



Concilier tourisme et habitabilité

L'expérience des territoires de montagne isérois

Colombe Buevoz, urbaniste, directrice d'études Territoires, responsable du cadre Stratégies, Territoires et Montagne, agence d'urbanisme de la Région grenobloise (AURG)

Le tourisme a façonné les massifs isérois, entraînant de fortes tensions sur le parc d'hébergements. La pression touristique se traduit à la fois par des flux élevés, des phénomènes de surfréquentation et une hausse des prix de l'immobilier. Face à ces enjeux, l'agence d'urbanisme de la Région grenobloise a développé des outils d'observation et d'analyse pour mieux qualifier les dynamiques du parc immobilier de loisirs et des marchés immobiliers touristiques. Ces expertises enrichissent les réflexions territoriales visant à équilibrer nouveaux lits, réhabilitation du parc existant et production de logements accessibles pour les résidents permanents.

Objectiver les dynamiques immobilières touristiques

Dans une logique de mise en réseau des territoires et de comparabilité des données, l'agence d'urbanisme a conçu, en partenariat avec l'Institut national de recherche pour l'agriculture, l'alimentation et l'environnement (INRAE) et l'agence d'urbanisme Isère Attractivité, une méthode de géolocalisation des hébergements touristiques. La base HEBto, créée dans ce cadre, croise des données sur l'âge du bâti, les résidences secondaires, la provenance des acquéreurs, et permet d'identifier les potentiels de réinvestissement. Elle constitue aujourd'hui un socle de connaissances mobilisables pour accompagner les stratégies de développement ou de réhabilitation touristique.

Une seconde base, TRANSACto, permet l'observation fine des transactions immobilières sur le parc de loisirs. Déclinée à l'échelle des cinq massifs et des douze principales stations de l'Isère, elle offre des éléments concrets pour comprendre les dynamiques locales du marché immo-

bilier touristique et leurs impacts sur les équilibres territoriaux.

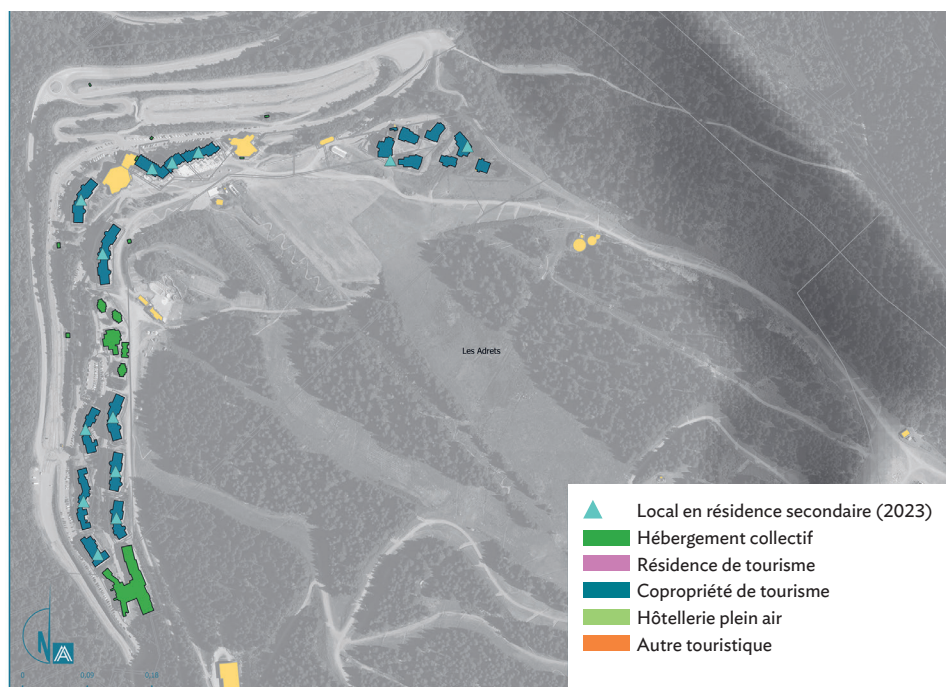
Repenser l'habitabilité dans les territoires touristiques

Appréhender la question des mises en tensions entre immobilier touristique et logements permanents ne peut se faire dans ces territoires sur un format classique, avec une analyse des dynamiques passées et des besoins, de la vacance, du potentiel de réhabilitation... Justement parce que ces données se télescopent avec l'état du parc d'hébergements et les enjeux qui lui sont propres. Chaque collectivité a sa propre histoire de construction du parc, influant sur les leviers à mobiliser tant pour le réinvestissement de lits existants que sur le maintien de logements permanents.

L'analyse croisée de données HEBto et notamment TRANSACto sur les marchés met en lumière les tensions entre le développement touristique et le maintien d'une habitabilité accessible pour les actifs et les résidents permanents. La diversification des usages, la résidentiali-



Hébergement touristique à Chamrousse (Isère). © AURG



Analyse du parc d'hébergement touristique des massifs isérois. © AURG

sation des stations, la perte d'enneigement ou encore les besoins en logement des saisonniers interrogent la soutenabilité du modèle actuel. La remise sur le marché de résidences secondaires sous-occupées ou la réhabilitation de copropriétés vieillissantes apparaissent comme des invariants à mobiliser dans une logique de sobriété foncière.

Au-delà des données quantitatives, il est aussi essentiel de replacer les habitants au cœur des réflexions. Cela passe par une analyse fine des profils socio-démographiques, des conditions de vie des saisonniers et des résidents permanents, de leurs pratiques et de leurs aspirations. Vivre à l'année dans une station ou un territoire fortement touristique suppose l'accès à des services, des commerces, des équipements, des solutions de mobilité vers les bassins d'emploi ou les établissements scolaires, des dispositifs de garde pour les enfants. Ces éléments structurants conditionnent l'attractivité résidentielle et la capacité à maintenir une vie locale active.

Le défi de la rénovation énergétique

Les récentes évolutions législatives renforcent les exigences en matière de performance énergétique des logements, y compris pour les meublés de tourisme. La loi climat et résilience (2021) a amorcé l'interdiction progressive de mise en location des logements les plus énergivores. Depuis le 1^{er} janvier 2025, les logements classés G sont exclus du marché locatif, et cette interdiction s'étendra aux logements classés F en 2028, puis E en 2034. La loi du 19 novembre 2024¹ vient prolonger cette dynamique en étendant ces obligations aux locations de courte durée. À compter de 2034, tous les meublés de tourisme — qu'ils soient nouveaux ou déjà en activité — devront présenter un diagnostic de performance énergétique (DPE) classé entre A et D. Cette mesure, encore peu anticipée par les territoires, impose une montée en compétences et une mobilisation rapide des acteurs locaux.

Dans les massifs isérois, où le parc immobilier touristique est souvent ancien et morcelé, la rénovation énergétique soulève des défis spécifiques. Le temps nécessaire pour identifier les logements concernés, convaincre des propriétaires parfois peu présents ou peu enclins à investir, voter les travaux en copropriété, puis les réaliser, rend la décennie à venir particulièrement stratégique. La mise en conformité énergétique des meublés de tourisme, mais aussi des logements permanents, devient un enjeu majeur, à la fois pour maintenir l'attractivité touristique et pour répondre aux exigences réglementaires. Cette transformation appelle une refonte de la filière de la rénovation-construction, adaptée aux contraintes des territoires d'altitude, et un accompagnement renforcé des collectivités auprès des propriétaires. L'observation fine du parc, la mobilisation d'outils d'aide à la décision, et la mise en place de dispositifs techniques et financiers deviennent des leviers indispensables pour enclencher une dynamique de massification des rénovations.

Anticiper les transitions

Il s'agit donc d'accompagner les collectivités dans la définition de trajectoires territoriales conciliant attractivité touristique et qualité de vie résidentielle, intégrant les usages touristiques, les pratiques de loisirs, les dynamiques de fréquentation et les besoins des résidents permanents. L'ensemble de ces enjeux structurants doivent être intégrés aux projets de territoire et aux documents de planification, dans une approche systémique qui articule les besoins des habitants, les stratégies des acteurs touristiques et les objectifs de transition.

Les chemins de transition dans les territoires de montagne s'inscrivent dans des temporalités longues, nécessitant une mobilisation collective des acteurs locaux et des habitants autour de scénarios d'évolution parfois disruptifs. Pourtant, de nombreux territoires n'engagent les réflexions qu'en situation de crise : succession de saisons déficitaires, déséquilibre financier des domaines skiables, aléas naturels ou évolutions législatives. Ces déclencheurs tardifs freinent la capacité d'anticipation, alors même que le changement climatique et les mutations sociétales imposent une transformation profonde des modèles territoriaux. En effet, les impacts du réchauffement climatique, le lissage des activités sur l'année, la diversification des fonctions des stations et le renforcement des liens entre vallées et territoires d'altitude redéfinissent les équilibres à construire dans les politiques territoriales. Pour faire du territoire un lieu de vie désirable malgré les tensions induites par l'activité touristique.

Note

1. Loi visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale.