



Observatoire du suivi du SCoT

Année 2022

AGATE
AGENCE ALPINE
DES TERRITOIRES

SOMMAIRE

Observatoire de suivi – année 2022	2
Approche rétrospective et prospective de la consommation foncière dans la perspective du ZAN	3
Logement : la vacance dans les pôles de rang 1 et 2	21
Suivi de la Surface Touristique Pondérée	28
ANNEXES	40

OBSERVATOIRE DE SUIVI – ANNEE 2022

Dès 2018, l'initialisation de l'observatoire réalisée par AGATE a porté sur certains sujets nécessitant un état des lieux précis à « T0 », date d'opposabilité du SCOT. Le suivi a été poursuivi depuis 2019 avec l'analyse de nombreux indicateurs et des analyses spécifiques.

La promulgation de la loi « climat et résilience » en août 2021 renforce l'acuité du suivi du SCoT sur certaines thématiques et nécessite la remobilisation des acteurs.

La mission 2022 s'inscrit donc dans cette perspective et porte sur les éléments de mission suivants :

- Prétraitement de la base de données SITADEL pour servir de base de travail des PC directement opérationnelle pour le suivi collaboratif de la STP avec les communes
- Approche rétrospective et prospective de la consommation foncière par commune, selon la disponibilité numérique des documents d'urbanisme.
- Analyse spécifique de la vacance sur les pôles de rang 1 et 2.

Les bases de données SITADEL traitées pour le suivi de la STP ont été directement transmises sous format numérique à l'APTV.

L'analyse spécifique de la vacance sur les pôles de rang 1 et 2 ainsi que l'approche rétrospective et prospective de la consommation foncière par commune font l'objet du présent rapport.

Les fichiers SIG ainsi qu'une visionneuse ont été transmis à l'APTV, pour ce qui concerne la CECU 2009, la CECU 2019, la superposition avec les zones U et AU des PLU et le potentiel foncier ainsi mis en évidence.

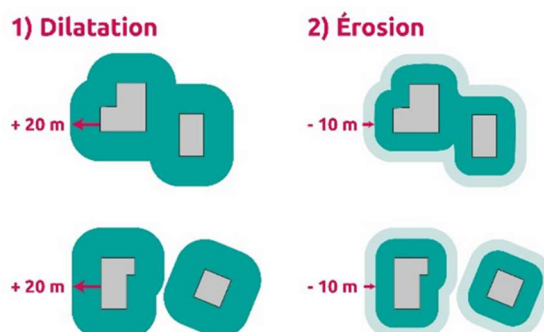
EN SAVOIE : la consommation foncière peut être **approchée** par le Cartographie des Espaces Consommés par l'Urbanisation CECU réalisée par AGATE initiée dans le cadre de l'observatoire foncier départemental (EPFL DDT 73 CD 73).

Cette CECU est réalisée sur la base des photos aériennes orthophotos de l'IGN avec la méthodologie suivante.

Il ne s'agit pas à proprement parler de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

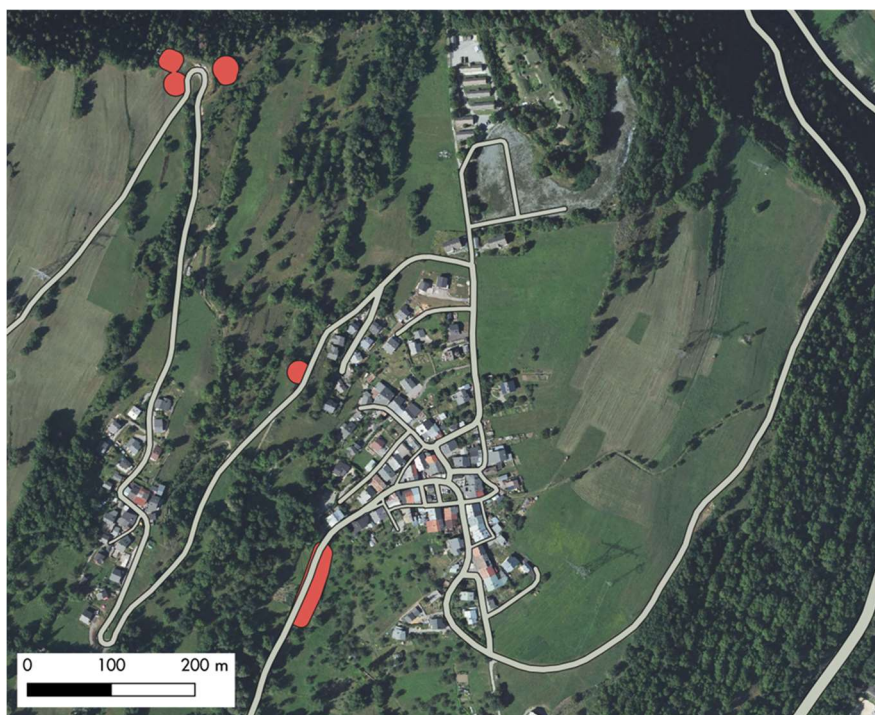
Les espaces supports des équipements, zones d'activité et bâti ne se limitent pas strictement à l'emprise du bâtiment ou de la structure en question : aussi, il a été choisi d'effectuer une dilatation de +20m autour de ces emprises, puis une érosion de -10m.

Cela permet de prendre en compte un « espace de vie » autour du bâtiment et de former une enveloppe si les bâtiments sont rapprochés.



La CECU permet d'identifier 3 types d'espaces dédiés :

- Au bâti (tous les bâtiments présents dans les bases de données de l'IGN et n'étant pas déjà compris dans les catégories précédentes).
- Aux infrastructures routières et ferroviaires (routes et autoroute de la largeur renseigné dans la base de données de l'IGN, ronds-points, péages, échangeurs, gare de triage...)
- Aux équipements et zones d'activités économiques (terrains de sport, réservoirs d'eau, cimetières, les surfaces consommées des zones d'activités et leurs « débordements » identifiées par l'observatoire de la DDT 73...).



Route
Voie ferrée



Équipement
ZAE

Terrain de sports
Parking
Cimetière
Carrière
Réservoir
Foncier bâti dans les zones éco
...

5 millésimes sont disponibles (date de prise de vue des photos aériennes orthophotos de l'IGN) :
2006 – 2009 – 2013 – 2016 – 2019

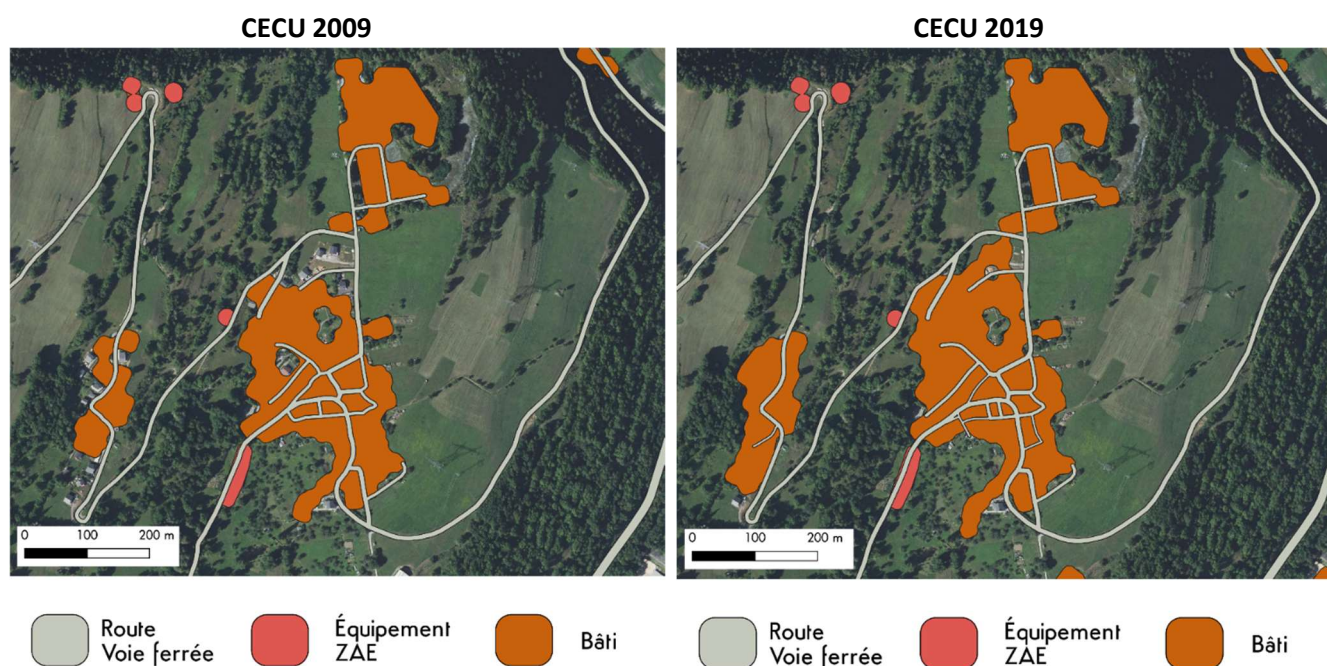
LA METHODE EXPERIMENTEE

La couche 2019 de la cartographie des Espaces Consommés par l'Urbanisation (CECU) a été finalisée et extraite pour l'APTV.

Une approche de la consommation foncière est effectuée avec la CECU pour la décennie 2009 – 2019 pour le bâti, l'activité et les infrastructures (3 catégories) = cela constitue le référentiel de la décennie passée.

Toutefois cela ne correspond pas au temps de la loi Climat et résilience, qui mentionne la décennie 2011 – 2021, pas de temps pour lequel nous ne disposons pas des orthophotos à ces dates (2011 et 2021).

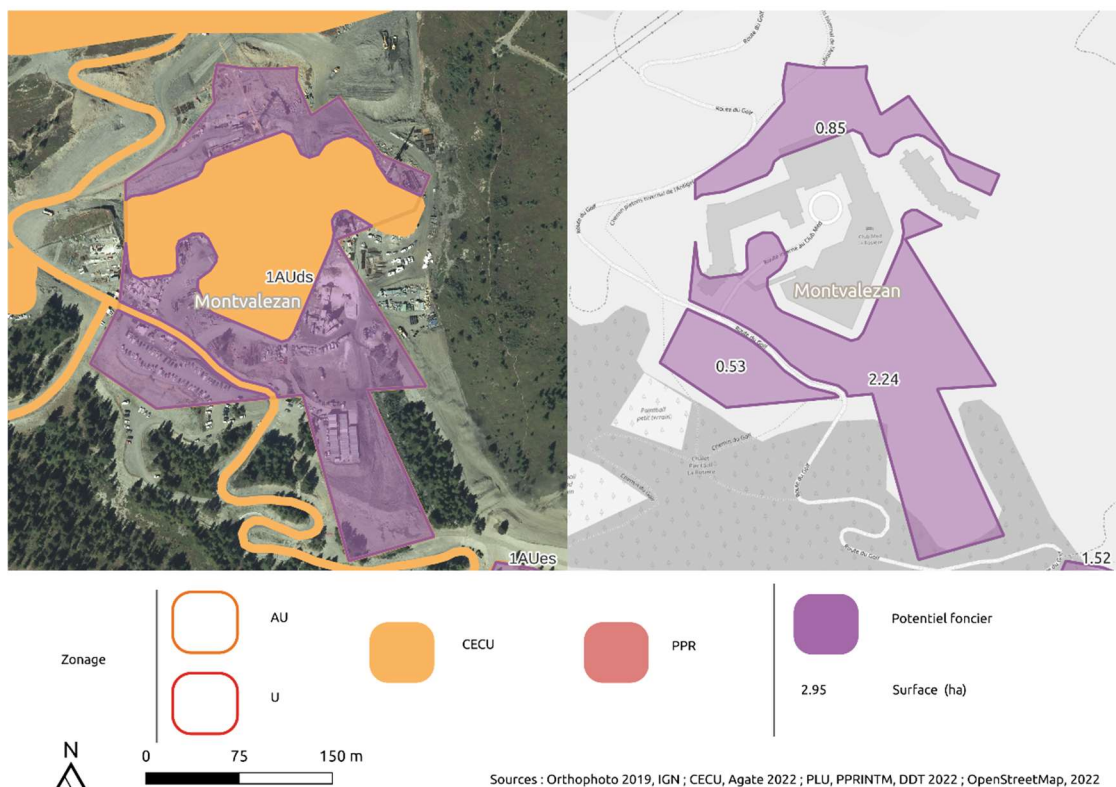
Nota : La couche des espaces consommés est une réalisation automatique, de superposition de couches sous SIG. Ce travail n'a pas fait l'objet d'une correction au cas par cas, pour s'adapter à la réalité du terrain. Par exemple, les parkings de surface ne sont pas repérés, certaines constructions récentes etc. Aussi, cette consommation est une estimation. Il est intéressant de s'attacher aux tendances de consommation que cette réflexion révèle plus qu'au volume global qui ne saurait représenter la parfaite réalité.



Ensuite, on opère une superposition cartographique de la CECU 2019 avec le zonage des PLU, pour évaluer le potentiel foncier maximal théorique « restant » dans les zones U et AU.

Pour les 2 cartes communales (Bonneval et St Oyen), le croisement est effectué avec les zones constructibles.

Pour Montgirod et Feissons sur Salins sous RNU, seule la consommation foncière 2009-2019 est approchée avec la CECU.



Le potentiel foncier maximal théorique « restant » est diminué d'un certain nombre d'espaces identifiés clairement comme inconstructibles (cf détail ci-dessous).

Le comparatif du potentiel foncier final est effectué avec la consommation foncière de la décennie 2009-2019 pour évaluer si l'objectif de diminuer sensiblement (diviser environ par 2) la consommation sur la décennie à venir 2020-2030 par rapport à la décennie passée est possible, ou si les PLU sont « surdimensionnés ».

Un tableau récapitulatif des surfaces des documents d'urbanisme regroupés (AU/AU) croisées avec les espaces consommés pour le bâti, l'activité et les infrastructures (3 catégories) entre 2009 et 2019 (à partir de la CECU), fait apparaître le potentiel foncier urbanisable existant dans les zones U et AU.

Rappel de l'armature territoriale du SCOT

Pôles de rang 1 : Bourg-Saint-Maurice / Séez et Moûtiers / Salins

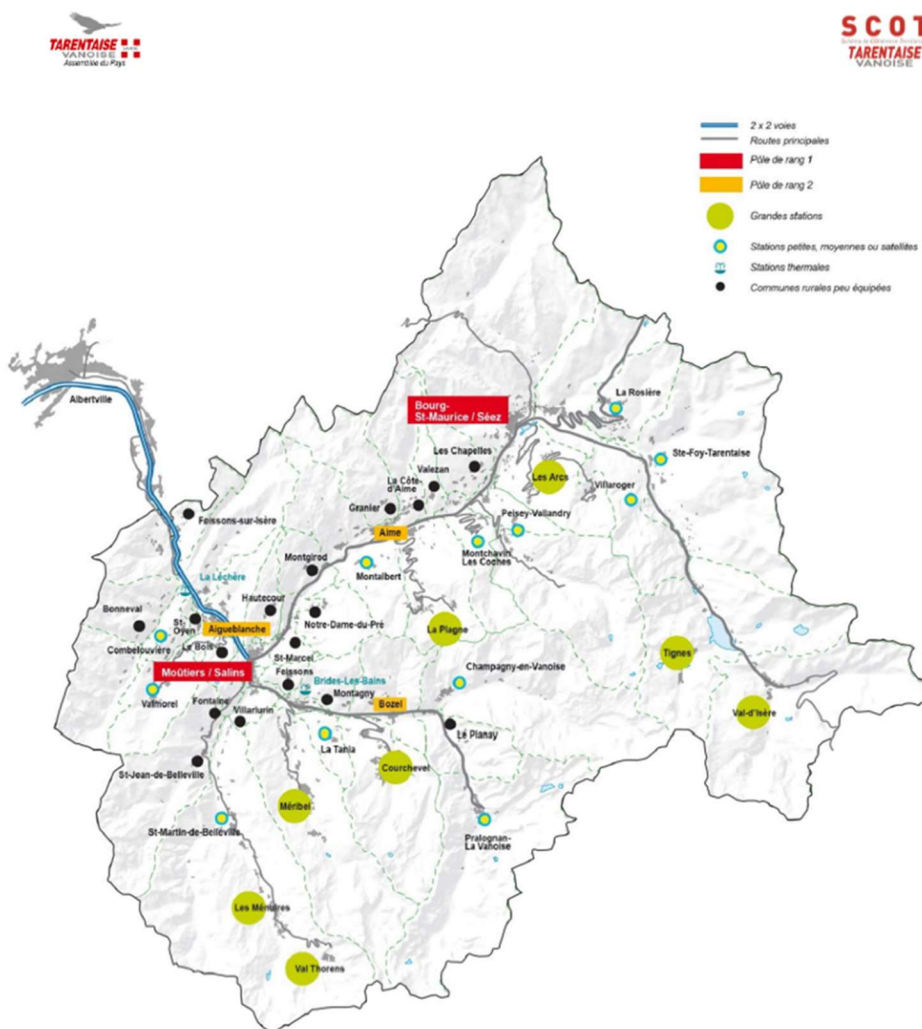
Pôles de rang 2 : Aime, Bozel, Aigueblanche

Grandes stations d'altitude : Val Thorens, Les Ménuires, Méribel, Courchevel, La Plagne, Les Arcs, Tignes et Val d'Isère

Stations petites, moyennes ou satellites : Champagny-en-Vanoise, La Perrière, Bellentre, Landry, Les Avanchers-Valmorel, Montvalezan, Peisey-Nancroix, Pralognan-la-Vanoise, Sainte-Foy-Tarentaise, Villaroger, Montalbert

Stations thermales : Brides-les-Bains et de la Léchère

Communes rurales : Le Bois, Saint-Oyen, Hautecour, Bonneval, Feissons-sur-Isère, La Côte-d'Aime, Valezan, Saint-Jean-de-Belleville, Villarlurin, Les Chapelles, Montagny, Notre-Dame-du-Pré, Le Planay, Saint-Marcel, Fontaine-le-Puits, Granier, Montgirod

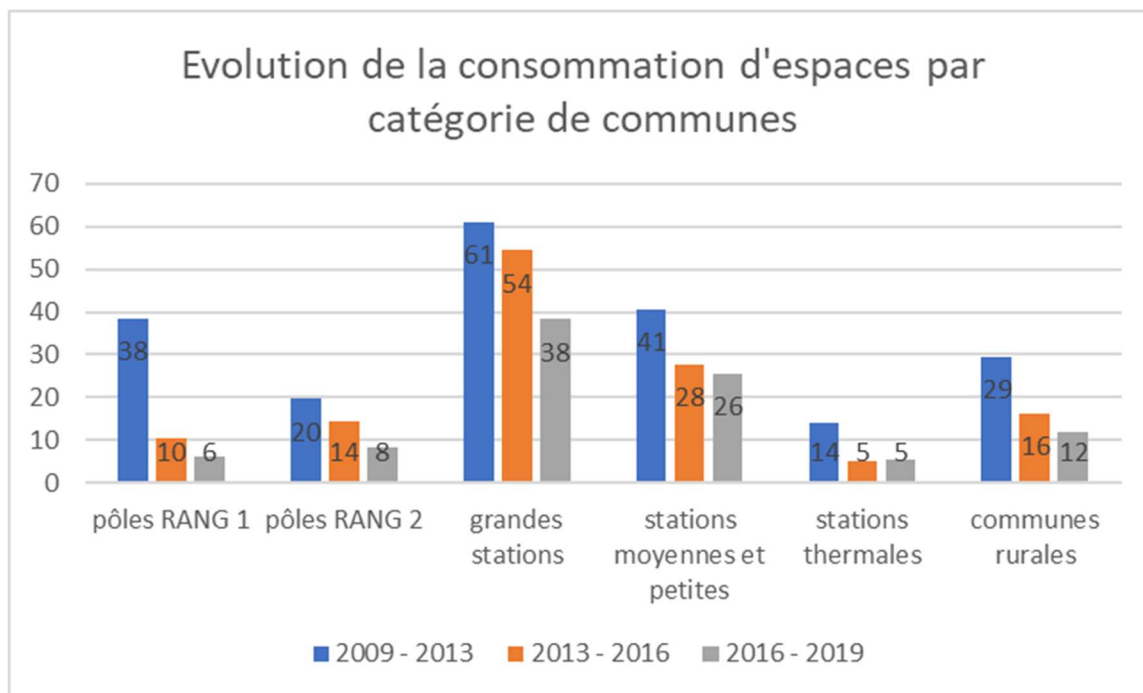


1 - Evaluation de la consommation foncière 2009 -2019 avec la CECU

Au niveau du territoire de Tarentaise Vanoise, environ 427 ha ont été consommés entre 2009 et 2019, soit environ 43 ha par an pour le territoire.

Pour mémoire, l'Observatoire National de l'Artificialisation des Sols (ONAS) lui présente une consommation foncière de 184ha sur la Tarentaise pour la période 2011-2020. Les méthodes ne peuvent être comparées entre elles.

Répartition de la consommation foncière selon l'armature territoriale du SCOT



Une dynamique globalement vertueuse entre 2009 et 2019

On constate que la consommation d'espaces diminue au fil du temps, selon les périodes 2009 -2013, 2013 - 2016 puis 2016 – 2019, et ce pour toutes les typologies de communes de l'armature territoriale du SCOT.

2 - Approche du potentiel foncier maximal disponible

Une approche du potentiel foncier maximal disponible est réalisée par superposition cartographique de :

- la Cartographie des Espaces Consommés par l'Urbanisation 2019 (CECU)
- avec
- les zones U et AU des PLU en vigueur (pour les cartes communales, seules les zones constructibles sont prises en compte).

Plusieurs traitements sont ensuite opérés pour écarter les secteurs identifiés comme inconstructibles.

Prise en compte des risques naturels :

- o Les ténements sont découpés en fonction des PPRN-i et des cartes d'aléas pour 5 communes : Bozel, Bourg Saint Maurice, La Plagne, Sainte-Foy Tarentaise, Val d'Isère

- Les secteurs concernés par une inconstructibilité définie par la fiche en ANNEXE (données DDT73)

Les zones inconstructibles dans les zones U du fait des risques sont écartées.

Ensuite, dans les zones U uniquement, on enlève :

- le foncier non cadastré (essentiellement des infrastructures) et public (c'est-à-dire dont le propriétaire est soit commune, département, Etat, établissements publics ou organismes assimilés), car on considère que les collectivités en maîtrisent la constructibilité éventuelle et la destination
- les rives des lacs de montagne sur 300 m de profondeur (la loi montagne rend inconstructible les « parties naturelles » des rives de lac de montagne sur 300 mètres de profondeur, on enlève la totalité par extension)
- les périmètres concernés par les servitudes d'utilités publiques suivantes :
 - AC1 : Périmètre de protection autour des monuments
 - T2 : zone de survol de câble
 - EL4 : zone de protection station de ski
 - PM3 : PPRN/PPRT

L'APTV a ensuite effectué une première correction manuelle de manière à supprimer des éléments artificialisés non modélisés dans la CECU (parking, aires à conteneurs, ...) et ajouter quelques potentialités effectives de constructibilité dans les domaines skiables (sur Val d'Isère et Courchevel notamment). Cette correction demande à être approfondies et mieux travailler avec chacune des communes pour correspondre à la réalité du terrain.

Enfin, les tènements inférieurs à 500 m² ont été supprimés.

LES RESULTATS DE LA METHODE EXPERIMENTEE

Les résultats sont comptabilisés par commune. Voici la répartition selon l'armature territoriale du SCoT.

	potentiel foncier total (en ha)	dont potentiel foncier zone U (en ha)	dont potentiel foncier zone AU (en ha)
pôles RANG 1	54	42	12
pôles RANG 2	41	32	9
grandes stations	90	59	31
stations moyennes et petites	72	38	34
stations thermales	26	19	8
communes rurales	49	37	12
TOTAL	333	225	107

Le potentiel identifié de près de 225 ha dans les zones U serait encore à minorer.

En effet, il ne prend pas en compte certaines réalités physiques du terrain, ni les potentialités réellement constructibles. Et les emprises des zones U et AU sont parfois très larges, car délimitées sur la base du parcellaire.

Il faudrait notamment supprimer :

- les tènements qui, du fait des reculs par rapport aux limites séparatives, par rapport aux voies ou encore par rapport aux bâtiments, ne sont en fait plus constructibles
- les tènements dont la forme des parcelles, ou encore la pente, ne sont pas adaptées à la construction.

N'est pas prise en compte non plus la question de la rétention foncière.

Il s'agit d'un **potentiel brut** incluant donc encore des secteurs qui ne seront pas construits.

Néanmoins, une bonne partie sera vraisemblablement consommée.

Outre les zones U, à l'échelle de l'APTV, **plus de 100 ha de potentiel foncier non bâti sont identifiés dans les zones AU**. L'essentiel de ce potentiel paraît effectivement mobilisable.

3 – Trajectoire cible pour 2021 -2031

Il s'agit maintenant de mettre en perspective :

- la Cartographie des Espaces Consommés par l'Urbanisation entre 2009 et 2019 (CECU) qui approche la consommation foncière sur cette décennie et constitue notre référence avec
- le potentiel foncier identifié selon la méthode précisée ci-dessus.

en ha	conso CECU 2009 - 2019	potentiel foncier total	dont potentiel foncier zone U	dont potentiel foncier zone AU
pôles RANG 1	55	54	42	12
pôles RANG 2	42	41	32	9
grandes stations	154	90	59	31
stations moyennes et petites	94	72	38	34
stations thermales	24	26	19	8
communes rurales	58	49	37	12
TOTAL	427	333	225	107

La trajectoire cible pour la consommation maximale des espaces naturels, agricoles et forestiers pour 2021 – 2031 se base sur **une diminution de moitié de la consommation de la décennie passée** (base de référence 2009 – 2019 avec la CECU).

Rappel : l'objectif de diminution de la consommation foncière de moitié d'ici 2031 est un objectif national. La trajectoire d'une gestion économe de foncier à l'échelle de la Tarentaise devra également prendre en compte une partie de la consommation foncière de projets nationaux ou régionaux réalisés sur d'autres territoires. **Aussi, l'objectif réel sera vraisemblablement d'une diminution d'un peu plus de la moitié de la consommation de la décennie passée.** Les discussions sur cette répartition territorialisée ont lieu courant 2023 à l'échelle régionale.

Une consommation foncière d'environ **430 ha**, modulo les réserves méthodologiques précisées précédemment, a été comptabilisée pour la décennie 2009 -2019.

Une enveloppe cible d'environ **215 ha maximum** serait donc à viser pour la décennie 2021 -2031.

Le potentiel foncier total (maximal) identifié est de **près de 330 ha**, dont plus de 100 ha pour les seules zones AU.

EN CONCLUSION : Les PLU semblent donc surdimensionnés, par rapport à un objectif de réduction importante de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers pour la décennie 2021 -2031.

Quelques pistes pour aller plus loin :

- Délimiter à l'avenir les contours des zones constructibles U et AU, et non pas en fonction du parcellaire mais au plus près des bâtiments existants et/ou de la constructibilité souhaitée.
- Revisiter les ZAC en station et les droits à construire résiduels. Délimiter à l'avenir dans les PLU, les contours des zones constructibles U et AU des ZAC, en fonction des capacités résiduelles effectives.
- Revisiter rapidement les zones 2AU des PLU et la pertinence de leur maintien en zone constructible.

ANNEXES

CONSOMMATION FONCIERE PAR COMMUNE (CECU)

	2009 - 2013	2013 - 2016	2016 - 2019	conso CECU 2009 - 2019
Bourg-Saint-Maurice	23	4	4	31
Séez	8	3	1	11
Moûtiers	4	2	1	7
Salins-les-Thermes	4	1	0	5
TOTAL RANG 1	38	10	6	55
	2009 - 2013	2013 - 2016	2016 - 2019	conso CECU 2009 - 2019
Aime	6	8	3	17
Bozel	2	3	2	7
Aigueblanche	11	3	3	18
TOTAL RANG 2	20	14	8	42
	2009 - 2013	2013 - 2016	2016 - 2019	conso CECU 2009 - 2019
Saint-Bon-Tarentaise	13	10	7	30
Tignes	4	4	5	13
Val-d'Isère	5	8	4	18
Mâcot-la-Plagne	5	3	3	11
Les Allues	15	6	7	28
Saint-Martin-de-Belleville	16	17	9	41
Les Arcs	3	7	3	14
Aime 2000	0	-1	0	0
TOTAL GRANDES STATIONS	61	54	38	154
	2009 - 2013	2013 - 2016	2016 - 2019	conso CECU 2009 - 2019
Brides-les-Bains	3	0	1	3
La Léchère	11	5	5	21
TOTAL STATIONS THERMALES	14	5	5	24

	2009 - 2013	2013 - 2016	2016 - 2019	conso CECU 2009 - 2019
Champagny-en-Vanoise	2	2	1	5
La Perrière	4	2	3	9
Bellentre	6	1	1	8
Landry	4	2	2	8
Les Avanchers-Valmorel	3	8	1	12
Montvalezan	5	4	7	16
Peisey-Nancroix	5	3	1	8
Pralognan-la-Vanoise	2	1	5	7
Sainte-Foy-Tarentaise	6	2	2	10
Villaroger	4	1	3	7
Aime - Montalbert	0	2	1	3
TOTAL STATIONS MOYENNES PETITES	41	28	26	94
	2009 - 2013	2013 - 2016	2016 - 2019	conso CECU 2009 - 2019
Le Bois	3	1	0	4
Saint-Oyen	1	0	0	1
Hautecour	0	0	0	1
Bonneval	0	0	1	1
Feissons-sur-Isère	3	1	0	4
La Côte-d'Aime	3	4	3	10
Valezan	1	0	0	1
Saint-Jean-de-Belleville	2	1	1	4
Villarlurin	1	1	0	3
Les Chapelles	4	1	1	6
Montagny	2	2	0	3
Notre-Dame-du-Pré	1	1	1	2
Planay	1	0	0	2
Saint-Marcel	1	0	2	3
Fontaine-le-Puits	1	0	0	2
Granier	1	1	2	5
Mâcot-la-Plagne	4	2	1	7
TOTAL COMMUNES RURALES	29	16	12	58

TOTAL GENERAL	203	128	96	427
----------------------	------------	------------	-----------	------------

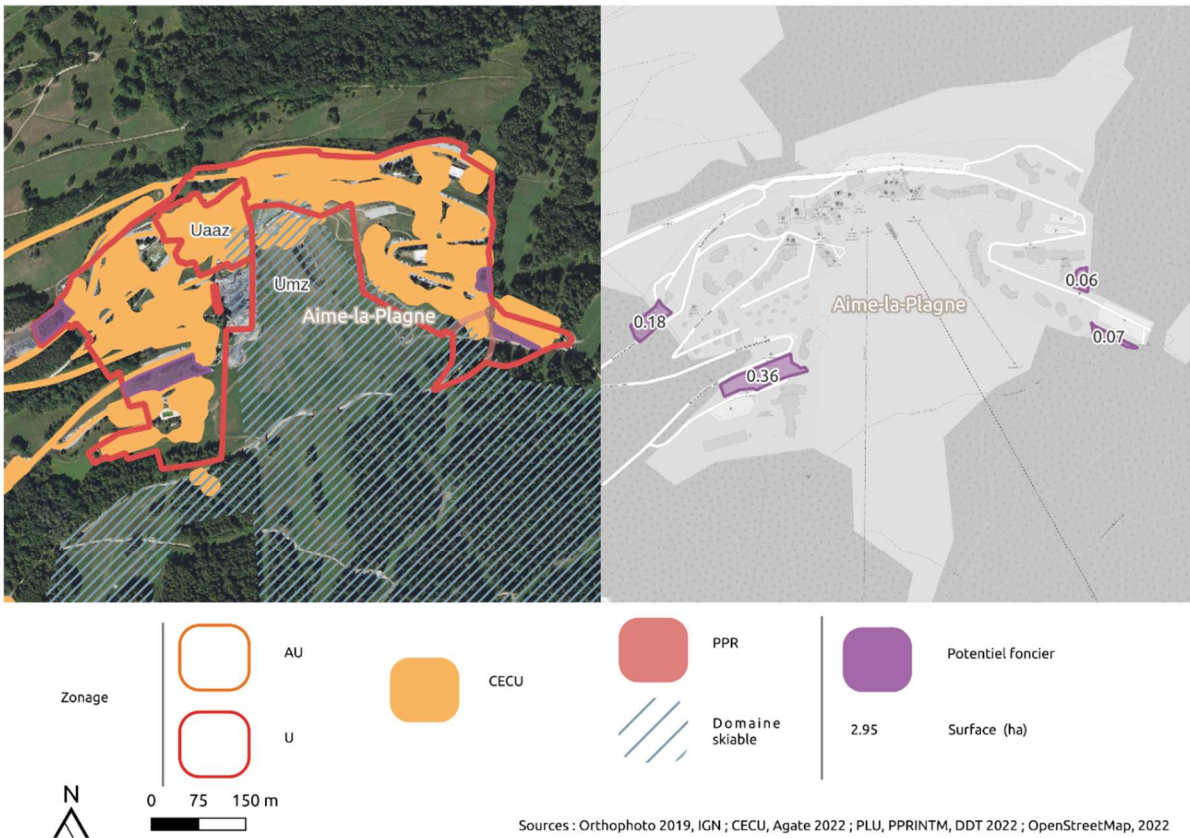
APPROCHE DU POTENTIEL FONCIER PAR COMMUNE SELON LA METHODE EXPERIMENTEE

	potentiel foncier total	dont potentiel foncier zone U	dont potentiel foncier zone AU
Bourg-Saint-Maurice	30	22	8
Séez	11	9	2
Moûtiers	3	2	1
Salins-les-Thermes	10	9	1
TOTAL RANG 1	54	42	12
	potentiel foncier total	dont potentiel foncier zone U	dont potentiel foncier zone AU
Aime	15	13	2
Bozel	9	4	5
Aigueblanche	16	15	1
TOTAL RANG 2	41	32	9
	potentiel foncier total	dont potentiel foncier zone U	dont potentiel foncier zone AU
Saint-Bon-Tarentaise	20	9	11
Tignes	5	5	1
Val-d'Isère	3	2	1
Mâcot-la-Plagne	4	4	0
Les Allues	25	13	12
Saint-Martin-de-Belleville	19	12	7
Les Arcs	12	11	1
Aime 2000	2	2	0
TOTAL GRANDES STATIONS	90	59	31
	potentiel foncier total	dont potentiel foncier zone U	dont potentiel foncier zone AU
Brides-les-Bains	6	4	2
La Léchère	20	14	6
TOTAL STATIONS THERMALES	26	19	8

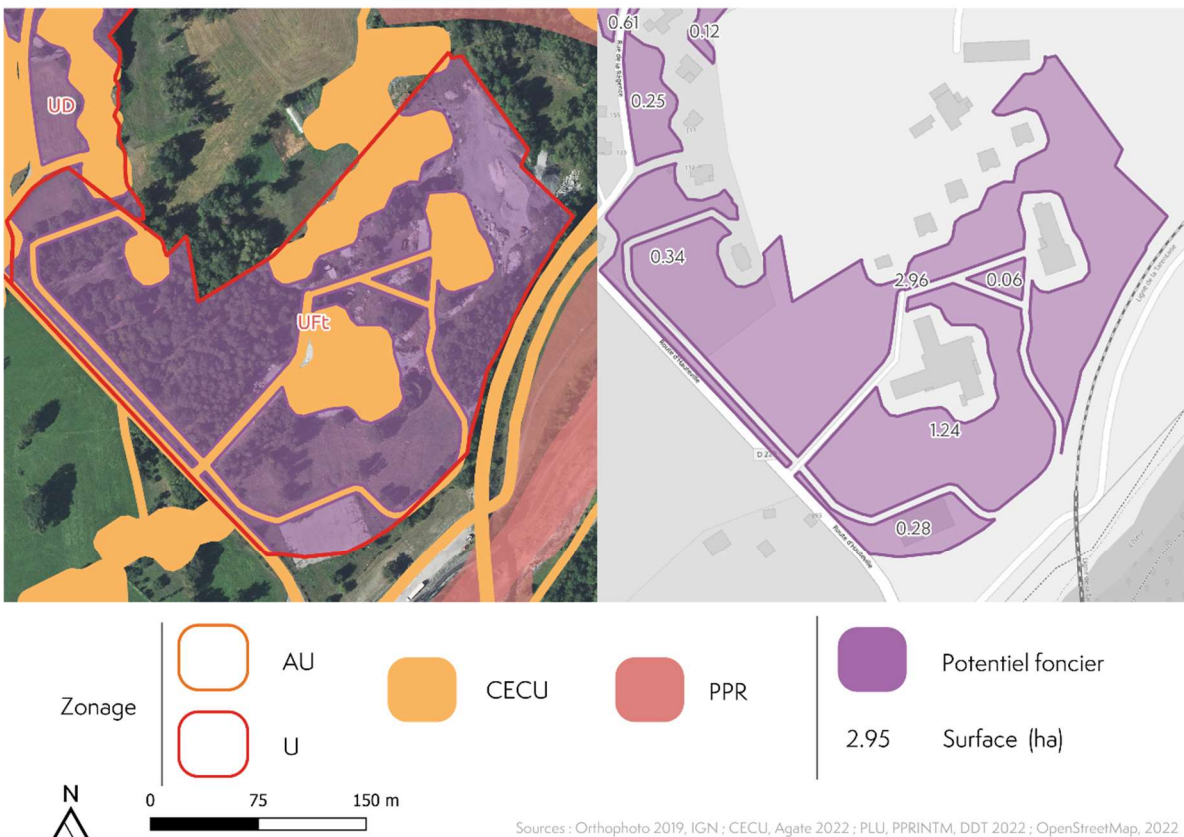
	potentiel foncier total	dont potentiel foncier zone U	dont potentiel foncier zone AU
Champagny-en-Vanoise	6	4	2
La Perrière	3	3	0
Bellentre	8	6	2
Landry	6	2	4
Les Avanchers-Valmorel	8	5	3
Montvalezan	13	5	8
Peisey-Nancroix	6	4	2
Pralognan-la-Vanoise	4	3	0
Sainte-Foy-Tarentaise	9	2	7
Villaroger	7	3	4
Aime - Montalbert	4	2	2
TOTAL STATIONS MOYENNES PETITES	72	38	34
	potentiel foncier total	dont potentiel foncier zone U	dont potentiel foncier zone AU
Le Bois	4	3	1
Saint-Oyen	3	3	0
Hautecour	3	2	0
Bonneval	1	1	0
Feissons-sur-Isère	5	3	1
La Côte-d'Aime	9	7	2
Valezan	2	0	1
Saint-Jean-de-Belleville	2	1	1
Villarlurin	3	1	2
Les Chapelles	5	4	1
Montagny	1	1	0
Notre-Dame-du-Pré	2	2	0
Planay	1	1	1
Saint-Marcel	2	1	1
Fontaine-le-Puits	1	1	0
Granier	1	1	0
Mâcot-la-Plagne	4	4	0
TOTAL COMMUNES RURALES	49	37	12
	333	225	107

Quelques illustrations en pages suivantes :

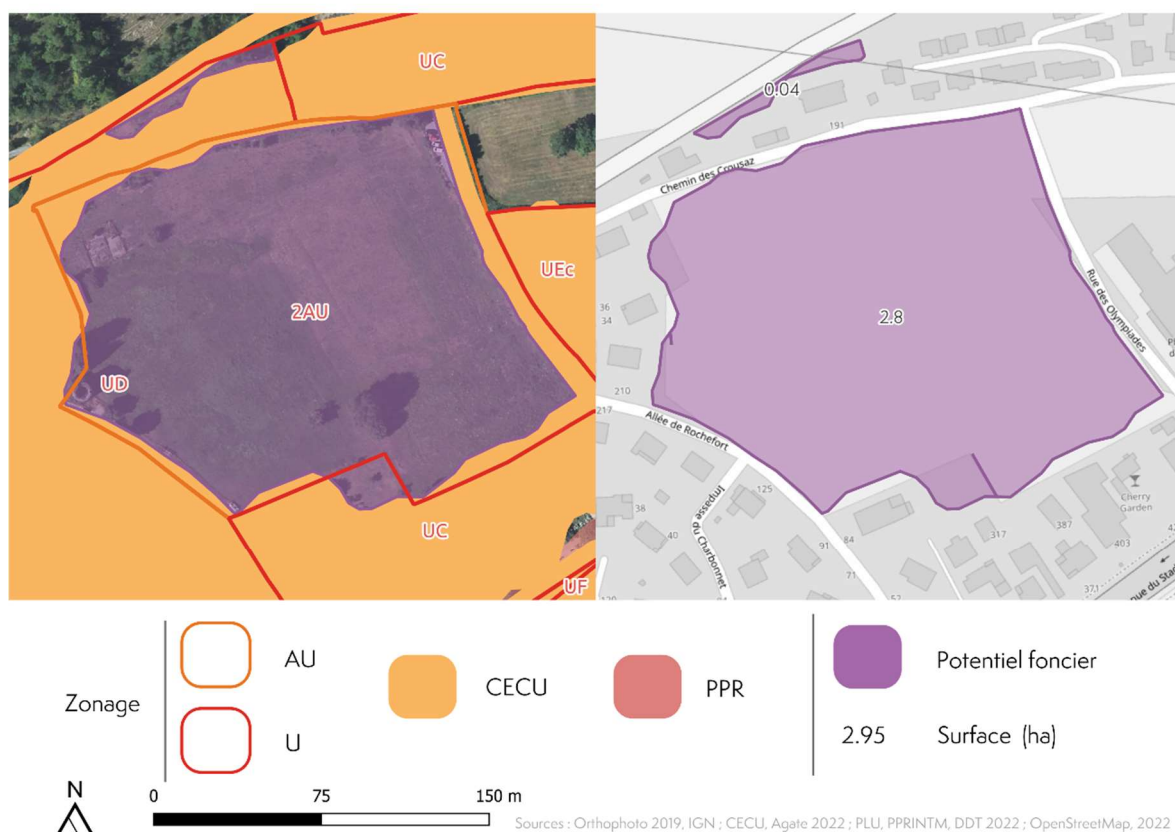
Aime La Plagne - Total 0.67 ha



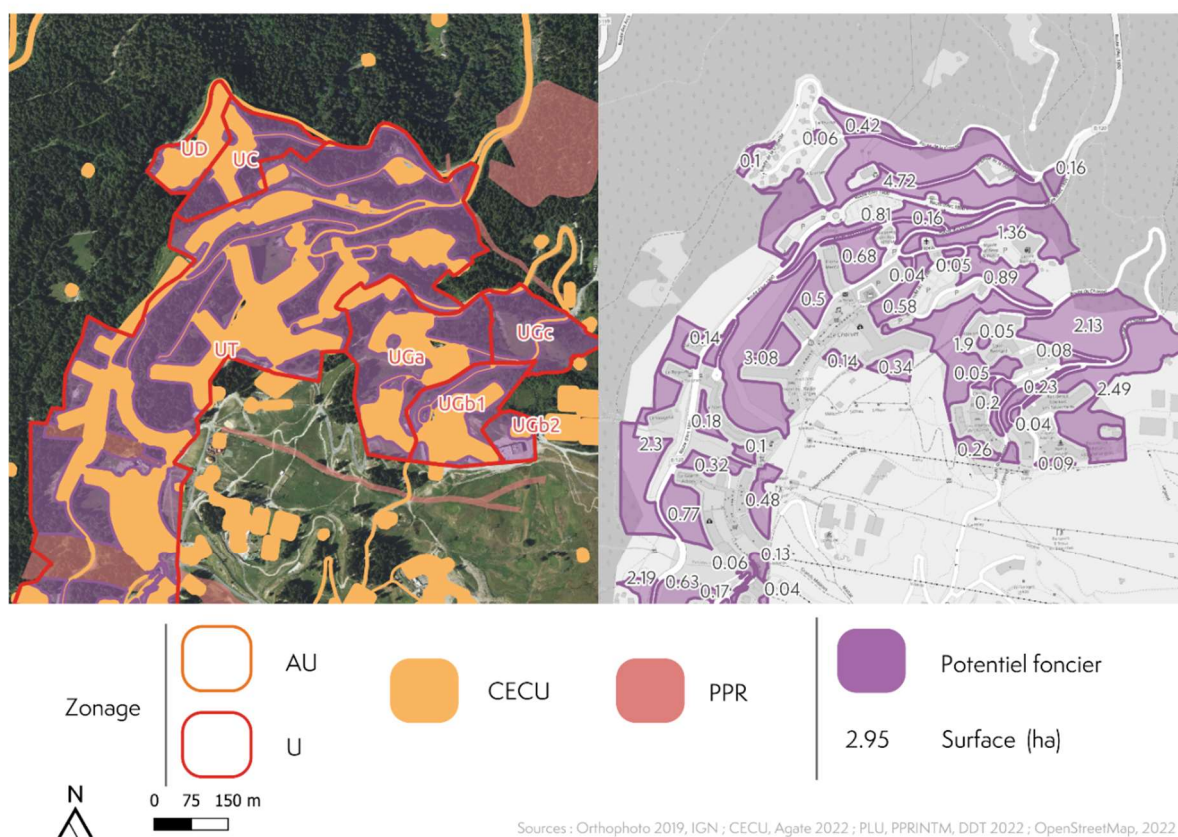
Bourg-Saint Maurice : Route de Hauteville - Zone UFt - Total 4.9 ha



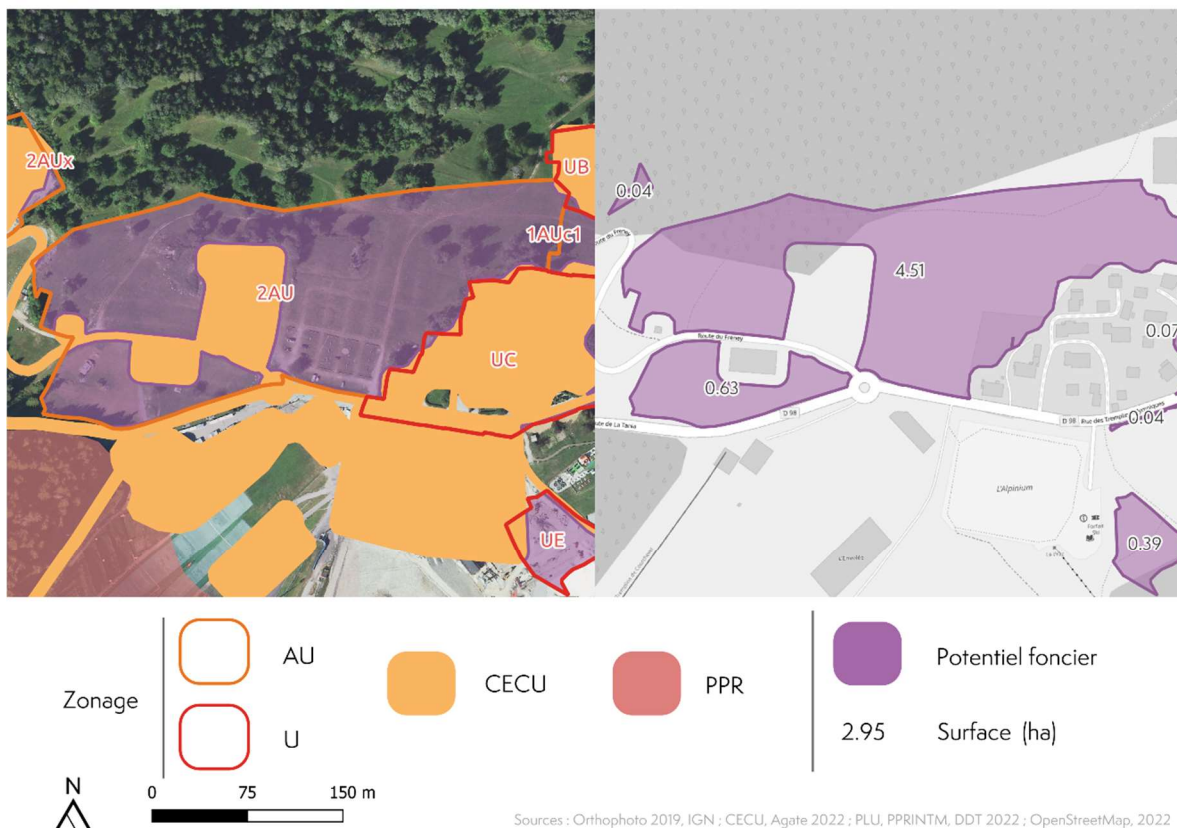
Bourg-Saint Maurice : Olympiades - Zone 2AU - Total 2.8 ha



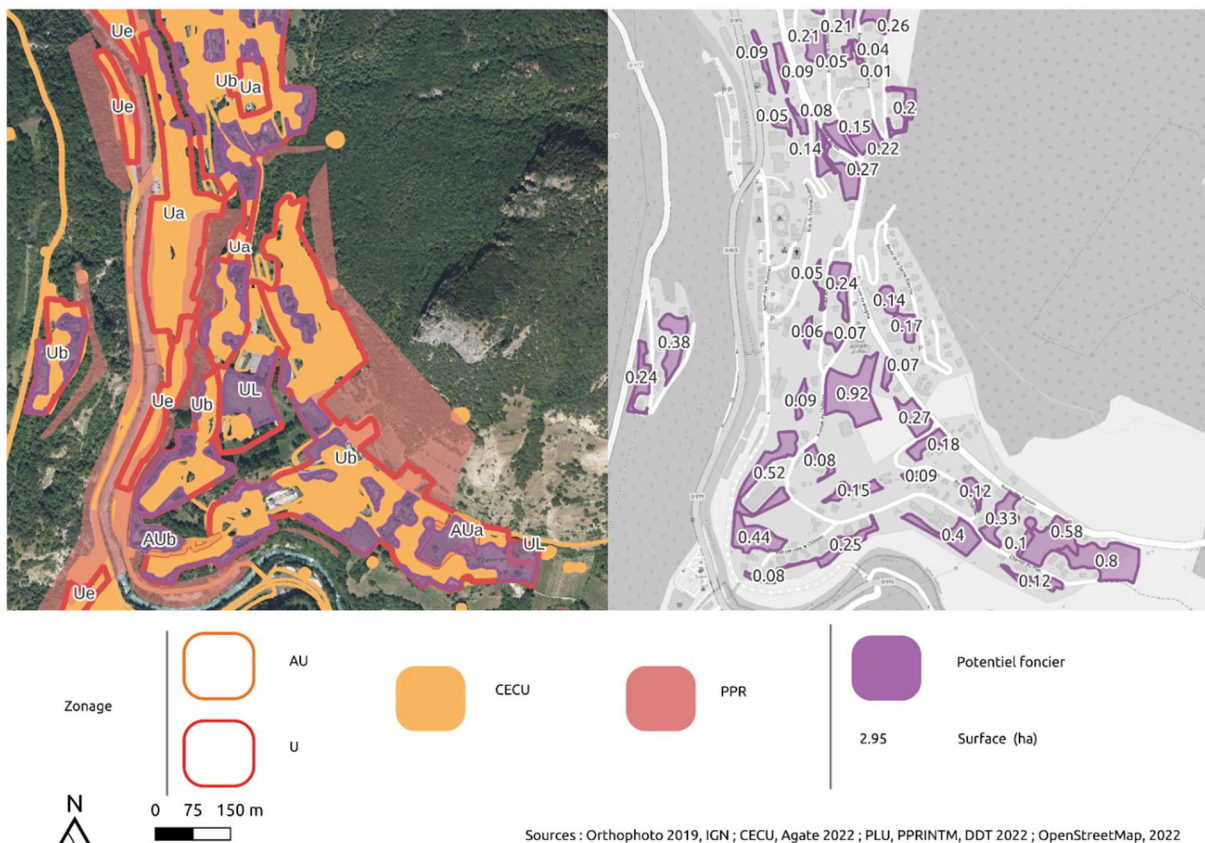
Bourg-Saint Maurice UT Arc 1800 Nord - Total 30 ha



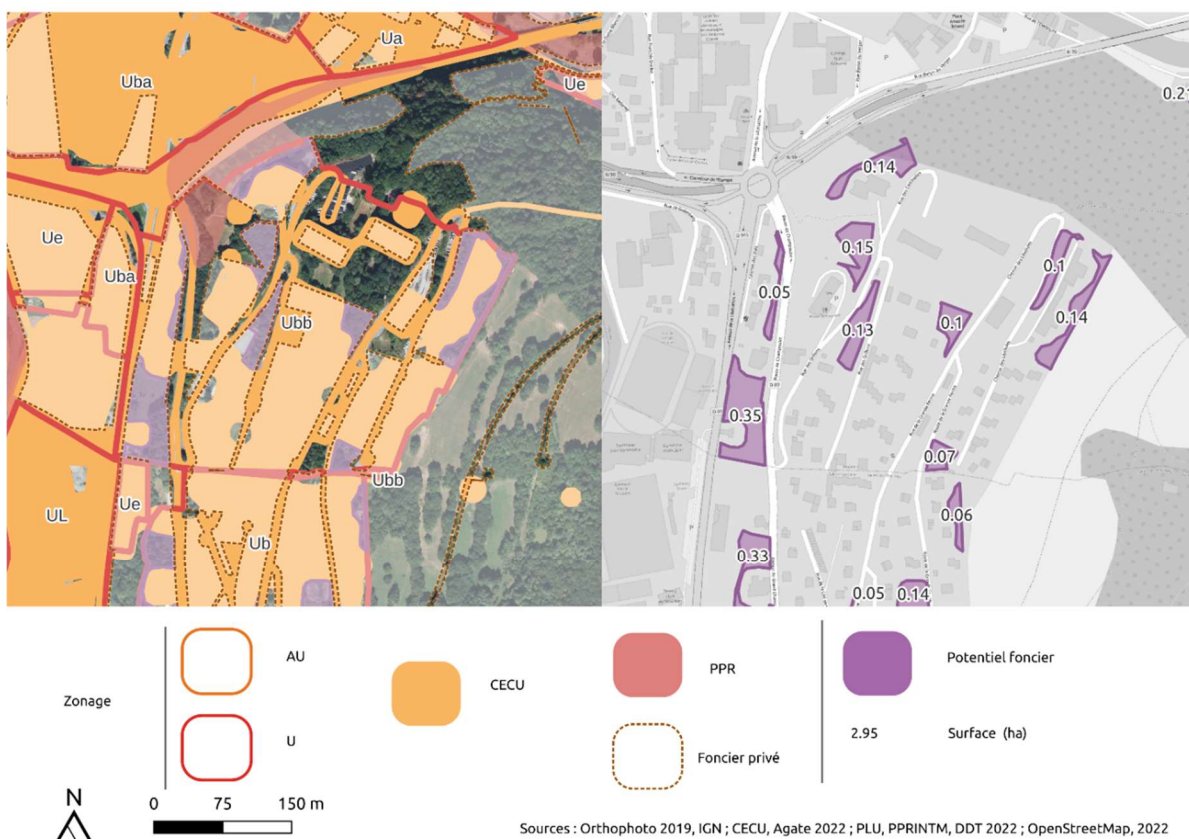
Courchevel - Zone 2AU- Total 4.6 ha



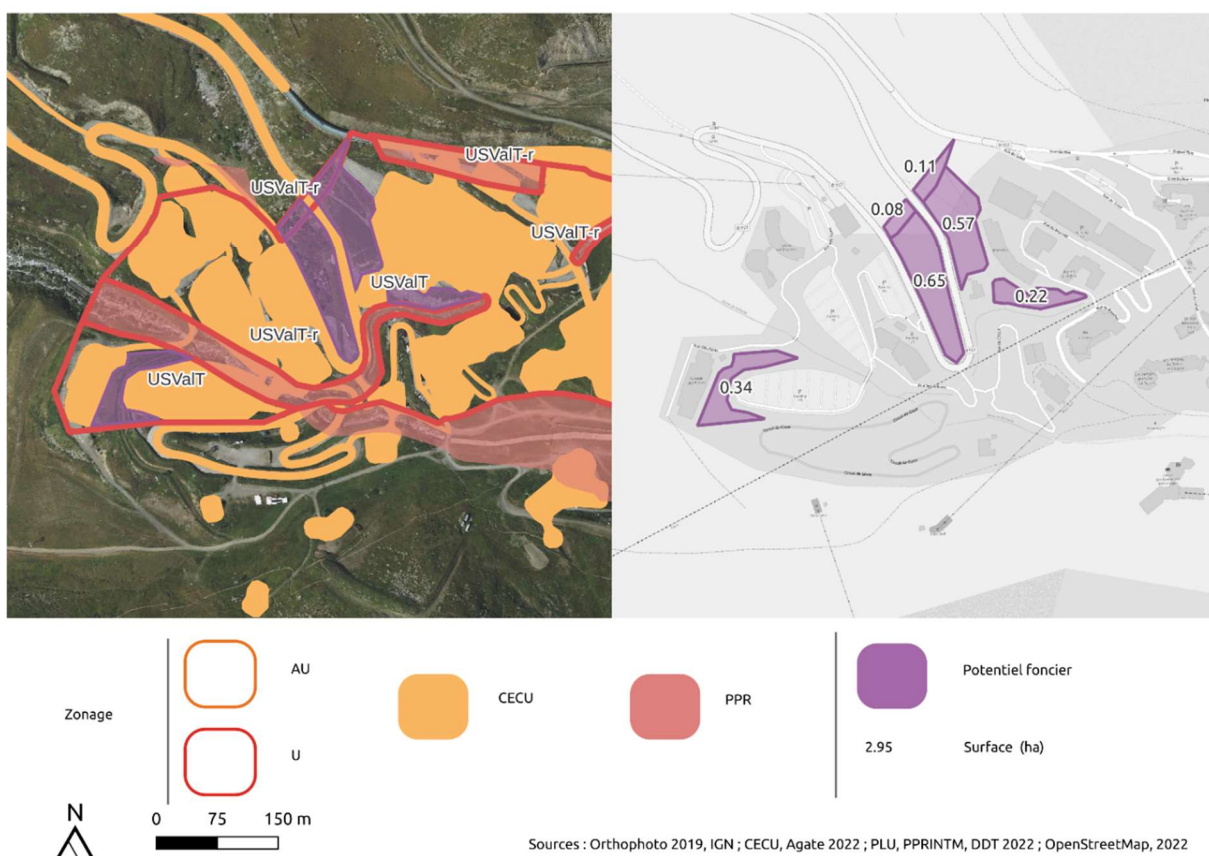
Salins-Fontaine - Total secteur 9.58 ha



Moutiers - Zone Ubb Champoulet - Total 2.26 ha



Les Belleville : Val Thorens - Zone UfT - Total 1.9 ha



Logement : la vacance dans les pôles de rang 1 et 2

L'objectif du travail est un repérage des outils qui peuvent être mobilisés (données MAJIC, MCMA, INSEE,...) pour localiser et quantifier la vacance (logement) – application sur les secteurs urbains (en vallée) des **pôles de rang 1 et 2 du SCOT** (Bourg Saint Maurice / Séez, Moutiers / Salins, Aigueblanche, Aime, Bozel).

On distingue deux types de vacance des logements :

- La vacance dite « *frictionnelle* », c'est-à-dire de courte durée, qui est nécessaire pour qu'une rotation fluide des ménages au sein du parc de logements puisse avoir lieu (vacance courte entre deux occupants, période nécessaire à l'entretien lourd du parc de logements, succession normale, etc.).
- La vacance dite « *structurelle* », c'est-à-dire de longue durée, qui concerne des logements qui ne parviennent pas à revenir sur le marché soit car ils ne correspondent plus à la demande (logements inadaptés à la demande, logements dégradés qui nécessiteraient de lourds travaux de remise en état d'habitabilité...) soit car ils connaissent une situation de blocage administratif (succession difficile, indivision, etc.).

Selon l'ANAH, un taux de vacance normal se situe autour de 6-7%, et est nécessaire à la bonne évolution des parcours des ménages dans le parc de logements. Un taux de vacance très bas (inférieur à 4-5%) traduit une forte tension sur le marché, tandis qu'un taux de vacance très élevé (au-delà des 8-9%) traduit une problématique de déprise du parc de logements.

Le territoire de l'APTV étant un territoire touristique, il est possible que les chiffres suivants puissent intégrer des logements sortis du marché de la location classique et affectés par leur propriétaire à de la location touristique de courte durée (de type Airbnb) sans qu'il ne soit possible de l'identifier avec les bases utilisées. En tout état de cause, il s'agit de logements sortis du marché des résidences principales, ce qui représente une problématique certaine pour les communes concernées, surtout lorsque cela concerne des volumes importants et/ou des concentrations géographiques notables. L'interprétation de la vacance est donc à prendre avec des précautions.

1/ Approche de la vacance par les données INSEE :

La donnée Insee distingue 3 types de logements (y compris logements sociaux) :

- les résidences principales
- les résidences secondaires
- les logements vacants

L'Insee considère comme vacant un logement lorsqu'il inoccupé et :

- proposé à la vente, à la location,
- déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation,
- en attente de règlement de succession,
- conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés,
- sans affectation précise par le propriétaire (logement vétuste, etc.).

La donnée est déclarative et agrégée sur plusieurs années de collecte, et n'est pas disponible à une échelle plus fine que celle de la commune. Elle n'est donc pas la plus adaptée pour une analyse fine de la vacance du parc, mais donne un premier regard sur la problématique, plutôt à lisser sur le temps long (ici 2008-2019).

		Nombre total logement			Nombre de logements vacants			Tendance	Taux de vacance (%)		
		2008	2013	2019	2008	2013	2019	2008-2019	2008	2013	2019
Rang 1	Bourg-Saint-Maurice	11 253	12 277	12 373	166	575*	192	+26	1,5	4,7	1,6
	Séez	1 332	1 411	1 478	89	113	96	+7	6,7	8,0	6,5
	Moûtiers	2 141	2 294	2 247	245	382	426**	+181	11,4	16,6	18,9
	Salins-Fontaine	673	663	696	54	63	64	+10	8,1	9,6	9,2
	Sous-total	15 399	16 645	16 794	554	1 133	778	+224	3,6	6,8	4,6
Rang 2	Grand-Aigueblanche	2 028	2 144	2 307	207	193	247	+40	10,2	9,0	10,7
	Aime-la-Plagne	4 174	4 577	4 641	152	225	249	+97	3,6	4,9	5,4
	Bozel	1 457	1 442	1 492	87	82	172	+85	6,0	5,7	11,5
	Sous-total	7 659	8 163	8 440	446	500	668	+222	5,8	6,1	7,9
Ensemble		23 058	24 808	25 234	1 000	1 633	1 446	+446	4,3	6,6	5,7

* Effet départ des Chasseurs Alpains

** Pas de précision si cela intègre ou non Montgalgan

Les données agrégées à l'échelle des communes de rang 1 et/ou de rang 2 ont peu d'intérêt tant le poids du parc de logements de Bourg Saint-Maurice est élevé (représentant la moitié des logements des communes analysées).

Sur la décennie 2008-2019, le taux de vacance agrégé à l'échelle des polarités de rang 1 et 2 reste faible (5,7% en 2019), mais masque en réalité une forte augmentation en valeur absolue, passant d'environ 1000 à environ 1446 logements vacants (soit + 45%). Le poids de la polarité de Bourg Saint-Maurice, où la vacance est très basse et le parc de logements le plus important masque des situations plus problématiques.

La tendance est particulièrement négative sur deux communes. A **Moûtiers**, la vacance déjà élevée en 2008 s'est fortement accentuée jusqu'en 2019 pour atteindre 18,9%, un taux qui traduit une problématique certaine. A **Bozel**, sur un volume de logements certes plus faible mais non négligeable, le taux de vacance a pratiquement doublé en l'espace d'une décennie pour atteindre un taux élevé de 11,5% en 2019, une évolution rapide qui interpelle.

La situation est particulière sur Bourg-Saint-Maurice, où la vacance a fortement augmenté en 2013 après le départ du bataillon de Chasseurs Alpains (x3,5) puis est redescendu en 2019 proche du niveau de 2008, à un niveau désormais particulièrement faible (moins de 2% de vacance).

2/ Approche de la vacance par les données MAJIC et les outils MCMA :

La base Majic détaille le type d'occupation de chaque local. Sur la vacance, la donnée se base sur l'occupation au 1^{er} janvier de l'année précédente, utilisée pour le calcul de la taxe d'habitation.

La base permet donc une analyse fine du nombre de logements vacants, localisés à la parcelle, même si la DGFIP estime que la donnée peut être parfois légèrement surestimée.

Trois niveaux de données sont disponibles :

- ↳ Les logements vacants estimés au 1^{er} janvier d'une année
 - ↳ Dont les logements vacants depuis plus de 2 ans
 - ↳ Dont les logements vacants depuis plus de 5 ans

Logements vacants globaux :

		Nombre de logements		Logements vacants estimés			Taux de vacance estimé	
		2017	2021	2017	2021	Evolution	2017	2021
Rang 1	Bourg-Saint-Maurice	12 804	12 148	360	457	+97	2,8 %	3,8 %
	Séze	1 540	1 556	104	79	-25	6,8 %	5,1 %
	Moûtiers	2 524	2 545	428	496	+68	17,0 %	19,5 %
	Salins-Fontaine	725	661	27	35	+8	3,7 %	5,3 %
	Sous-total	17 593	16 910	919	1067	+148	5,2 %	6,3 %
Rang 2	Grand-Aigueblanche	2 076	2 547	152	225	+73	7,3 %	8,8 %
	Aime-la-Plagne	4 801	4 857	160	223	+63	3,3 %	4,6 %
	Bozel	1 596	1 622	76	109	+33	4,8 %	6,7 %
	Sous-total	8 473	9 026	388	557	+169	4,6 %	6,2 %
Ensemble		26 066	25 936	1 307	1 624	+317	5,0 %	6,3 %

Les communes de Bourg Saint-Maurice, Moûtiers, Grand Aigueblanche, Aime-la-Plagne connaissent une tendance marquée à l'augmentation du nombre de logements vacants entre 2017 et 2021, en valeur absolue. Les volumes sont plus faibles à Salins-Fontaine et Bozel. Parmi les communes de rang 1 et 2, seule la commune de Séze a vu la vacance baisser en valeur absolue entre 2017 et 2021.

En pourcentage sur le parc total, les taux de vacance sont faibles, voire très faibles sur la plupart des communes, sauf à Moûtiers, où le taux est exceptionnellement élevé. Ces données ne couvrent pas exactement la même approche que les données Insee, ni exactement les mêmes années, mais donnent des résultats cohérents.

Zoom sur la vacance de moyenne (+2 ans) et longue durée (+5 ans) :

		Nombre de logements		Dont vacants depuis +2 ans			Dont vacants depuis +5 ans		
		2017	2021	2017	2021	Tendance	2017	2021	Tendance
Rang 1	Bourg-Saint-Maurice	12 804	12 148	146	189	+43	77	96	+19
	Séze	1 540	1 556	53	49	-4	22	31	+9
	Moûtiers	2 524	2 545	244	280	+36	110	174	+64
	Salins-Fontaine	725	661	16	8	-8	7	3	-4
	Sous-total	17 593	16 910	459	526	+67	216	304	+88
Rang 2	Grand-Aigueblanche	2 076	2 547	69	88	+19	45	48	+3
	Aime-la-Plagne	4 801	4 857	75	108	+33	34	53	+9
	Bozel	1 596	1 622	49	59	+10	32	33	+1
	Sous-total	8 473	9 026	193	255	+62	111	134	+23
Ensemble		26 066	25 936	652	781	+129	327	438	+111

Les données agrégées ont là aussi peu d'intérêt tant le poids du parc de logements de Bourg Saint-Maurice est élevé.

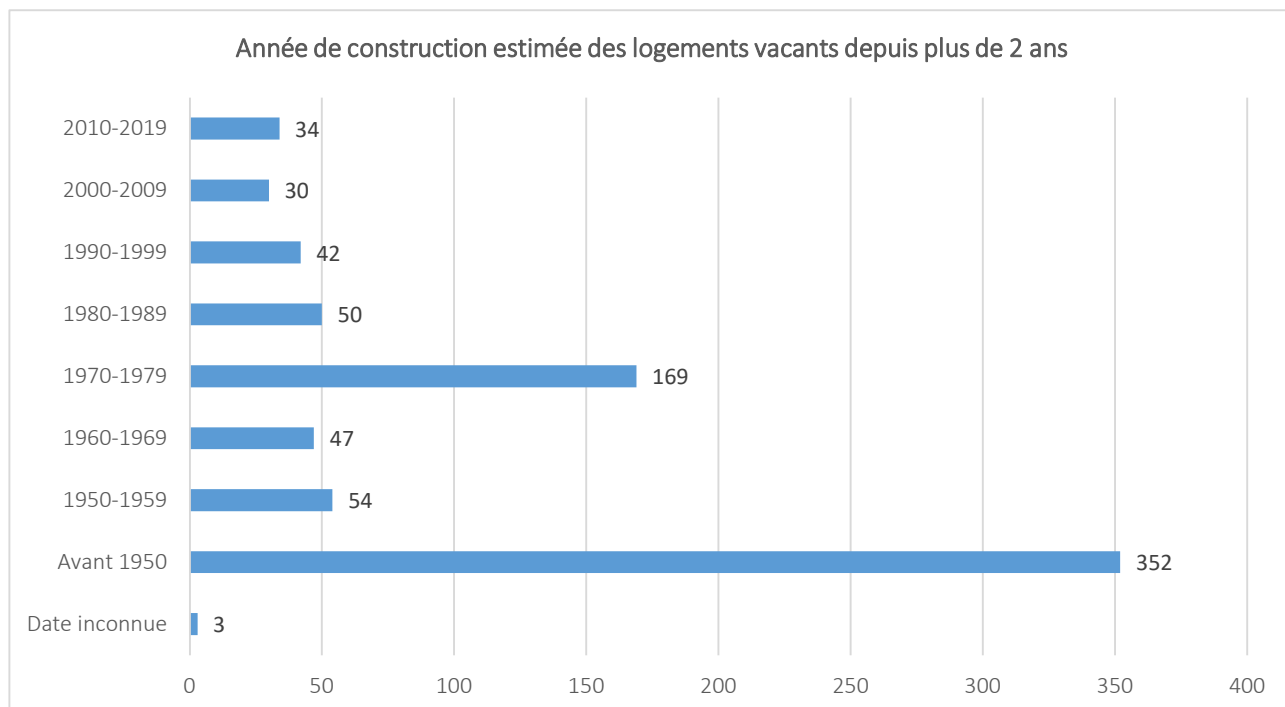
Si on se concentre sur la vacance « dure » des logements, on note une vraie problématique sur la vacance de plus de 2 ans sur les communes de Moûtiers (280 logements), Bourg-Saint-Maurice (189 logements) et Aime-la-Plagne (108 logements), avec des augmentations importantes sur chacune de ces communes depuis 2017. La vacance problématique de plus de 5 ans concerne plus particulièrement Moûtiers, où les volumes ont fortement augmenté entre 2017 et 2021 (174 logements, +64). Les volumes sont également importants à Bourg-Saint-Maurice (96 logements) mais avec une augmentation plus contenue, et à nuancer par la taille importante du parc total de la commune.

Il faut avoir à l'esprit que sur les communes de Bourg-Saint-Maurice et Aime-la-Plagne, il faut distinguer ce qui relève des fonds de vallée et ce qui relève des stations (respectivement Les Arcs et La Plagne/Aime 2000), où les logiques immobilières peuvent être radicalement différentes. En réalité, les stations pèsent ici très peu dans les volumes de logements vacants sur ces deux communes : il s'agit donc bien d'une vacance « de vallée ».

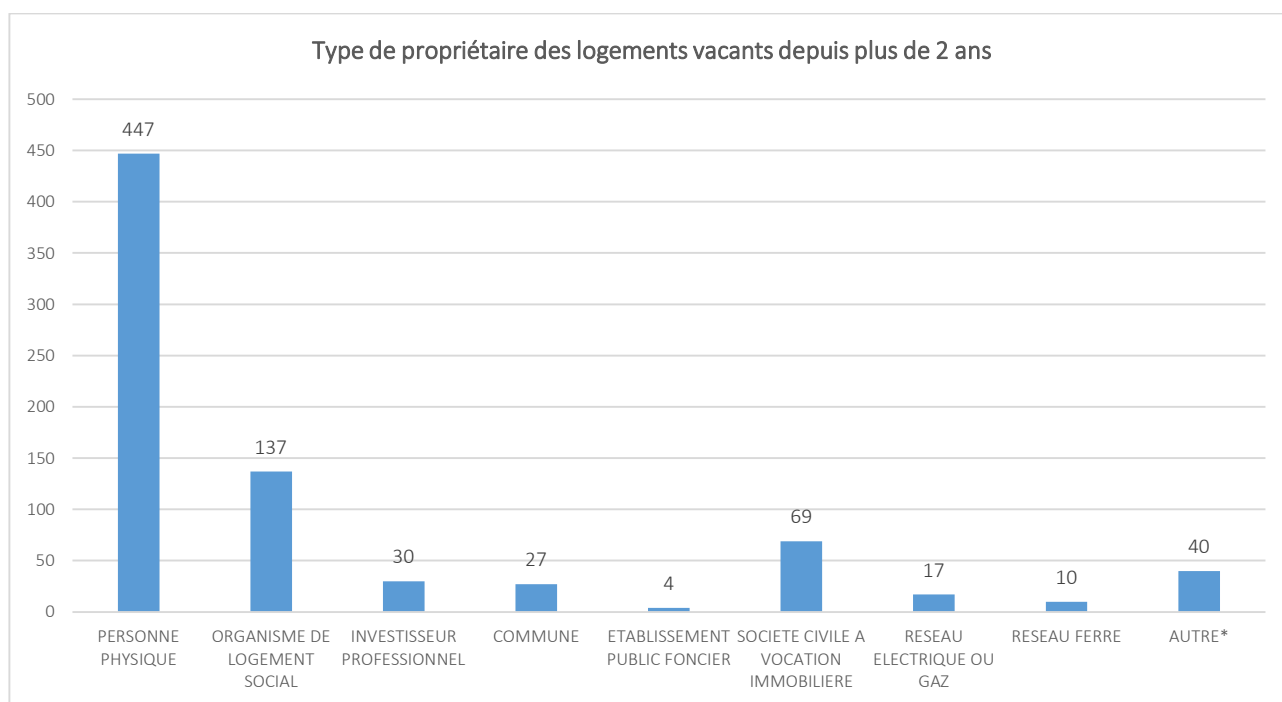
Caractéristique du parc vacant depuis plus de 2 ans, en 2021 :

L'analyse se concentre sur la vacance depuis plus de 2 ans, afin d'exclure autant que possible la vacance conjoncturelle de courte durée, liée à la vacance ponctuelle « normale » du parc. L'analyse porte ainsi sur 781 logements vacants depuis au moins 2 ans en 2021 à l'échelle des communes de rang 1 et de rang 2 réunies.

Il ressort que ce parc vacant, constitué pour trois quarts d'appartements et pour un quart de maisons, est essentiellement un parc ancien : presque 1 logement sur 2 a été achevé avant 1950 (à nuancer par le fait que certains de ces logements ont très bien pu être réhabilités depuis, et atteindre un haut niveau de confort et de performances).



A noter que la décennie 1970-1979 inclut ici, à date d'intégration dans la donnée Majic en tant que logement vacant, 68 logements localisés sur un seul et même ensemble situé Rue Antoine Borrel à Moûtiers (Montgalgan), devant faire l'objet d'une démolition.



**Autre : activité de tourisme, activité commerciale ou industrielle, état, département, région, EPCI, SEM/SPLA, structure liée au culture, structure forestière, autre personne morale, propriété divisée en lot...*

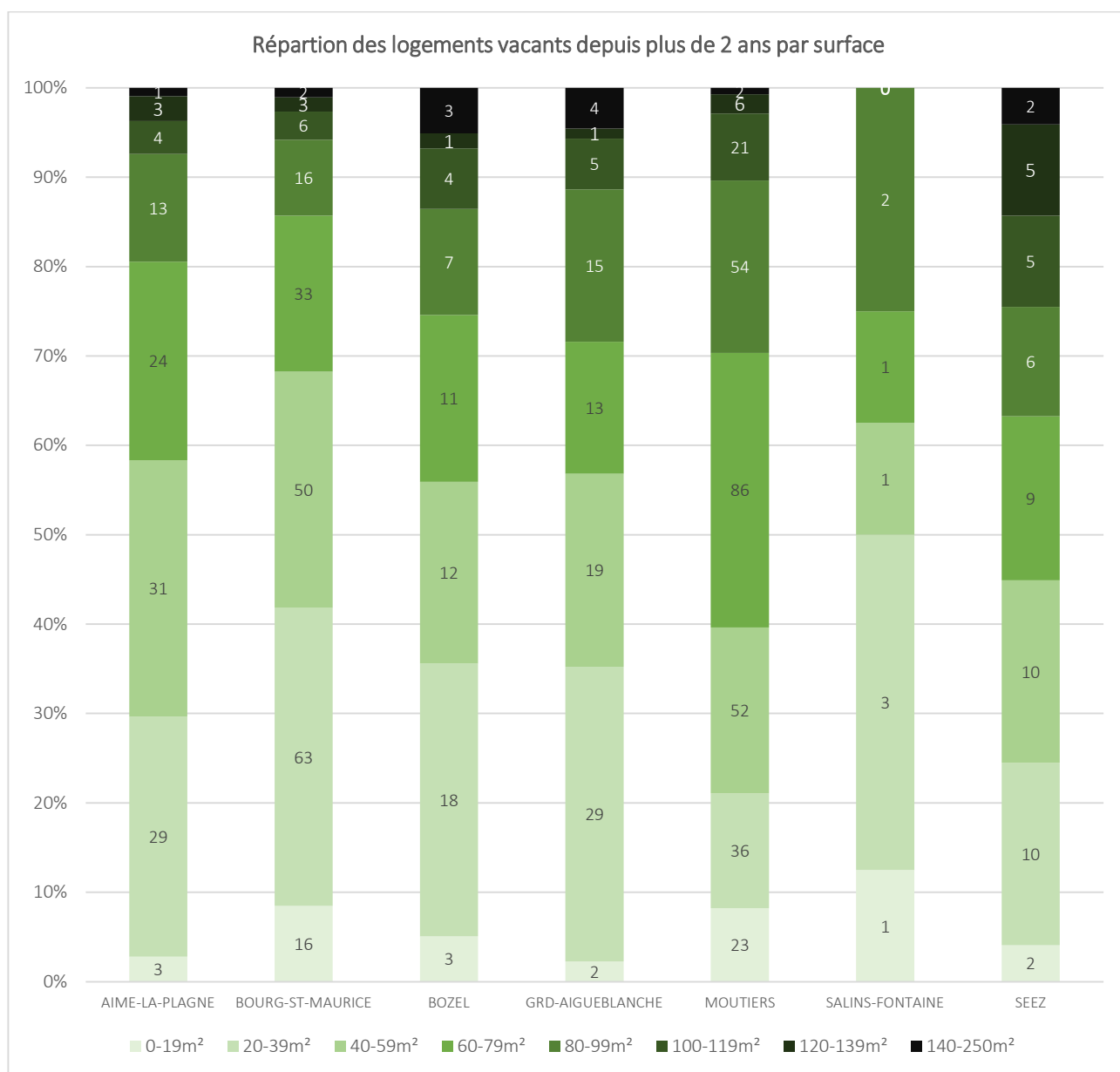
Les logements étudiés sont majoritairement détenus par 1 personne physique, qui s'avère dans plus de la moitié des cas habiter sur la même commune (54%) et souvent au sein de la Savoie (27%).

La surface moyenne (pièces d'habitations) des appartements vacants depuis plus de 2 ans est d'environ 59 m², moyenne qui cache de fortes disparités. Cette analyse par la surface est préférée à une analyse par le nombre de pièces, qui serait intéressante, mais que la base Majic ne juge pas suffisamment fiable.

		Nombre de logements vacants depuis plus de 2 ans en 2021	Surface moyenne (pièces d'habitation)
Rang 1	Bourg-Saint-Maurice	189 (dont 20 sur les différents sites des Arcs)	49,4 m ² (53,6 m ² uniquement sur les 20 des Arcs)
	Séez	49	70,5 m ²
	Moûtiers	280	63,5 m ²
	Salins-Fontaine*	8	51,0 m ²
Rang 2	Grand-Aigueblanche	88	61,6 m ²
	Aime-La-Plagne	108 (dont 0 sur La Plagne/Aime 2000)	56,3 m ²
	Bozel	59	59,7 m ²
Ensemble		781	58,9 m ²

** Effectif trop faible pour que la notion de moyenne soit réellement pertinente.*

Moûtiers et Bourg-Saint-Maurice se caractérisent par deux profils de vacance très différents : alors qu'à Bourg-Saint-Maurice presque 70% des logements vacants ne dépassent pas 59 m², ils représentent moins de 40% des logements vacants à Moûtiers.



Zoom sur la vacance de plus de 5 ans :

La vacance de plus de 5 ans traduit des situations généralement problématiques à l'échelle d'un bâtiment ou d'une rue, et des actions fortes et ciblées sont généralement nécessaires pour remettre ces logements dans le parc courant.

L'analyse de la base permet d'identifier plusieurs adresses où la vacance de longue durée se concentre plus particulièrement (ici les résidences dénombrant au moins 3 logements vacants depuis plus de 5 ans, hors stations).

Quelques pistes pour aller plus loin :

- Etude OPAH en cours sur la CC Cœur de Tarentaise
- Elaboration en cours de plusieurs PLU des communes étudiées, avec diagnostic fin sur la vacance
- Consolider les chiffres précédents avec la connaissance terrain des Communes pour actualiser la vacance ou non des logements identifiés ;
- Vérifier s'il s'agit réellement de logements vacants (au sens libre de toute occupation depuis une longue durée) ou s'il s'agit de logements ayant en réalité des occupations ponctuelles officielles ou officieuses, échappant à la base de données Majic
- Comprendre les raisons de la vacance à l'échelle du logement / d'un bâtiment de logements collectifs, nécessitant généralement une prise de contact direct avec le propriétaire
 - Bien détourné de sa vocation ? (ex : mis en location touristique de courte durée ?)
 - Bien vétuste devenu impropre à l'habitation ?
 - Indivision compliquée ?
 - Absence de volonté du propriétaire qui se satisfait de la situation ?
 - Problème d'une succession ?
 - Sinistre ?
 - Rétention spéculative ?
- Comprendre les raisons de la vacance à l'échelle d'une forte concentration géographique de logements vacants :
 - Elargir la réflexion et la compréhension de la vacance à l'échelle de l'îlot bâti, d'une ou plusieurs rues
 - Elargir la réflexion aux problématiques de la vacance commerciale, de la qualité de l'espace public, de l'offre en équipements, services, etc.
- Le cas échéant, réaliser une étude ciblée sur un secteur spécifique pour identifier les raisons d'une forte vacance et trouver les leviers adaptés :
 - Proposer un accompagnement individualisé au(x) propriétaire(s) pour remettre leur(s) bien(s) sur le marché de la location ou de la vente
 - Présenter l'ensemble des dispositifs et aides existants pour convaincre les propriétaires de réaliser des travaux d'amélioration des logements
 - Proposer des leviers exogènes (requalifier l'espace public à l'échelle d'une rue ou d'un quartier par exemple)

RAPPELS METHODOLOGIQUES

Le SCot a mis en place un mécanisme spécifique avec la notion de Surface Touristique Pondérée (STP), qui consiste en la surface de plancher des hébergements touristiques créés, pondérée en fonction du type de constructions, les lits marchands bénéficiant d'un coefficient d'abattement d'autant plus important que le caractère marchand est durable.

L'objectif est de réduire la production de lits neufs par rapport à la tendance passée de 5 000 lits touristiques par an, dans une proportion significative de l'ordre de – 40 %, pour ne pas dépasser environ 3000 lits neufs / an.

L'outil de régulation concerne les 20 communes touristiques suivantes :

Courchevel (Courchevel ou La Perrière ou Saint Bon chef-lieu), Bourg Saint Maurice (Bourg Saint Maurice ou Les Arcs), Les Belleville (Les Ménuires/Val Thorens ou Saint Martin Village), Tignes, Val d'Isère, Les Allues, Aime La Plagne (Aime 2000 ou Montalbert ou Aime), La Plagne Tarentaise (Mâcot-La-Plagne ou Mâcot ou Montchavin les Coches), Montvalezan, Les Avanchers Valmorel, Pralognan, Sainte Foy Tarentaise, Landry, Peisey-Nancroix, Champagny en Vanoise, Villaroger, La Léchère (La Léchère ou Doucy), Bozel, Séez, Brides-les Bains

Pôle touristique		STP allouée
GRANDE STATION	Courchevel	45 000 m ²
	Les Arcs	45 000 m ²
	Les Ménuires, Val Thorens	45 000 m ²
	Tignes	45 000 m ²
	Val d'Isère	45 000 m ²
	Vallée de Méribel	45 000 m ²
	Aime 2000	35 000 m ²
	Macôt-La-Plagne	30 000 m ²
STATION PETITE, MOYENNE ou SATELLITE	Montvalezan	32 000 m ²
	Les Avanchers	25 000 m ²
	Pralognan	22 500 m ²
	St Martin Village	18 000 m ²
	Sainte-Foy	15 000 m ²
	Landry	14 000 m ²
	La Perrière	14 000 m ²
	Peisey-Nancroix	14 000 m ²
	Montalbert	14 000 m ²
	Montchavin les Coches	14 000 m ²
	Champagny	12 500 m ²
	Villaroger	12 000 m ²
	Doucy	8 000 m ²
	St-Bon Chef-lieu	5 000 m ²
PÔLE DE VALLEE ou PÔLE THERMAL	Bourg-St-Maurice	27 000 m ²
	Bozel	25 000 m ²
	Séez	18 000 m ²
	Aime	12 000 m ²
	Mâcot	10 000 m ²
	Brides-les-Bains	8 000 m ²
	La Léchère	5 000 m ²

Le suivi annuel de cette STP nécessite de disposer de la liste exhaustive des permis de construire délivrés dans les 20 communes concernées afin de déterminer la STP correspondant à la surface de plancher, selon le type d'hébergement touristique concerné.

Une convention d'échanges de données a été signée par le Préfet de la Savoie et le Président de l'APTV en juillet 2018.

L'APTV transmet à chaque commune concernée le fichier des PC.

Chaque commune doit renseigner, de façon déclarative, différentes informations pour les permis de construire comprenant des surfaces touristiques uniquement, un ensemble de données :

- suppression des PC non touristiques
- information sur la suite donnée au PC accordé : annulé / caduc / sursis / ouverture de chantier / réalisé / modificatif
- précision du site particulier concerné (pour les communes supports de plusieurs sites)
- nature des surfaces touristiques créées
- renseignements et transmission d'éléments permettant de compléter le tableau et justifiant soit de l'exemption soit de l'application d'un coefficient pondérateur inférieur au coefficient pondérateur « de base » de 1.40.

A partir des données fournies par les communes, et reprécisées en tant que de besoin, l'APTV calcule la détermination des surfaces touristiques pondérées STP correspondant aux surfaces de plancher des constructions après application d'un coefficient pondérateur, tel que précisé dans le SCoT (entre 0.25 et 1.40 selon le type d'hébergement touristique).

En 2022, le calcul a été effectué pour les PC de l'année 2021. La mise à jour du suivi des années précédentes a été également effectuée en supprimant les PC non suivis de réalisation (annulés, retirés etc.) ou des PC modificatifs notamment, pour un recalage éventuel du coefficient pondérateur applicable pour le calcul de la STP ou de la STP elle-même.

La Surface Touristique Pondérée est calculée selon les éléments fournis avec les coefficients pondérateurs du SCoT

Catégories du SCOT	Coefficient pondérateur pour calculer la STP
Hôtel classé	0.25
Clubs et villages de vacances, les villages résidentiels de tourisme, les maisons familiales, les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL) sous gestion hôtelière, les gîtes d'étape, les auberges de jeunesse et les résidences de tourisme sous bail emphytéotique ou sous bail à construction garantissant une gestion durable	0.40
Résidences de tourisme avec convention de gestion durée > 18 ans	0.70
Chambre d'hôtes, meublés de tourisme, gîte rural	0.70
Résidences de tourisme sans convention de gestion ou durée < à 18 ans	1.40
Résidences secondaires, hébergements non marchands	1.40

Sans éléments justificatifs, le coefficient pondérateur « de base » appliqué est 1.40.

Le calcul du nb de lits touristiques ou saisonniers créés en appliquant les ratios du SCoT à partir de la décomposition de la surface de plancher selon les différentes catégories.

Type de lit	Surface de plancher par lit (SDP/lit)
1 lit hôtel	45 m ² SDP
1 lit Club	30 m ² SDP
1 lit résidence touristique	20 m ² SDP
1 lit résidence secondaire	15 m ² SDP
1 lit saisonnier	10 m ² SDP

Il est prévu par le SCoT d'imputer sur les quantités disponibles de STP, des projets ci-dessous (même si les permis de construire ont été délivrés préalablement à l'approbation du SCoT, ils sont donc identifiés et intégrés dans le décompte) :

- *Aime-la-Plagne : UTN Aime 2000 (53 000 m² de surface de plancher touristique)*
- *Bourg-Saint-Maurice : UTN de la ZAC des Alpins au chef-lieu et UTN du Club Méditerranée à Arcs 1600*
- *La Perrière : extension de la Tania prévue au PLU (environ 11 950 m² de SDP) ;*
- *La Plagne -Tarentaise : UTN du Hameau des Moutons*
- *Saint-Bon-Tarentaise : UTN de l'hôtel le Hameau et UTN de l'hôtel Courcheneige*
- *Tignes : UTN du Rocher Blanc, UTN de Pramecou et UTN du Club Méditerranée à Val Claret*
- *Val d'Isère : UTN du Coin*

Rappel :

Toute création de logement en résidence secondaire par transformation d'usage est comptabilisée.

Observations :

- La Commune des Allues n'ayant n'a pas encore transmis ses analyses permettant le calcul des pondérations pour les années 2019 à 2021. Il n'y a pas de suivi pour cette commune sur ces trois années-là
- La Commune de Courchevel n'ayant n'a pas encore transmis ses analyses permettant le calcul des pondérations pour des années 2020 et 2021. Il n'y a pas de suivi pour cette commune sur ces deux années-là.

RESULTATS DU SUIVI DE LA CONSOMMATION DE STP SURFACE TOURISTIQUE PONDEREE

Les chiffres clés :

Au total : une évaluation de près de 180 000m² de STP consommés entre 2018 et 2021, soit un rythme encore trop rapide par rapport à la consommation théorique de 150 000 m² allouée (sur un total de 551 000 m² alloués pour 15 ans).

Plusieurs stations, grandes ou moyennes, ont consommé en 4 années plus de la moitié de la STP totale allouée pour 15 ans. La tendance à une consommation très forte de certaines stations moyennes se confirme.

Le rééquilibrage envisagé vers les pôles de vallée ou pôle thermal n'est pas encore amorcé, souvent lié à la construction d'un ascenseur valléen.

Nota : la consommation théorique linéaire cumulée de STP de 4 années (en retirant Courchevel et Les Allues) devrait avoisiner 27% du total de STP allouée pour 15 ans par le SCoT, soit environ 150 000m² alloués (sur un total de 551 000 m² alloués pour 15 ans).

Détail de la consommation entre 2018 et 2021

Grandes stations

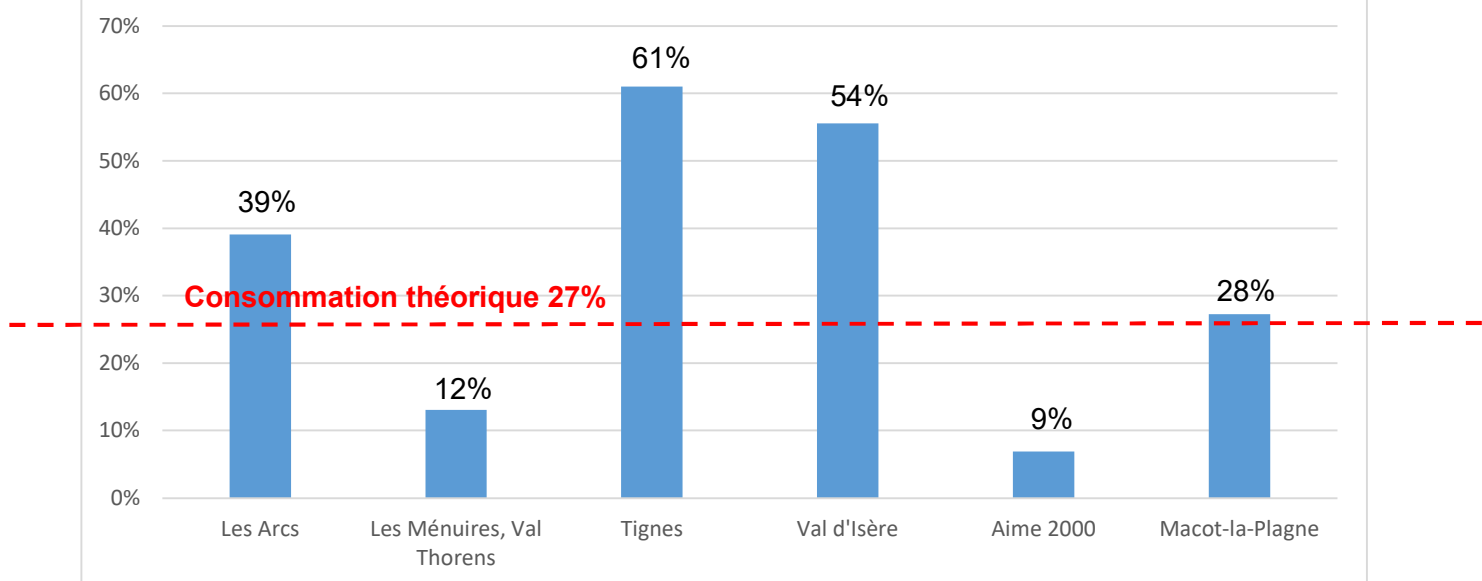
	STP allouée par le SCoT pour 15 ans	STP consommée en 2018	STP consommée en 2019	STP consommée en 2020	STP consommée en 2021	Total STP 2018 à 2021	Solde STP pour 11 ans à venir
Les Arcs	45 000	13 496	273	3 816	0	17 585	27 415
Les Ménuires, Val Thorens	45 000	1 269	0	1 608	2 364	5 241	42 123
Tignes	45 000	13 609	2 752	10 442	658	27 461	18 197
Val d'Isère	45 000	6 872	4 580	4 274	8 745	24 471	29 274
Aime 2000	35 000	3 246	0	0	54	3 300	32 598
Mâcot-la-Plagne	30 000	4 010	395	3 777	217	8 399	21 818
TOTAL	245 000	42 502	8 000	23 917	12 038	86 457	158 543

STATIONS NON ANALYSEES

Courchevel	45 000	14 820	18 497			33 317	11 683
Vallée de Méribel	45 000	21 575				21 575	23 425

Les grandes stations ont déjà consommé plus de 35% de la STP allouée pour 15 ans par le SCoT, soit un rythme 1,3 fois trop élevé. Il était en 2020 de 1,5 fois trop rapide, semblant dire que ce rythme se ralentit. Toutefois, l'aménagement du territoire et les projets de construction sont un temps long, il conviendra donc de confirmer cette tendance dans la durée.

Part de STP consommée entre 2018 et 2021 par rapport au total alloué pour 15 ans

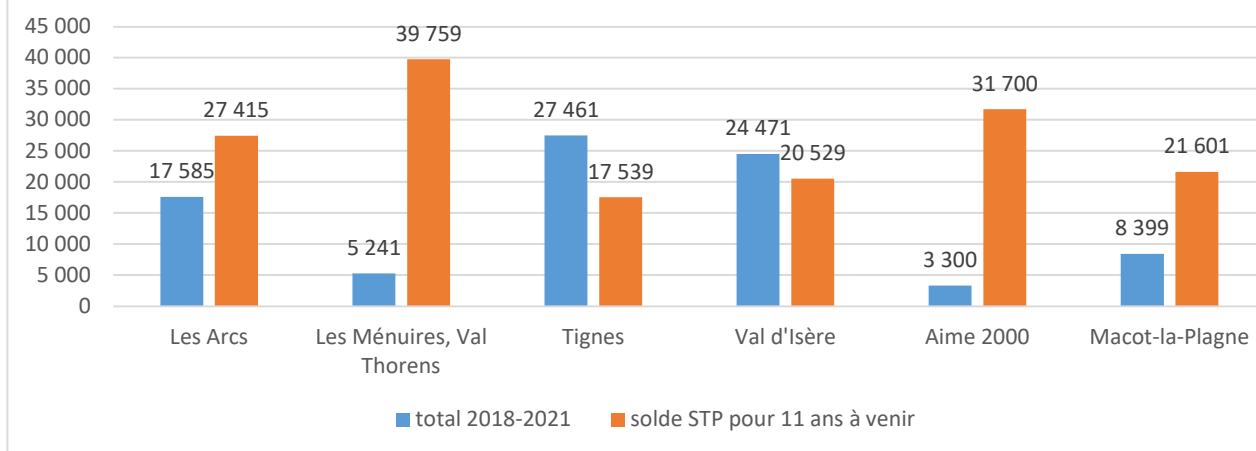


Trait en pointillé rouge : niveau théorique annuel de consommation de STP pour 4 ans, par rapport au total alloué pour 15 ans ($4/15=27\%$)

On constate que la moitié des grandes stations se situent au-dessus du niveau de passage très théorique de 1/15ème par an, soit 27% environ pour 4 ans, notamment en Haute Tarentaise (Tignes et Val d'Isère).

Le graphique ci-dessous fait apparaître le solde de STP restant pour les 11 prochaines années, par rapport à la STP consommée entre 2018 et 2021.

STP Consommée entre 2018 et 2021 et solde par rapport à la STP totale allouée pour 15 ans

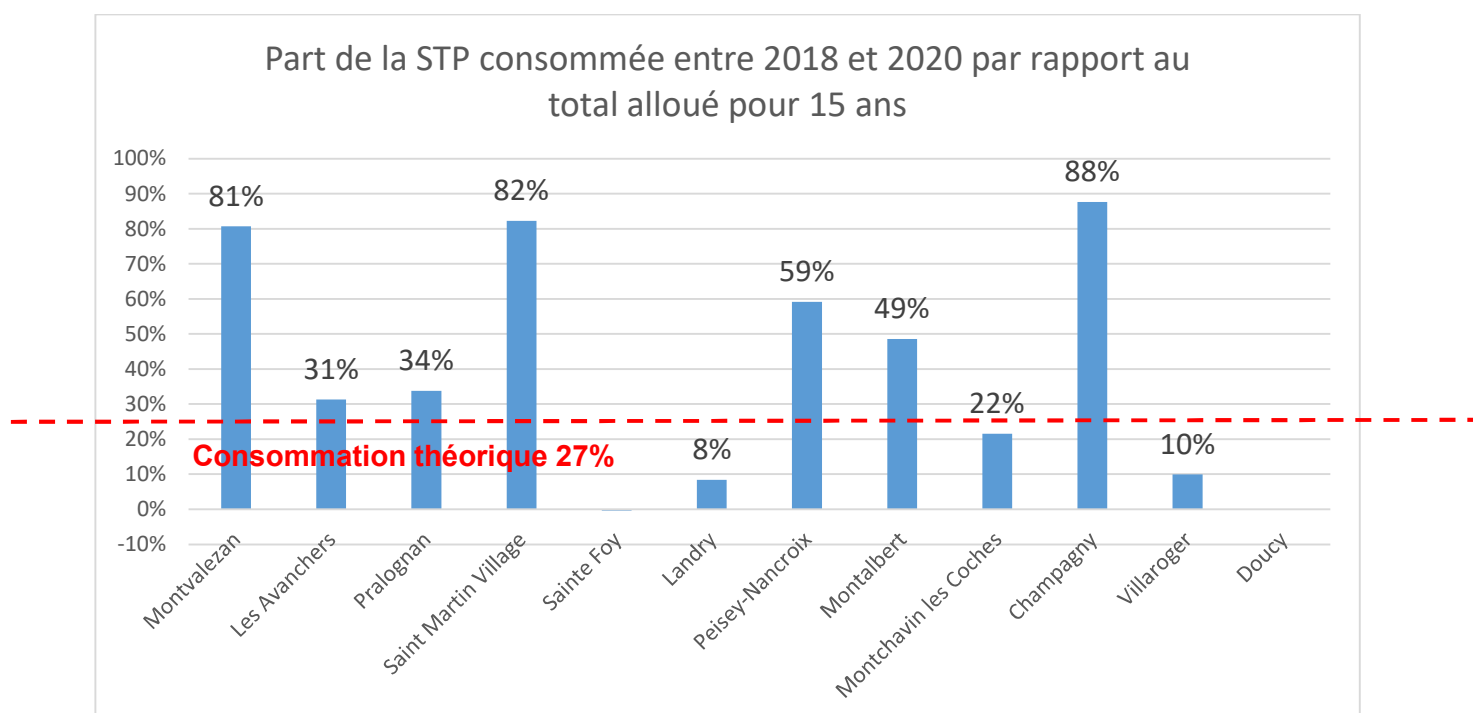


Stations petites, moyennes ou satellites

	STP allouée par le SCoT pour 15 ans	STP consommée en 2018	STP consommée en 2019	STP consommée en 2020	STP consommée en 2021	Total STP 2018 à 2021	Solde STP pour 11 ans à venir
Montvalezan	32 000	1 019	16 201	-99	8 712	25 833	6 167
Les Avanchers	25 000	0	846	280	6 715	7 841	17 160
Pralognan	22 500	0	383	1 251	5 818	7 598	14 902
Saint Martin Village	18 000	1 148	3 746	3 752	6 157	14 803	3 197
Sainte Foy	15 000	0	-50	0	0	-50	15 050
Landry	14 000	0	333	840	0	1 173	12 827
Peisey-Nancroix	14 000	120	925	5 764	1 470	8 279	5 721
Montalbert	14 000	4 012	-206	2 986	8	6 800	7 200
Montchavin les Coches	14 000	18	1 253	648	1 103	3 022	10 978
Champagny	12 500	2 199	775	5 301	2 679	10 954	1 546
Villaroger	12 000	361	393	209	228	1 191	10 809
Doucy	8 000	0	0	0	0	0	8 000
TOTAL	201 000	8 877	24 599	21 933	32 889	87 443	113 557

Saint Bon Chef- lieu	5 000	550	91			641	4 359
La Perrière	14 000	12 253	0			12 253	1 747

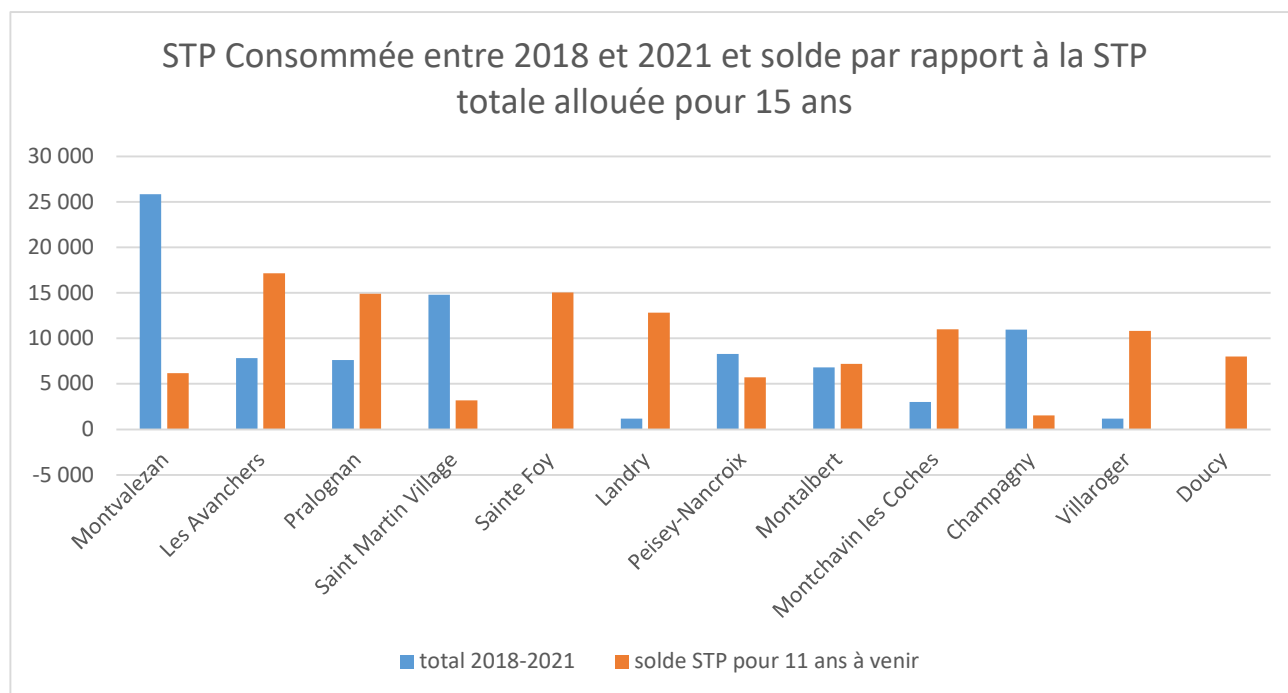
Les stations petites, moyennes ou satellites ont déjà consommé près de 44% de la STP allouée pour 15 ans par le SCoT, à comparer aux 27% de la moyenne théorique à 4 ans.



Trait en pointillé rouge : niveau théorique annuel de consommation de STP pour 4 ans, par rapport au total alloué pour 15 ans ($4/15=27\%$)

Consommation de 44% de la STP allouée : un rythme 1,6 fois trop rapide. Force est de constater que ce sont les stations moyennes qui consomment le plus vite leur enveloppe disponible de STP. Toutefois la situation reste très contrastée selon les stations. Ainsi des stations comme Doucy, Landry, Les Avanchers ou Monchavin maîtrisent leur enveloppe alors que Montvalezan, Champagny, Peisey ou Saint Martin ont un niveau trop élevé de consommation, approchant l'enveloppe maximale attribuée dans le cadre du SCoT.

Le graphique ci-dessous fait apparaître le solde de STP restant pour les 11 prochaines années, par rapport à la STP consommée entre 2018 et 2021.

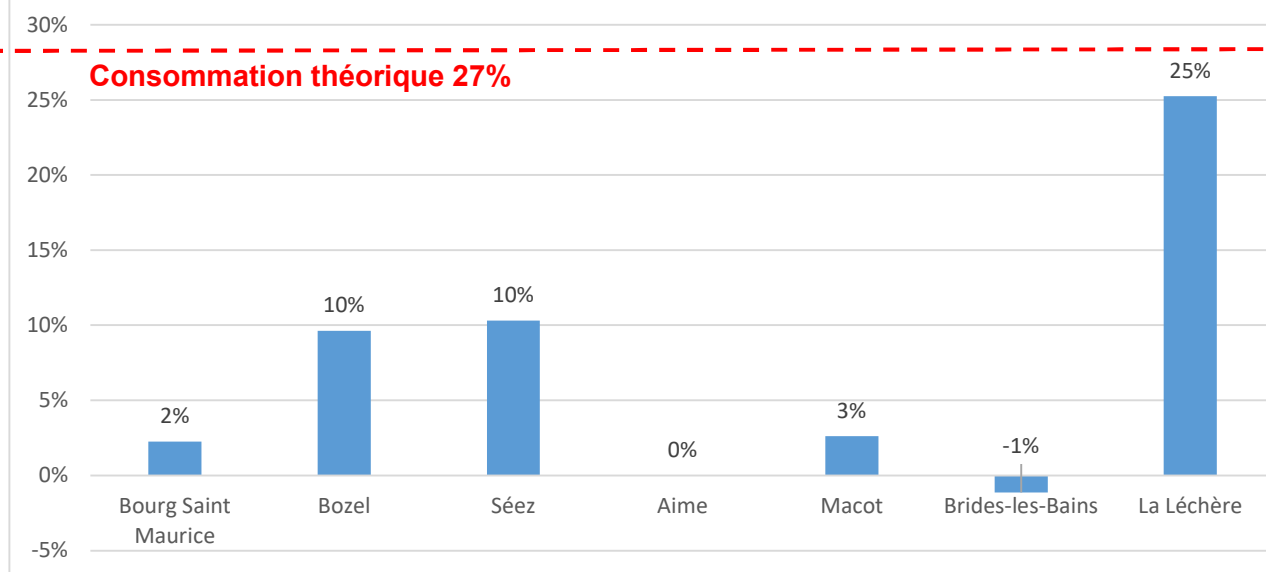


Pôles de vallée ou pôle thermal

	STP allouée par le SCoT pour 15 ans	STP consommée en 2018	STP consommée en 2019	STP consommée en 2020	STP consommée en 2021	Total STP 2018 à 2021	Solde STP pour 11 ans à venir
Bourg Saint Maurice	27 000	1 369	0	0	-762	607	26 393
Bozel	25 000	0	0	2 406	0	2 406	22 594
Séez	18 000	0	367	1 608	585	1 857	16 143
Aime	12 000	0	0	0	0	0	12 000
Macot	10 000	134	0	74	53	261	9 739
Brides-les-Bains	8 000	-2 489	158	2 240	0	-91	8 091
La Léchère	5 000	116	288	133	725	1 262	3 738
TOTAL	105 000	-870	813	6 461	601	6 302	98 698

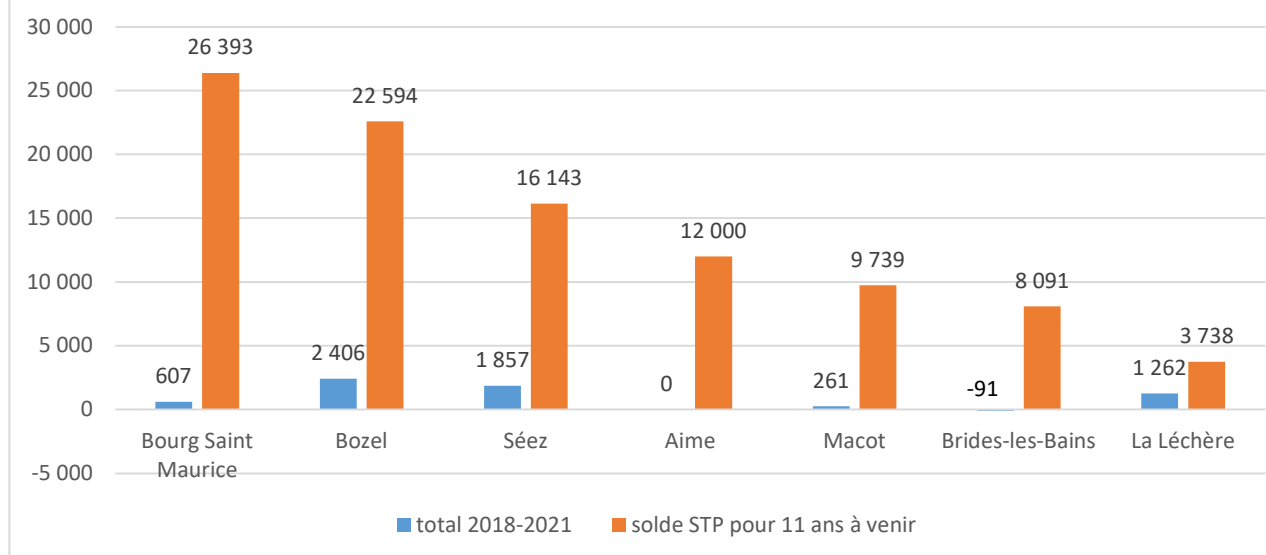
Les pôles de vallée ou pôle thermal ont consommé environ 6% de l'enveloppe de STP allouée pour 15 ans par le SCoT, à comparer aux 27% de la moyenne théorique à 3 ans.

Part de la STP consommée entre 2018 et 2020 par rapport au total alloué pour 15 ans



Le rééquilibrage souhaité par le SCoT vers les pôles de vallée n'est pas encore engagé, principalement en raison du fait qu'il est conditionné à la réalisation des ascenseurs de vallée, dont seul celui de Bozel-Courchevel est en phase pré-opérationnelle.

STP Consommée entre 2018 et 2021 et solde par rapport à la STP totale allouée pour 15 ans



Récapitulatif général sans Les Allues et Courchevel

	STP allouée par le SCOT pour 15 ans	STP consommée en 2018	STP consommée en 2019	STP consommée en 2020	STP consommée en 2021	TOTAL STP 2018-2021	Solde STP pour 11 ans à venir
Grandes stations	245 000	42 502	8 000	23 917	12 038	86 457	158 543
Stations petites, moyennes ou satellites	201 000	8 877	24 599	21 078	32 889	87 443	113 557
Pôles de vallée ou pôle thermal	105 000	- 870	813	5 758	601	6 302	
Total sans Courchevel et les Allues	551 000	50 509	33 412	50 753	45 529	180 203	272 099

Sur l'ensemble de la Tarentaise et pour les 18 communes suivies depuis 4 ans, c'est 1/3 de l'enveloppe de STP attribuée au total pour les 15 ans du SCoT qui ont été consommée (à comparer à la consommation théorique moyenne lissée sur 15 ans qui est au bout de 4 ans d'environ 1/4 de l'enveloppe, 27%). La construction d'hébergements touristiques est encore trop rapide au bout de 4 ans de suivi du SCoT.

Ces certaines **grandes stations** et **stations moyennes** ont particulièrement consommé le quota de Surface Touristique Pondérée alloué pour 15 ans : pour Tignes, Val d'Isère, Montvalezan-La Rosière, Saint Martin Village, Champagny et presque Montalbert, la consommation cumulée entre 2018 et 2021 représente **plus de la moitié de la STP** totale allouée respectivement.

Si sur les grandes stations il semble y avoir une tendance favorable en faveur d'une plus grande maîtrise, qui reste à confirmer sur la durée, sur les stations moyennes, le niveau de consommation de la STP annuel reste trop fort.

Pour ce qui concerne les **pôles de vallée ou pôle thermal**, le rééquilibrage envisagé vers les pôles de vallée ou pôle thermal reste à engager.

Evaluation des lits touristiques produits à partir des ratios du SCoT

Une évaluation des lits touristiques construits a été effectuée à partir des ratios du SCoT.

Pour mémoire, le SCoT retient les équivalences suivantes :

	SURFACE DE PLANCHER PAR LIT (SDP / lit)	SURFACE TOURISTIQUE PONDÉRÉE PAR LIT (STP / lit)
1 lit hôtel	45 m² SDP	11,25 m² STP
1 lit Club	30 m² SDP	12 m² STP
1 lit Résidence touristique	20 m² SDP	14 m² STP
1 lit Résidence secondaire	15 m² SDP	21 m² STP

Le SCoT souhaite limiter la production à **3 000 lits touristiques neufs par an**, pour permettre aux stations de préserver le nombre de lits marchands dont elles disposent aujourd'hui et de développer de manière équilibrée l'accueil des touristes en vallée.

Restructurer l'immobilier touristique : le SCoT donne la priorité à la réhabilitation, à la diversification et au renforcement de l'offre de lits marchands dans l'enveloppe urbaine existante.

Pour favoriser la réhabilitation des hébergements existants, lors de la révision générale des Plans locaux d'urbanisme, les secteurs nécessitant des dispositions particulières pour favoriser la réhabilitation des constructions existantes seront identifiés et des règles incitatives seront prévues dans ces secteurs.

Le rythme de construction de lits neufs est significativement diminué, passant d'environ 5000 lits nouveaux par an à environ 3000, soit environ 2000 lits supplémentaires par an compte tenu de la disparition de lits existants dans le cadre des restructurations des hébergements ou leur réaffectation au logement des saisonniers. La régulation des hébergements touristiques nouveaux dans les stations touristiques de Tarentaise est indispensable pour optimiser la gestion des ressources, réduire l'empreinte écologique et ne pas augmenter les flux sur les accès déjà saturés les samedis de pointe. Le seuil de 3000 lits neufs a été déterminé de façon à permettre aux stations de Tarentaise de préserver le nombre de lits marchands dont elles disposent aujourd'hui, et de développer de manière équilibrée l'accueil des touristes en vallée. La notion de lit touristique étant difficilement opposable, et le critère de la surface de plancher tendant à pénaliser les hébergements marchands, la création des nouvelles surfaces est régulée par le mécanisme de la Surface Touristique Pondérée (STP) qui module la surface de plancher par un coefficient favorisant les hébergements marchands et pénalisant les résidences secondaires. Pour maîtriser les flux, des conditions d'étalement des arrivées et départ hors samedi ont été introduites.

En l'absence de données sur les communes de Courchevel et des Allues, l'analyse est réalisée sur la Tarentaise sans prendre en compte ces 2 communes. Ainsi, le rythme de construction annuel de nouveaux lits s'élève pour le reste de la Tarentaise à environ 2600 lits selon la répartition géographique et la trame territoriale du SCoT.

Les premiers éléments de bilan effectués, à partir des fichiers de calcul de STP par commune, indiquent les résultats suivants.

De façon cohérente avec les chiffres de STP annuels, supérieurs à la moyenne théorique envisagée par le SCoT, il apparaît que la production de lits neufs, calculée à partir des ratios du SCoT et déduisant les éventuels lits touristiques détruits par opération de requalification / démolition, sont supérieurs aux 2 600 lits annuels envisagés.

Dans le tableau ci-dessous, on constate que le rythme de construction de nouveaux lits reste encore trop élevé. Cette moyenne cache des disparités territoriales fortes entre certaines grandes stations (Tignes, Val d'Isère) et des stations moyennes (Saint Martin de Belleville, Montvalezan, Champagny) qui construisent plus vite que les autres et notamment que les pôles de vallée.

Il est aussi important de rappeler que ces premières années subissent un effet de rattrapage avec la réintégration de PC éventuellement délivrés avant la date d'opposabilité du SCoT mais devant être pris en compte dans les enveloppes et ratios déterminés au SCoT (pour 7 UTN structurantes). Également, le décompte intègre la réalisation d'importantes opérations telles que les club med (Les Arcs, La Rosière, Tignes) qui ne se réalisent qu'une fois. C'est bien la tendance d'évolution qui est à regarder qui reste encore à un niveau trop élevé.

		En équivalent nb de lits pour 15 ans	Nb de lits théoriques 2018	Nb de lits théoriques 2019	Nb de lits théoriques 2020	Nb de lits théoriques 2021	Nb de lits théoriques 2018-2021	% réalisé sur enveloppe totale
GRANDES STATIONS	Courchevel	3 200	851	954	-	-	-	-
	Les Arcs	3 200	1 179	13	182	-	1 374	43%
	Les Mén., Val Thorens	3 200	107	0	17	169	239	9%
	Tignes	3 200	1 138	244	764	120	2 266	71%
	Val d'Isère	3 200	460	273	232	727	1692	53%
	Vallée de Méribel	3 200	1 138	-	-	-	-	-
	Aime 2000	3 600	289	0	0	5	294	8%
	Macot-la-Plagne	2 100	277	19	291	10	597	28%
STATIONS PETITES, MOYENNES OU SATELLITES	Montvalezan	2 300	134	1 300	-50	614	1 998	87%
	Les Avanchers	1 800	0	40	13	490	543	30%
	Pralognan	1 600	0	18	67	219	304	19%
	Saint Martin Village	1 300	163	201	99	390	853	66%
	Sainte Foy	1 100	0	-4	0	-	- 4	0%
	Landry	1 000	0	14	60	-	74	7%
	La Perrière	1 000	628	0	-	-	-	-
	Peisey-Nancroix	1 000	6	59	315	94	474	47%
	Montalbert	1 000	287	-18	160	-	429	43%
	Montchav. les Coches	1 000	1	60	31	53	145	15%
	Champagny	890	122	51	311	144	628	71%
	Villaroger	850	17	19	10	11	57	5%
	Doucy	550	0	0	0	-	-	0%
	Saint Bon Chef-lieu	350	37	4	-	-	-	-
POLES DE VALLEE OU POLE THERMAL	Bourg Saint Maurice	1 900	126	0	0	-85	41	2%
	Bozel	1 800	0	0	115	-	115	6%
	Séiez	1 300	0	17	77	28	122	9%
	Aime	850	0	0	0	-	-	0%
	Macot	700	6	0	4	3	13	1%
	Brides-les-Bains	550	-99	8	107	-	16	3%
	La Léchère	350	6	15	6	35	62	18%
	TOTAL sans les Allues et Courchevel	40 340	4219	2329	2811	3 027	12 386	31%

Densification de l'urbanisation touristique et gestion économe de l'espace

Le SCoT vise également à donner la priorité à la densification dans l'enveloppe existante, pour économiser les artificialisations d'espaces agricoles et naturels.

Il prévoit les objectifs de densifications suivants pour les nouvelles opérations touristiques :

- Grandes stations : au moins 250 lits / ha
- Stations moyennes ou satellites : au moins 175 lits / ha
- Pôles touristiques de vallée et thermaux : au moins 150 lits / ha

Une approche de la densité en nombre de lits touristiques (calculé à partir des ratios SCoT) / ha de surface de terrain d'assiette a été effectuée pour les principales opérations touristiques de plus de 1 000 m² de surface de plancher réalisées de 2018 à 2021 (Les Allues et Courchevel sont exclues de l'analyse, faut de données sur les dernières années).

Nota : Les données sont partielles. Certaines stations ou opérations n'ont pu être investiguées, soit par manque d'élément disponible concernant la surface de terrain utilisé pour les nouvelles opérations touristiques soit en raison des caractéristiques des opérations (extension de l'existant ou opérations mixtes (habitat/économie et tourisme)).

Il en ressort les résultats suivants :

Station	Nombre moyen de lits / ha	(Nombre d'opérations utilisée pour les calculs)
Bourg Saint Maurice	363	2
Val d'Isère	411	3
Tignes	438	10
Brides les Bains	486	2
Les Belleville	460	6
Champagny	446	3
Aime La Plagne	389	1
Les Avanchers	509	1
Pralognan	468	2

Quel que soit le type de station, on constate que la densité est très largement supérieure aux minima prévus par le SCoT.

ANNEXES

Pré-zonage PPRn Grille de croisement Aléas/Enjeux

ALEA AVALANCHES	Zone Urbanisée (périmètre secteur dilatation-érosion/zone U PLU)	Zone non Urbanisée (les autres)
A3 (fort)	R-A	R-A
A2 (Moyen)	Bm-A	Rm-A
A1 (Faible)	Bf-A	Bf-A
ARE	Autre carte	

ALEA CHUTES DE BLOCS ET DE PIERRES	Zone Urbanisée (périmètre secteur dilatation-érosion/zone U PLU)	Zone non Urbanisée (les autres)
P3 (fort)	R-P	R-P
P2 (Moyen)	Rm-P	Rm-P
P1 (Faible)	Bf-P	Bf-P

ALEA CRUES TORRENTIELLES	Zone Urbanisée (périmètre secteur dilatation-érosion/zone U PLU)	Zone non Urbanisée (les autres)
T3 (fort)	R-T	R-T
T2 (Moyen)	Bm-T	Rm-T
T1 (Faible)	Bf-T	Bf-T

ALEA GLISSEMENT DE TERRAIN	Zone Urbanisée (périmètre secteur dilatation-érosion/zone U PLU)	Zone non Urbanisée (les autres)
G3 (fort)	R-G	R-G
G2 (Moyen)	Bm-G	Bm-G
G1 (Faible)	Bf-G	Bf-G