Note de synthèse – préparation du bureau du 25 mars 2025

SCoT en mouvement – volet touristique

Par G2A Consulting

Créée en 2005, l'Assemblée du Pays Tarentaise Vanoise (APTV) est un syndicat mixte qui regroupe le Département de la Savoie et les 5 communautés de communes de Tarentaise (CCHT, CoVA, CCVV, CCCT et CCVA) et dont une des missions consiste à l'élaboration et le suivi du Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) Tarentaise Vanoise.

Cette vallée Tarentaise Vanoise accueille sur son territoire les principales stations de ski de renommée internationale et 2 stations thermales pour en faire une destination touristique de premier plan.

Après plus de 10 ans d'étude et une approbation en 2017 du SCOT Tarentaise Vanoise, les élus émettent le besoin de faire un nouveau diagnostic de l'hébergement touristique (le dernier date de 2010).

Il s'agit de mesurer les différentes évolutions du parc d'hébergement touristique tant sur le plan quantitatif que sur sa contribution à l'économie du territoire (rendement) et l'impact des différentes mesures mises en place comme la nécessaire maîtrise des nouveaux lits, leur affectation en matière de catégorie d'appartenance et l'efficience du système de pondération des surfaces touristiques acté dans ce SCOT.

Table des matières

1 – Capacité touristique 3
2 – La mutation de l'offre de lits 5
3 – La fréquentation du territoire et les notions de rendement des lits touristiques 11
4 - Les comportements de la clientèle 13
5 – Stop ou encore ? 18

1 – Capacité touristique

La connaissance de la capacité touristique d'une station a un intérêt majeur dans l'analyse de la répartition de charges au sein même d'une commune comme pour l'ensemble d'un territoire (Communautés de Communes, Agglomération…). Elle est souvent une clé de répartition des charges pour les équipements en infrastructures (réseaux, accès, stationnement,…).

Le décompte de la capacité touristique d'une station connait différentes sources. Rares sont les stations qui ont établi un véritable décompte des lits touristiques au sein de leur territoire (Tignes, campagne de décompte en 1986 et 1987, Val d'Isère dans les années 2000, Les Allues avec un référent stable en place qui suit les évolutions annuelles des capacités touristiques de Méribel).

Ce décompte connait différentes sources :

- Savoie Mont Blanc Tourisme (SMB) : la capacité touristique est basée sur le nombre de résidences secondaires INSEE (recensement) et les logements sont affectés d'une capacité moyenne de 5 personnes. A ce décompte des résidences secondaires s'ajoutent les lits des autres catégories (Hôtels, centres et villages vacances…).

- G2A : la capacité touristique est en lien avec Savoie Mont Blanc pour une partie de son observatoire ou est un prolongement des capacités déclarées par les collectivités locales et issues de l'observatoire Comète précédent. G2A accorde une attention particulière au suivi des lits de chaque destination, en les enquêtant deux fois par an.

- Conitiff Cerema où l'analyse de la capacité touristique issue des fichiers fonciers et fiscaux de la destination, nourrie des données Apidae. 1 lit pour 8m^2 en général dans cette méthodologie.

Une analyse des correspondances entre les différentes méthodes permet d'arbitrer si l'écart mesuré entre les différentes méthodes dépasse les 5-10% du volume total de lits touristiques. En dessous, les écarts méthodologiques ne sont pas repérables.

Les capacités touristiques recensées dans ce document couvrent les seules stations touristiques de montagne et thermales (hors leurs espaces valléens). 2 stations méritent une observation particulière :

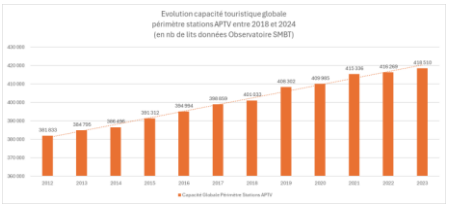
- **Brides-les-Bains** station thermale où ces dernières années de nombreux lits ont été prélevés sur les capacités touristiques au profit d'accueil de saisonniers notamment.
- **Val d'Isère** où les décomptes INSEE de résidences secondaires interrogent notamment par leur nombre qui pourrait être de nature à « gonfler » la capacité touristique. Si tel était le cas, l'impact de certains ratios comme le rendement des lits non commercialisés (lits dit froids, capacité de ces derniers à produire des nuitées) s'effondrerait pour en faire un des ratios les plus faibles des grandes stations des Alpes françaises. Un contrôle avec la méthode Conitiff Cerema serait le bienvenu.

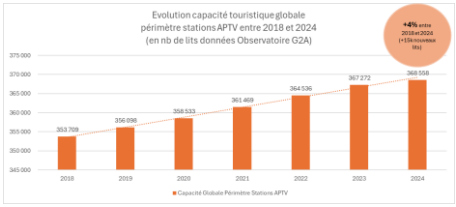
La capacité touristique ainsi observée sur le territoire de l'APTV s'établit donc à **370 000 lits touristiques** pour un intervalle de confiance qui se situe entre 370 000 et 410 000 lits sur les stations de montagne et thermales.

Si les méthodes diffèrent avec l'observatoire APTV (et ce dès l'origine des observatoires SMB / G2A), il n'en demeure pas moins que les évolutions constatées sont strictement identiques ces 7 dernières années avec **une évolution à la hausse de 4% de la capacité d'accueil entre 2018 et 2024** (soit plus de 15 000 nouveaux lits, près de 40 000 en 12 ans).

Evolution capacité globale touristique périmètre APTV

Données SMBT (2012-2023) Données G2A (2018 -2024)





Capacité 2024 (SMBT)
418 510
lits touristiques

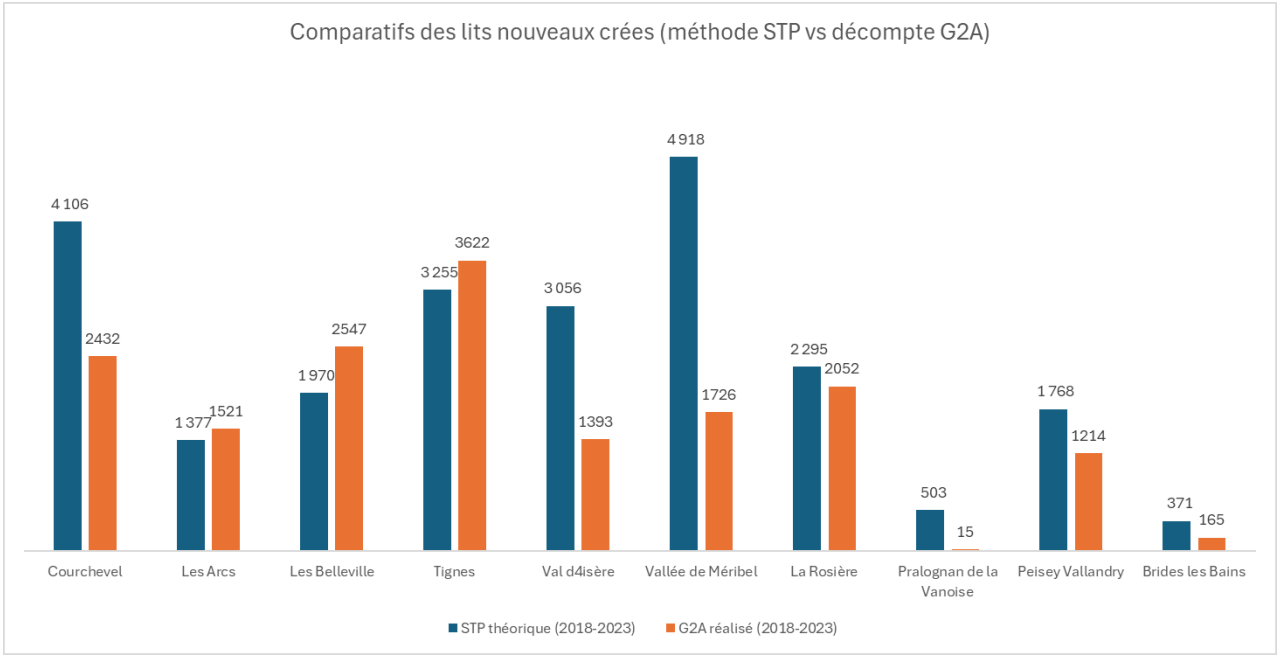
50 000 lits d'écart mais des évolutions similaires.
3 stations concentrent près des ¾ de cet écart: La Plagne / Val d'Isère / Val Thorens

+10% entre 2012 et 2023 (+37k nouveaux lits)

+4% entre 2018 et 2023 (+17k nouveaux lits)

Capacité 2024 (G2A)
368 558
lits touristiques

La création des lits suivie dans le cadre de la méthode STP et adossée aux décomptes G2A permet de mesurer la relative pertinence de ces méthodes de consommation des surfaces en station.



La méthode STP a été mise en place par APTV, dont l'objectif est de suivre les mètres carrés autorisés dans les permis de construire et les surfaces transformées en capacité touristique. L'objectif est de suivre les surfaces allouées dans le cadre des orientations du SCoT en matière de développement touristique (lits marchands, diversification, renouvellement des stations, logements saisonniers et mobilité).

2 – la mutation de l'offre de lits

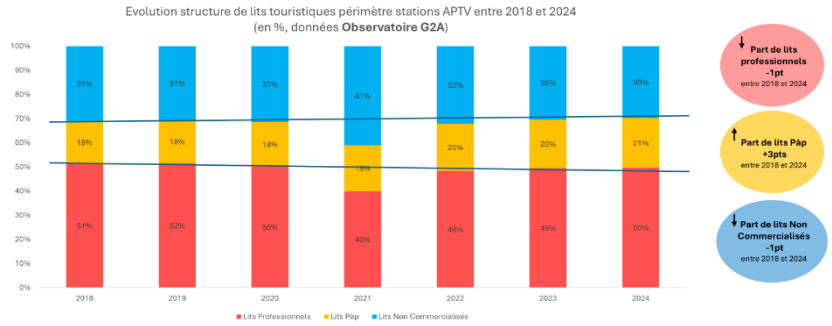
Deux facteurs sont venus dynamiser l'offre de lits :

- **Les nouvelles constructions en résidences de tourisme des années 1995 à 2010 (qui ont permis de créer près de 20 000 lits sur le territoire de l'APTV) arrivent à « échéance » de leur bail commercial** : les mouvements enregistrés entre 2013 et 2017 sont particulièrement significatifs (ex de la Plagne où les sorties de baux ont affecté près de 6000 lits entre 2012 et 2024, 2500 lits pour les Arcs…)

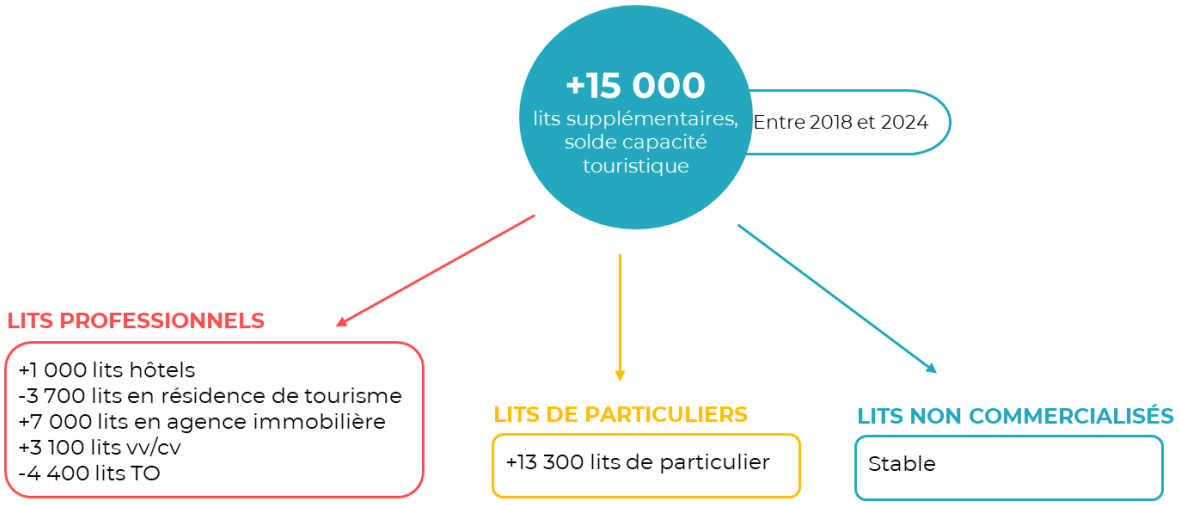
- **L'émergence du PàP (offre de particulier à particulier, le phénomène AirBnB).** Ce secteur qui n'est pas nouveau, les concierges remplissaient parfaitement bien cet office il y a 20 ans, a connu un essor marqué avec l'émergence des plateformes digitales type Airbnb et l'évangélisation de la montagne par ce dernier groupe dans les années 2015-2018. Aujourd'hui, ce secteur de lits marchands (non professionnels) recouvrent près de 75 000 lits. Ces lits sont issus à la fois des fins de baux et ont été prélevés également sur les lits non commercialisés (en lien avec la commodité des plateformes digitales de distribution des offres PàP et, en parallèle, le transfert de bien (mutation patrimoniale).

Evolution Structure de lits touristiques périmètre stations APTV entre 2018 et 2024

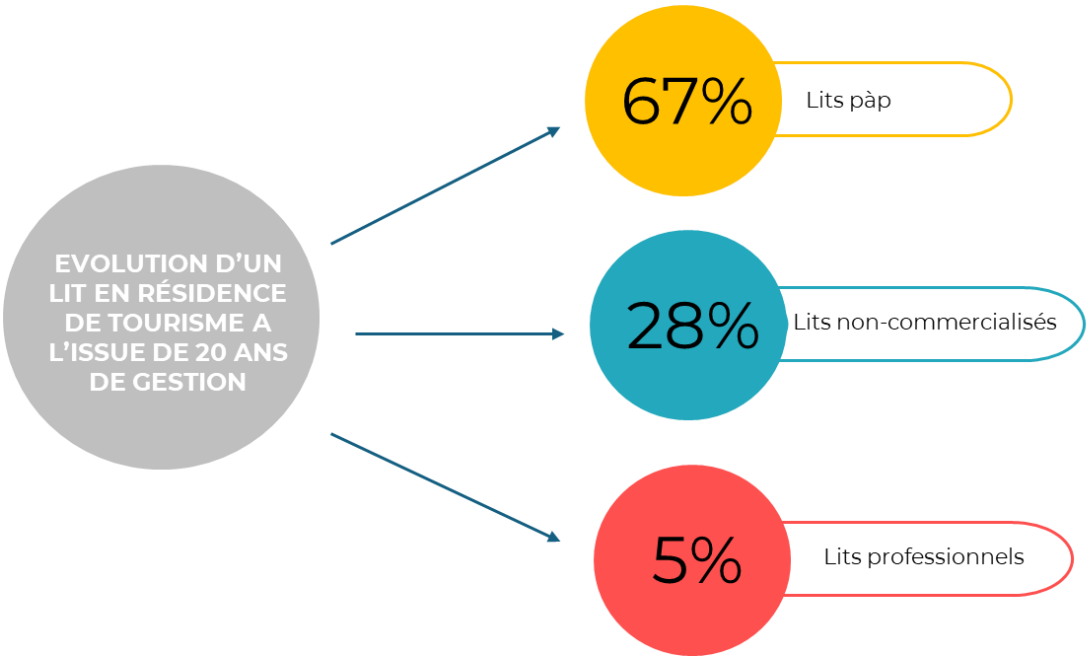
• Données G2A



MUTATION OFFRE PROFESSIONNELLE ET PAP ENTRE 2018 ET 2024 – PERIMETRE APTV



Source : G2A



Source G2A

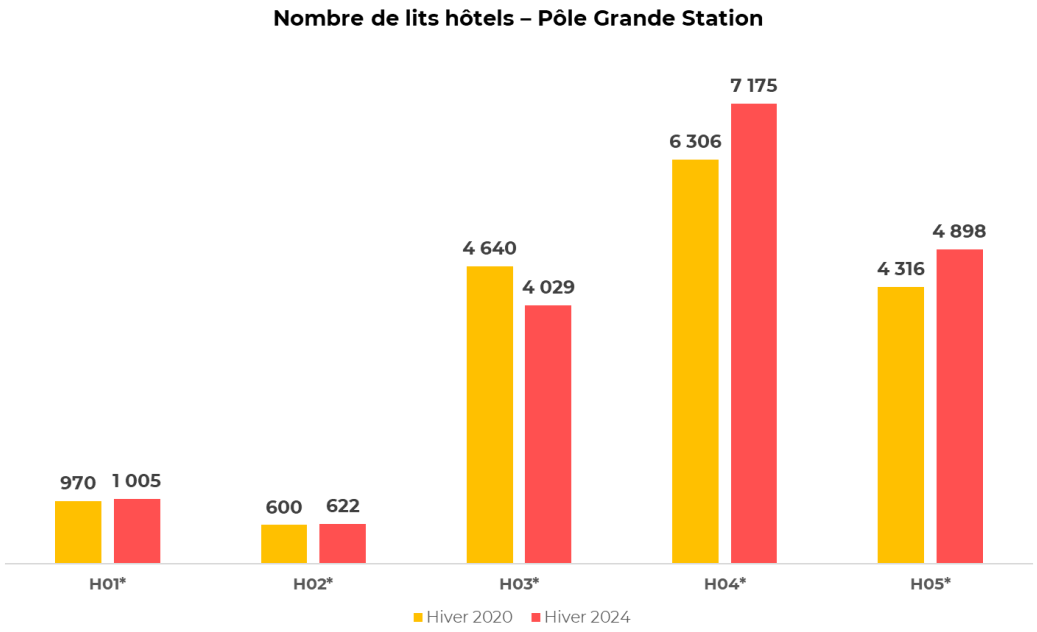
Les fins de baux se poursuivent encore à un rythme de 1500 lits professionnels par an et pour les prochaines années.

PANEL APTV	(Plusieurs éléments)			
Étiquettes de ligne	**Somme de Erosion Prévue lits 20**	**Somme de Ventilation PROFESSIONN**	**Somme de Ventilation PA**	**Somme de Ventilation LITS NON COMMERCIALIS**
LA PLAGNE	688	8	172	509
LES MENUIRES	280	14	70	197
TIGNES	264	12	66	186
LES ARCS	232	12	59	163
VAL D'ISERE	29	2	8	21
VALLEE DE MERIBEL	24	1	7	17
BRIDES LES BAINS	13	1	3	9
PEISEY VALLANDRY	8	0	2	6
Total général	**1538**	**50**	**387**	**1108**

Source G2A

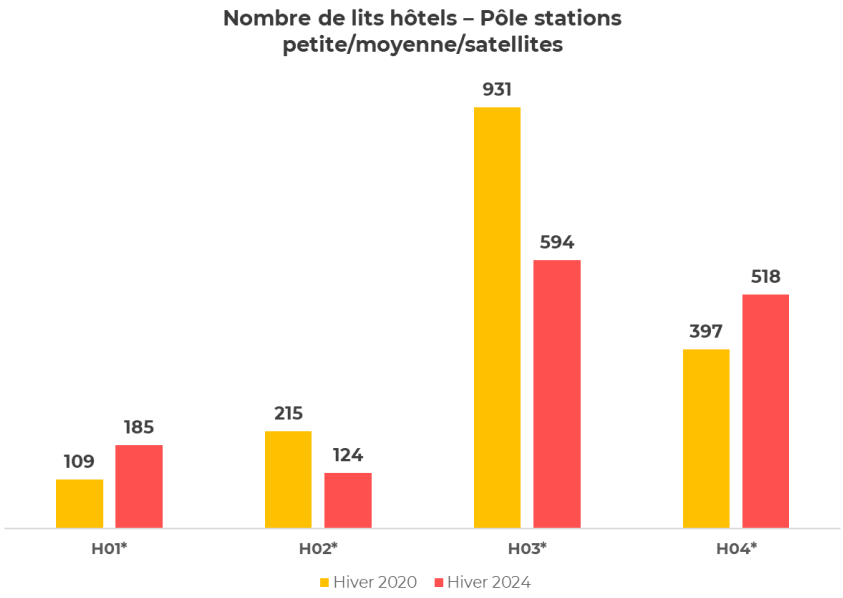
Les nouvelles constructions (très majoritairement des lits professionnels) ont servi à maintenir le socle de lits marchands ces dernières années. Le nombre de lits marchands professionnels est passé de 176 000 lits en 2010 à 178 000 lits en 2023 sur le territoire APTV. C'est sans compter la montée en gamme des nouveaux lits.

La montée en gamme des nouveaux lits, exemple de l'hôtellerie sur le périmètre APTV :



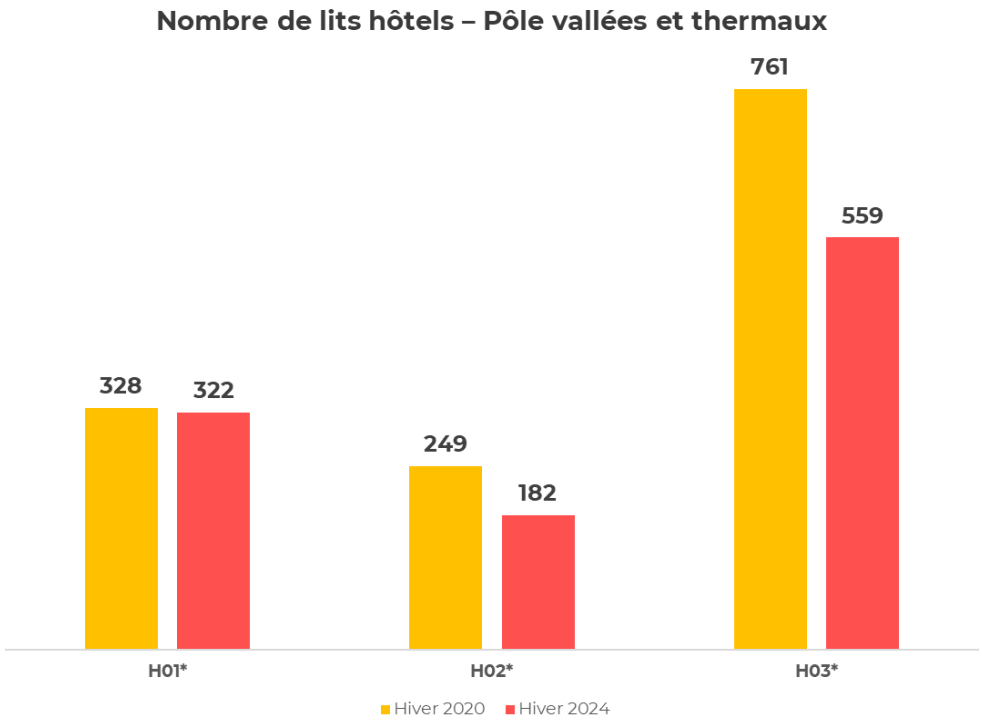
Source : G2A

Entre l'hiver 2020 et l'hiver 2024, les destinations du « Pôle Grandes Stations » ont connu une montée en gamme de leur offre hôtelière. Si le nombre de lits en entrée de gamme est resté stable, les hôtels 3* ont, en revanche, perdu une partie de leur capacité d'accueil (-600 lits). Parallèlement, les établissements haut de gamme, et en particulier les hôtels 4* (+870 lits), ont renforcé leur offre.



Source : G2A

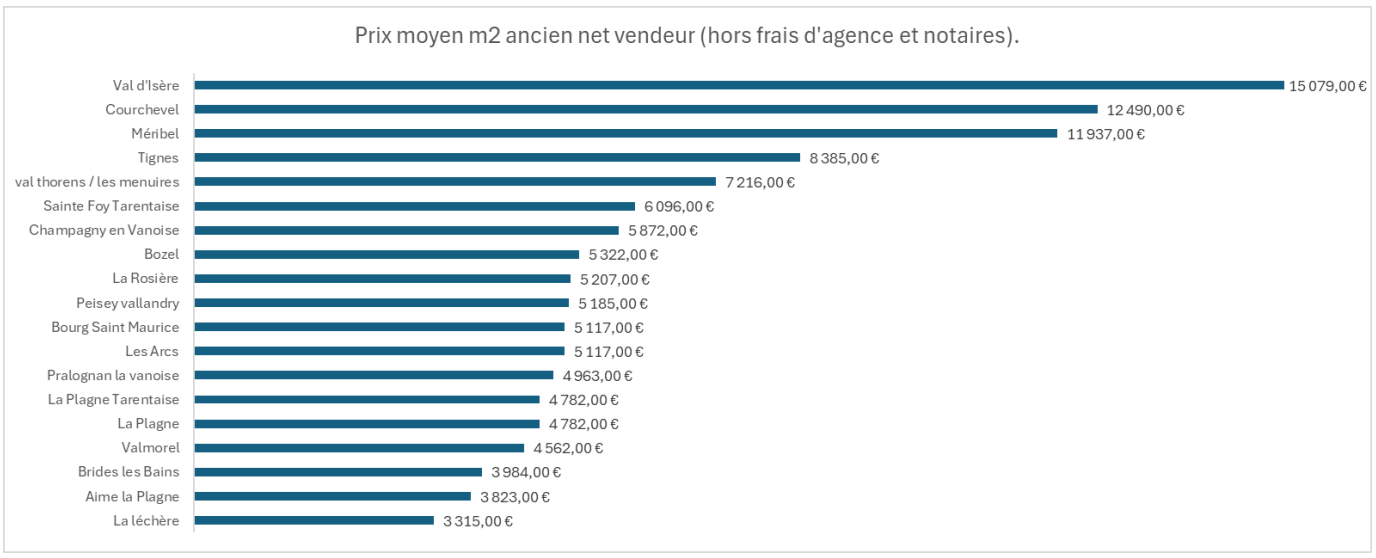
Le phénomène est différent pour les « petites/moyennes stations et stations satellites », où l'entrée de gamme reste stable grâce à une augmentation du nombre de lits en hôtels 1*, compensant ainsi la baisse observée en hôtels 2*. Comme dans les grandes stations, l'offre 3* subit une perte de capacité (-330 lits), tandis que l'offre haut de gamme bénéficie d'une augmentation (+120 lits).



Source : G2A

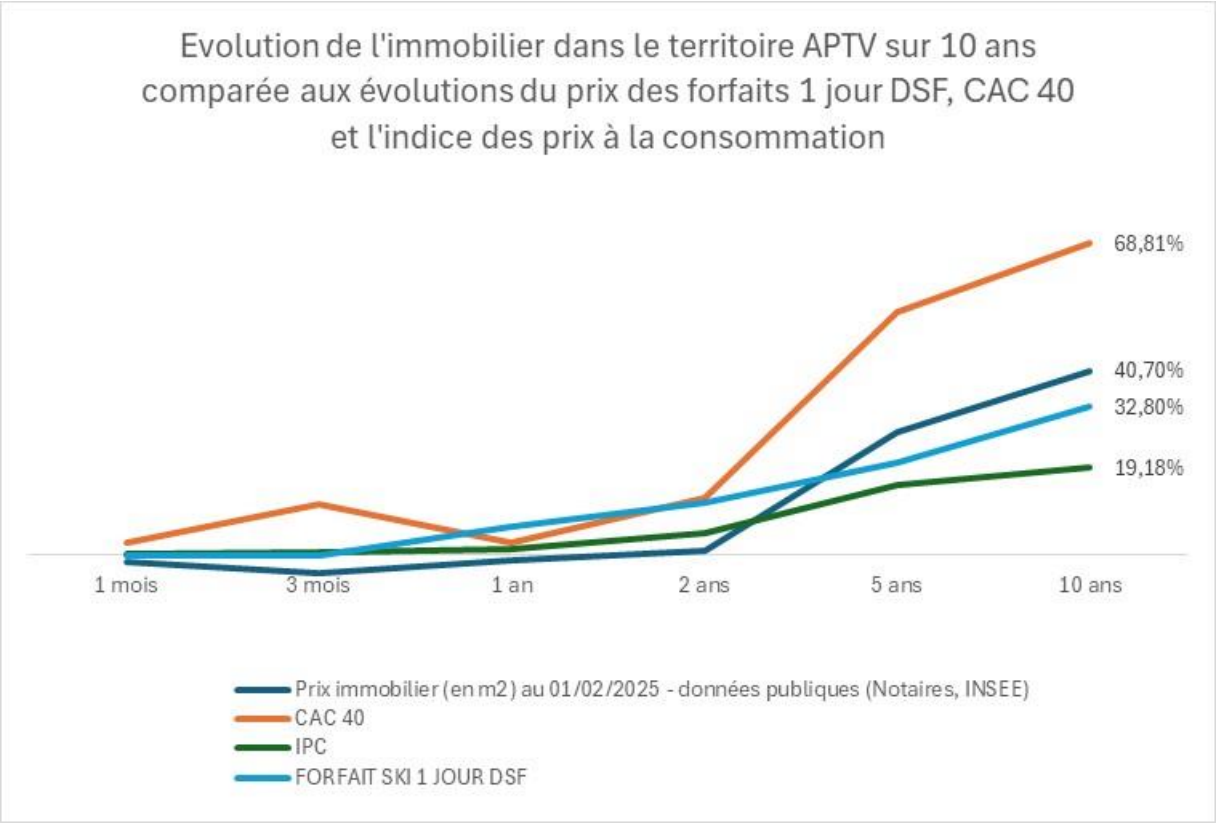
Les destinations du pôle vallées et thermaux restent en marge des nouvelles dynamiques de constructions de lits et rencontrent même un phénomène de réduction de l'offre hôtelière sur l'ensemble des gammes.

La montée en gamme des nouveaux lits s'est accompagnée de la hausse du foncier (m^2 de l'ancien qui peut atteindre près de 15K€ le m^2 à Val d'Isère en 2025, sans parler du neuf qui peut atteindre des scores de plus de 30K€ du m^2).



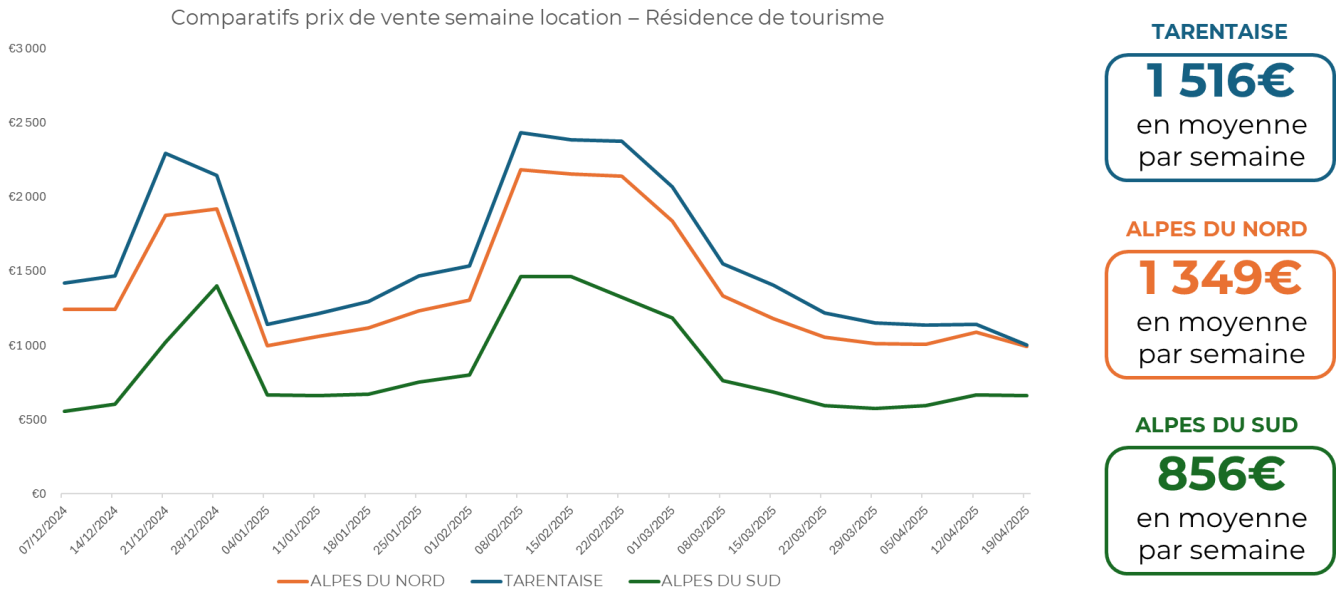
Source : INSEE

L'évolution des prix du foncier en Tarentaise a des performances proches de celles du CAC 40 sur 10 ans, plus de 2 fois supérieur à celle des prix à la consommation (hors tabac).



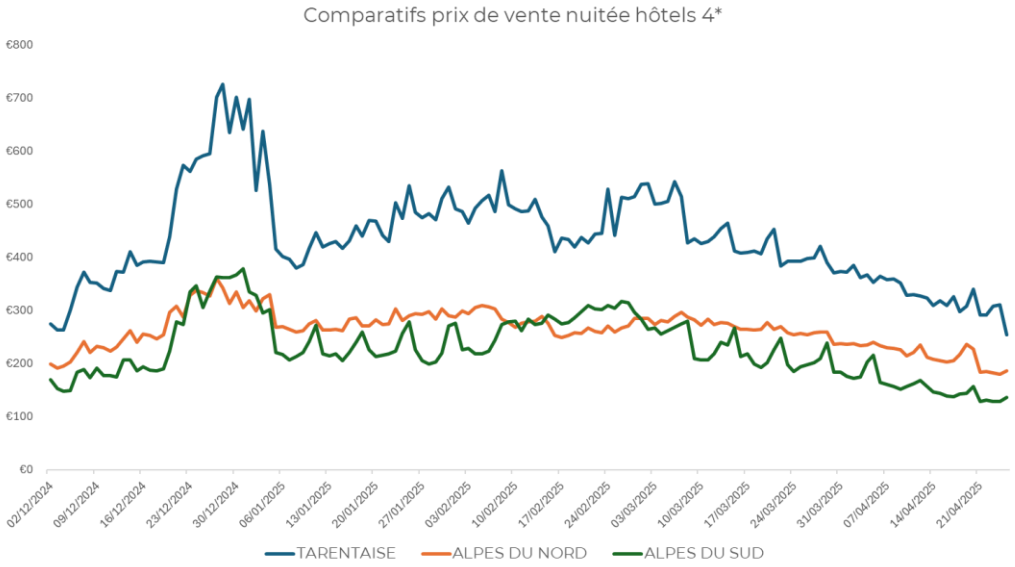
Source : INSEE et DSF

Et pour les vacanciers ? Même constat, les résidences de tourisme en Tarentaise sont généralement 10% plus chères (en moyenne sur la saison) que la moyenne des résidences dans les Alpes du Nord et presque 2 fois plus chères que celles des Alpes du Sud :



Source : G2A

L'hôtellerie 4 étoiles de Tarentaise (qui s'est beaucoup développée ces dernières années) est 30% plus chère que la moyenne des Alpes du Nord (effet foncier et montée en gamme) et 50% plus chère que celle des Alpes du Sud :



TARENTAISE

423€
en moyenne par nuit

ALPES DU NORD

265€
en moyenne par nuit

ALPES DU SUD

225€
en moyenne par nuit

Source : G2A

3 – La fréquentation du territoire et les notions de rendement des lits touristiques

Le territoire APTV représente environ 23 millions de nuitées annuelles (vs les 60 millions de nuitées du marché de la montagne) soit une part de production des nuitées de près de 30% au niveau national.

La part hiver (19 millions) pèse pour 80% de nuitées annuelles et l'économie afférente (dépenses des clients tous postes confondus) probablement 90 à 95%. Le territoire de l'APTV est en cela un territoire de l'hiver.

Le rendement moyen d'un lit station (quelle que soit la nature du lit, capacité d'un lit à générer des nuitées) est établi à 47 nuitées par lit pour l'hiver (soit à peine plus de 6 semaines d'occupation moyenne pour une saison qui compte en 14 et 18 semaines d'ouverture en général). Par nature, les meilleures saisons des stations s'établissent sur un remplissage de 50% !

Sur l'année, ce rendement s'élève à 55 nuitées par lit.

Il existe une forte disparité entre typologie de lits et la structure des lits de la station impacte fortement la production des nuitées :

- Les lits professionnels génèrent globalement entre 70 et 110 nuitées par lit (les villages vacances sont ceux dont le rendement est le plus élevé).

- Les lits PàP, en gestion par des particuliers ont des rendements qui peuvent s'étaler de 40 à 70 nuitées par lit en fonction de la destination. Les 2 marqueurs de la performance des lits PàP en dehors de la qualité de l'offre, sont la saisonnalité (la plus forte demande est concentrée sur l'hiver) et l'attractivité de la destination (le rôle de la notoriété est majeur dans le nombre d'offres et la performance de ces dernières).

- Les lits non commercialisés (souvent la majorité des lits en station) peuvent générer entre 10 et 40 nuitées pour ceux qui ont construit des systèmes marketing d'incitation des propriétaires à la mise en location (Tignes, les Arcs…)

En matière de taux d'occupation, indicateur qui s'intéresse plus à l'occupation du bien lui-même qu'au nombre de personnes qui l'occupe. Là encore de forte disparité entre les typologies d'hébergements et les typologies de stations. Il a y plus de 10 points de taux d'occupation l'hiver, tous segments confondus entre les grandes et les petites / moyennes stations en lien avec la qualité / diversité de l'offre et l'attractivité des différentes destinations. L'été, ce sont plutôt les petites / moyennes stations qui connaissent les taux d'occupation les plus élevés. Les pôles thermaux peuvent se prévaloir d'une relative linéarité de leur remplissage.

Hiver (lits professionnels, hiver 2024) :

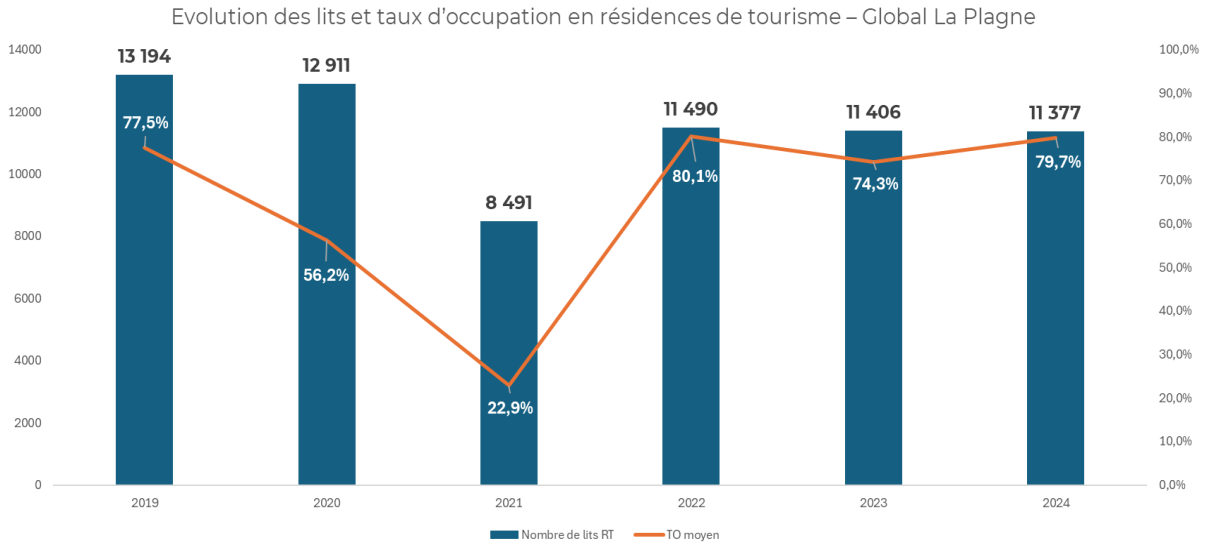
Taux occupation des lits professionnels	Grandes stations	Petites et moyennes stations, satellites	Pôles thermaux
Villages vacances	76%	63%	/
Résidences de tourismes	87%	74%	63%
Agences immobilières	55%	43%	46%
Hôtels	76%	62%	59%

Eté (lits professionnels, été 2024) :

Taux occupation des lits professionnels	Grandes stations	Petites et moyennes stations, satellites	Pôles thermaux
Villages vacances	54%	54%	/
Résidences de tourismes	54%	57%	64%
Agences immobilières	23%	35%	30%
Hôtels	41%	57%	62%

Focus sur le phénomène de surstock : l'exemple des résidences de tourisme de la Plagne entre 2014 et 2024

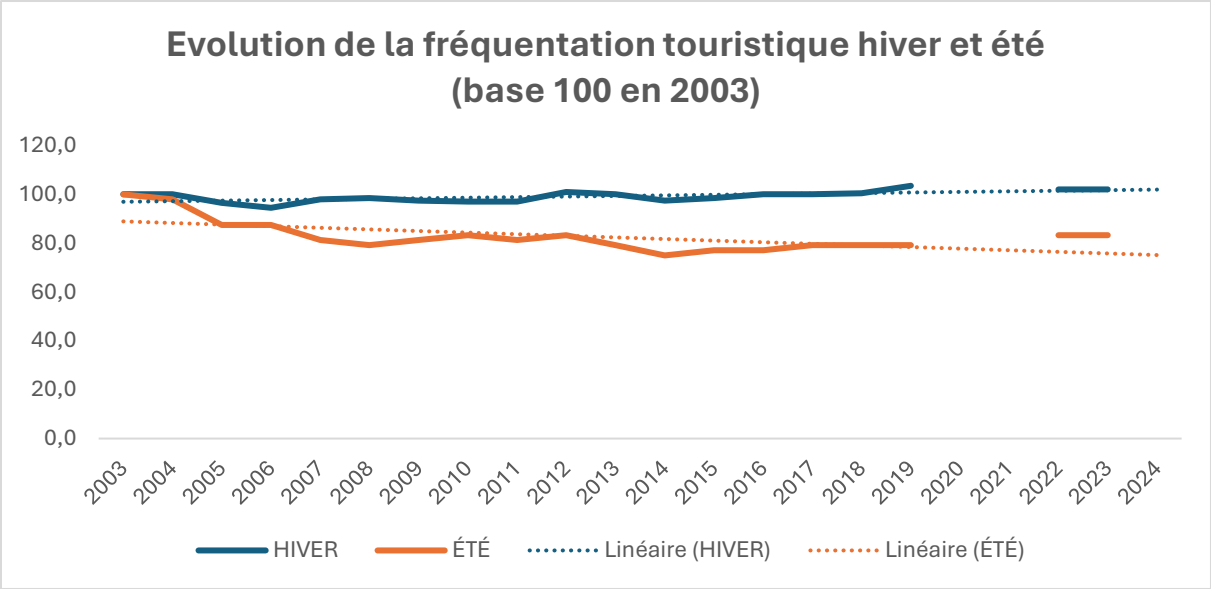
- Perte de 5000 lits de résidences de tourisme sur 10 ans et de près de 2 000 lits en 6 ans
- Dans le même laps de temps, augmentation du taux d'occupation de 2,2 points et un rendement en hausse de 81 nuitées/1 lit en 2024, contre 75 nuitées/lit en 2019, soit +8%.



Source : G2A

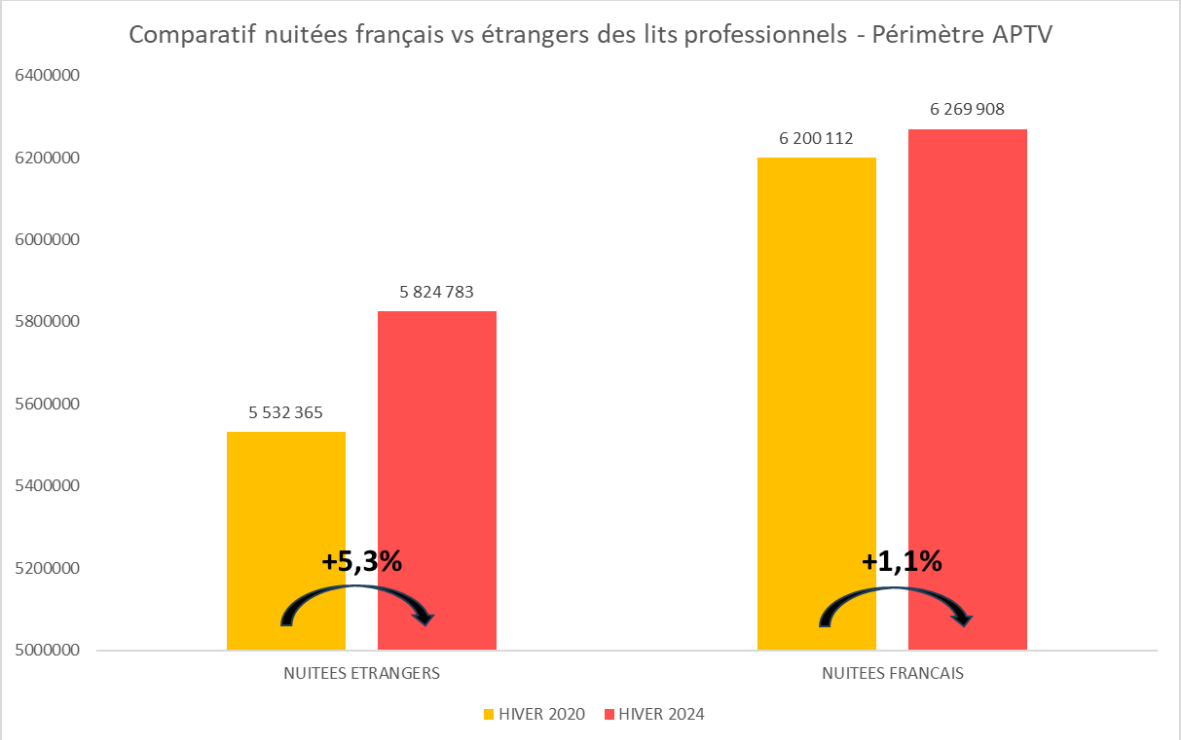
En matière de fréquentation touristique du territoire, les grandes tendances sont plutôt haussières sur les 2 saisons :

- La saison d'hiver, en lien avec le maintien des stocks des lits professionnels et la garantie du produit neige qu'offre le territoire de l'APTV, est en hausse de 2 à 3% depuis 2003 avec une relative accélération de la hausse ces 10 dernières années (hors Covid).
- La saison d'été, en déperdition jusqu'en 2014, montre un modèle plutôt stabilisé voire même en phase de reconquête de clients depuis le Covid et les fortes chaleurs des étés 2022 et 2023.



Source : SMB

La probabilité d'accélération haussière de la saison hivernale semble forte pour les 10 prochaines années au regard de la garantie du produit neige qu'offre le territoire de l'APTV, de la performance des opérateurs à toujours chercher des clients domestiques et moyens courriers pour nourrir le modèle (au détriment de la décarbonation des moyens d'accès aux stations)… les J0 2030 seront-ils l'accélérateur de la transition écologique demandée ?



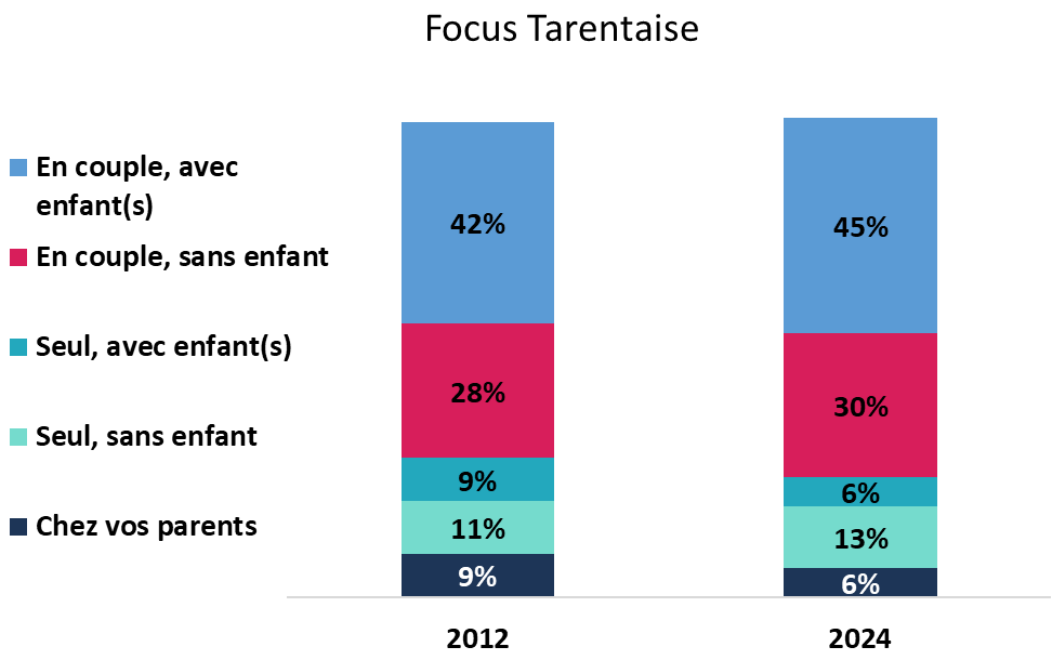
Dans un contexte de hausse de la fréquentation hivernale et de montée en gamme des hébergements, le volume de nuitées des visiteurs étrangers connaît, depuis quatre ans, une croissance plus soutenue que celui de la clientèle française.

4 - Les comportements de la clientèle

Méthodologie : Enquête réalisée auprès d'un échantillon de 110 personnes, chaque hiver de 2012 à 2024 soit 1300 répondants sur cet échantillon APTV.

- Provenance de la clientèle

La Tarentaise semble être une destination privilégiée par les familles, qui représentaient 45 % de l'échantillon observé durant l'hiver 2024. En 12 ans, la composition familiale des visiteurs a peu évolué, avec un renforcement du segment des familles avec enfants et, en parallèle, une diminution des séjours chez des proches – parallèlement la part des clientèle étrangère (et familiale) est en forte augmentation (graphe ci-dessous) :



Source : G2A

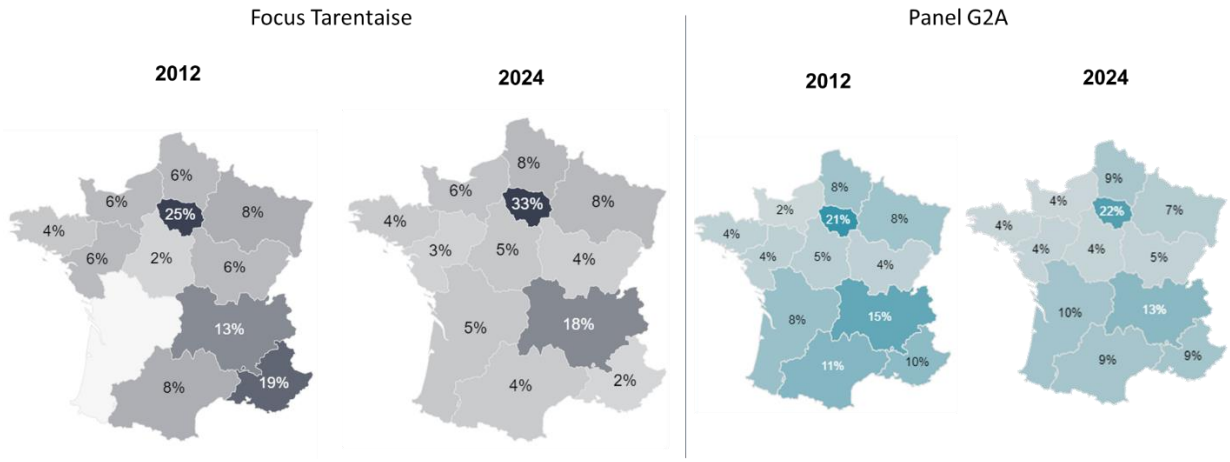
Concernant la provenance régionale des Français séjournant en Tarentaise, des évolutions sont observées entre 2012 et 2024 :

- L'Île-de-France demeure le principal bassin de population de la Tarentaise, avec une hausse de 8 points en 12 ans, en lien avec le niveau de richesse des habitants de cette région.

- La région Auvergne-Rhône-Alpes gagne des parts de marché en Tarentaise (+5 points par rapport à 2012), contrairement au panel G2A, qui recule de 2 points sur la même période. Ce regain de clientèle de proximité est observé depuis la période COVID et en lien avec une relative montée de la sensibilité environnementale.

- Les clientèles des régions du Sud se sont détournées de la Tarentaise ces dernières années, en particulier celles de Provence-Alpes-Côte d'Azur (19 % de la clientèle en 2012 contre seulement 2 % aujourd'hui).

- Les régions du Nord et du Nord-Est ont maintenu des proportions relativement stables.

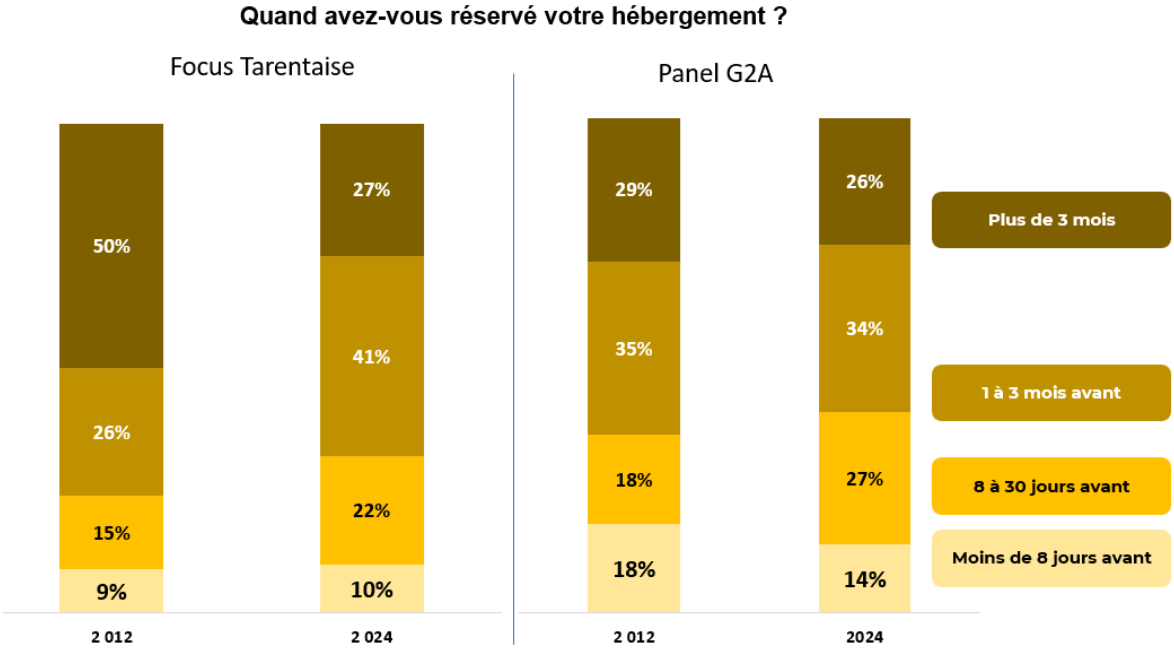


Source : G2A

- Le séjour des vacanciers

Entre 2012 et 2024, l'anticipation des réservations d'hébergement en Tarentaise a nettement diminué. En 2012, la moitié des séjours était réservée au moins trois mois à l'avance ; cette proportion a été divisée par deux aujourd'hui. Désormais, la majorité des vacanciers réservent entre un et trois mois avant leur départ.

Les réservations de dernière minute sont également en hausse, avec 22 % des répondants qui réservent entre 8 et 30 jours avant leur séjour. Pour le panel G2A, le délai de réservation se répartit presque équitablement entre l'anticipation et le "last minute". On observe toutefois la même tendance générale : une baisse de l'anticipation et une augmentation des réservations de dernière minute.

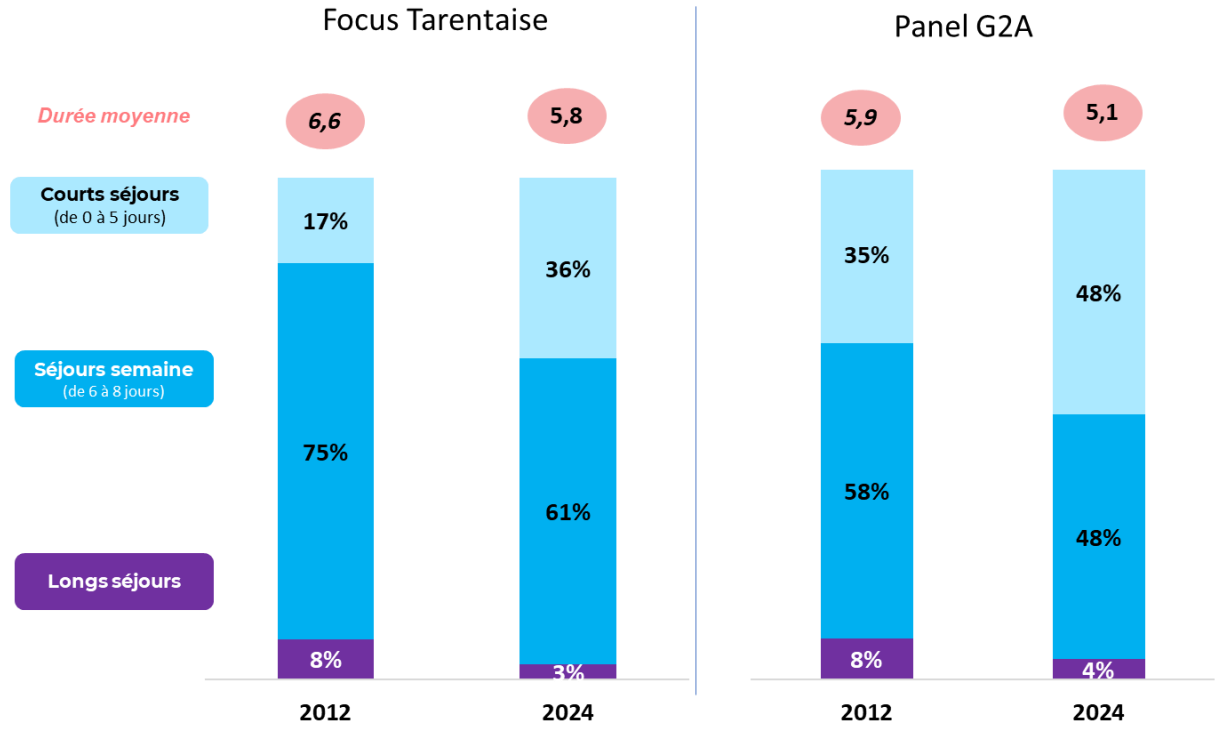


Source : G2A

La durée des séjours en Tarentaise a également diminué, suivant la même tendance que l'ensemble du panel G2A. En moyenne, un séjour en Tarentaise dure désormais 5,8 jours, contre 6,6 jours en 2012.

Bien que les courts séjours soient en progression, les séjours d'une semaine restent majoritaires, représentant 61 % des séjours en Tarentaise, contre 48 % pour le panel G2A.

Pendant quelle durée êtes-vous venu ?



Source : G2A

- Vers des séjours plus durables pour les consommateurs de la montagne

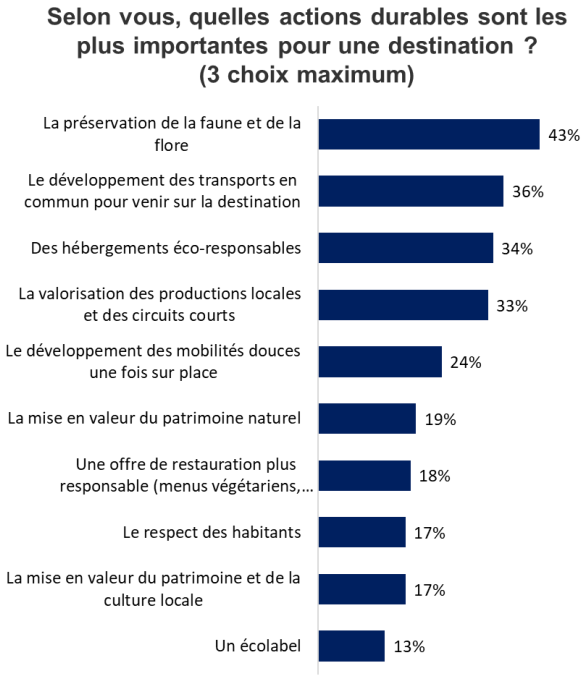
Les attentes en matière de développement durable se concentrent autour de quatre axes principaux :

- La préservation de la faune et de la flore

- L'accès, le développement au transport jusqu'à la destination et sur le lieu de la destination

- Des hébergements éco-responsables

- La valorisation locale (des produits, du patrimoine, des commerces)



Source : G2A

Cela fait également écho à la vision des vacanciers vers un horizon 2035 :



Source : G2A

Enfin, le développement d'espaces adaptés au télétravail (espaces de coworking, connexion internet performante, accès à des prises, etc.) représente un enjeu stratégique pour l'avenir du tourisme. Cette évolution répond à une demande croissante des vacanciers souhaitant concilier travail et loisirs.

En 2024, 29 % des répondants déclarent prolonger la durée de leurs vacances en télétravaillant, contre seulement 14 % en 2023, soit une progression significative en un an. Cette tendance reflète l'essor du travail hybride et l'importance pour les destinations touristiques de s'adapter à ces nouveaux modes de consommation.

5 – Stop ou encore ?

- Une capacité touristique de près de 400 000 lits avec un taux moyen de remplissage hivernal de 50% pour l'ensemble du territoire de l'APTV.
- Des problématiques de surstocks émergent sur des stations à forte capacité touristique. A côté peuvent cohabiter des stations dont le potentiel de développement peut encore exister pour « équilibrer » leur modèle économique (ressources nécessaires au développement de leurs services de proximité).
- L'évolution du prix du foncier comme un repoussoir pour les populations locales.
- Le nécessaire besoin de réguler les charges touristiques des sites au regard de l'évolution des ressources (eau notamment). *Le Dr Heïdi Sevestre, glaciologue incontestée, a démontré un modèle des pays qui dépendent le plus de l'eau de fonte des glaciers et l'impact de l'alimentation des populations en eau douce. Si l'Isère n'est pas observée, le Rhône atteindrait un pic des eaux en 2040 puis une forte baisse des débits estivaux ensuite*.
- Le nécessaire développement des services aux PME, à l'artisanat local, à l'agriculture et aux habitants consommera tout ou partie du foncier encore disponible.
- Le rééquilibrage des forces économiques à l'échelle territoriale entre le haut et le bas des vallées (mobilité, réhabilitation des friches industrielles…)
- La robustesse du modèle économique actuel (avec un objectif rempli de stabilisation des lits chauds ces 15 dernières années) pour les 10 prochaines années et anticiper une transition écologique et économique réfléchie orientée vers moins de constructions neuves mais plus de réhabilitations énergétiques et fonctionnelles de l'ancien (voire racheter des appartements pour les rénover…).

En 2050, les stations de montagne du territoire de l'APTV verront leur avenir fortement influencé par 3 facteurs majeurs qui entraîneront des répercussions significatives sur l'économie, l'environnement et le mode de vie des populations locales :

- Leur capacité à s'adapter aux changements climatiques et à réinventer leur modèle économique autour de la durabilité (défis sociaux, mobilité, connectivité type train, ascenseur valléen…, agriculture de montagne, élevage extensif, circuits courts labelisés « Haute Tarentaise » (ex de HaPy Saveurs du Département des Hautes Pyrénées) mais aussi les énergies renouvelables (parcs solaires en altitude, modernisation des centrales hydroélectriques,…éoliennes ? selon l'acceptabilité des populations locales).



- La maitrise de l'évolution du prix du foncier (limiter la spéculation foncière via un encadrement juridique et des politiques publiques pour maîtriser la pression foncière, la gentrification …). Outre les solutions juridiques et de droit territorial, peu de solutions existent à date. L'APTV pourrait créer une « coopérative foncière » pour maitriser le foncier des stations et l'affectation des droits à « urbaniser » (logements sociaux, zones artisanales et de services…habitats partagés low tech et écologiques…).

- Le maintien et le développement des populations locales garantes de la résilience territoriale.

En conclusion, 2 scénarii peuvent s'opposer :

- Des stations qui deviennent des friches touristiques aux écosystèmes dégradés,

- Des stations dynamiques et des villages vivants mixant habitants permanents, tourisme responsable et innovations écologiques. Faire du territoire de l'APTV des villes et villagesaccueillants, des sanctuaires climatiques pour lesquels on a su régler les problématiques des conflits pour l'eau (entre vie locale, économie, tourisme, agriculture et besoins énergétiques).