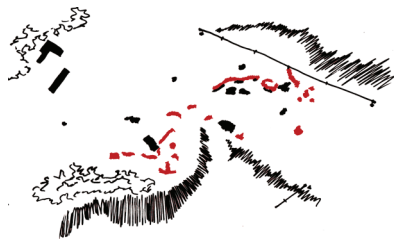
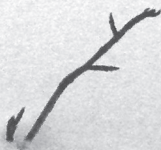




Cités Alpines



Vers une occupation
à l'année



Cités Alpines

Subversion avoriazienne

La fin de l'hégémonie touristique
dans les stations de haute-montagne

Enoncé théorique
Master en Architecture
SAR / ENAC / EPFL

Timoté Mopty

Sous la direction de la
Professeure Paola Viganò

Janvier 2015, Lausanne



[1] Couverture | Pages titre : photographies Alexis Reynaud, Skiers

AVANT-PROPOS



'La subversion est une action visant à renverser ou contester l'ordre établi' ⁱ. L'action est dans cet ouvrage l'effet des évolutions socioculturelles, économiques et climatiques. L'ordre établi est le modèle de la station de ski de haute-montagne, dont Avoriaz en est une des représentante.

'La pensée subversive va à l'encontre des idées en place et instaure le doute dans ce qui est acquis. Elle permet de renverser l'ordre des pensées établies (...) par un argumentaire ciblé et caractérisé. Elle offre une vision et des théories nouvelles. Elle permet de développer une prise de conscience agissante' ⁱⁱ.

Par stations de haute-montagne, nous entendons les stations alpines construites en sites vierges, en France à partir des années soixante sous l'égide du Plan Neige ⁱⁱⁱ, et planifiées intégralement dès le début, dans une logique unique de tourisme de sports d'hiver. Ces stations sont aussi appelées station ex-nihilo ^{iv}, ou de troisième génération.

Cet ouvrage propose une vision novatrice pour ce type de stations et de nouvelles perspectives d'avenir pour ces territoires. Pour certains utopique, cette prospective défend une occupation rationnelle du massif alpin à travers le développement d'un habitat résidentiel dans ces lieux présentement saisonniers, en parallèle avec une diversification économique et touristique.

Cette recherche prend pour étude la station de ski d'Avoriaz, qui constitue le point de départ de ces évolutions, potentiellement généralisables à l'ensemble des stations mono-touristiques de montagne. Outre mes affinités envers ce lieu, la pertinence de ce choix sera explicitée par la suite.

i Définition Dictionnaire de la langue française.
ii Définition Centre national de ressources et d'information sur l'intelligence économique et stratégique.
iii Adopté en 1964, le Plan Neige devait 'déterminer un concept de stations d'altitude très fonctionnelles, au service du ski, fondées sur un urbanisme vertical, initier un partenariat unique auprès des collectivités et faire émerger une nouvelle génération de stations très performantes susceptibles d'attirer les devises étrangères». L'État employa à ces fins de grands moyens: mesures réglementaires favorables, octroi de prêts à taux réduits, afin d'attirer les aménageurs. Source: SERRAZ, Gabrielle, L'héritage du Plan Neige, Libération, 29 décembre 1998, en ligne (consulté le 12 décembre 2014).
iv À partir de rien (Lat.).



Le travail qui suit n'est volontairement pas une analyse architecturale de la station d'Avoriaz. Même si une telle étude s'avère intéressante, plusieurs travaux de ce type ont déjà été réalisés. Nous nous référons notamment aux ouvrages cités ci-dessous, qui dressent un portrait architectural et urbanistique complet et précis de la station.

| Bianco, François, *Avoriaz, densification d'une infrastructure existante*, Enoncé théorique, Ecole Polytechnique Fédérale de Lausanne, 2013. || Bourreau, Chantal, *Avoriaz, l'aventure fantastique*, La Fontaine de Siloé, 2004. ||| Lyon-Caen, Jean-François, *Jacques Labro, architecte urbaniste de l'imaginaire au réel*, collection portrait, CAUE, 2012. |||| Région Rhône-Alpes, service de l'Inventaire général du Patrimoine culturel, *Stations de sport d'hiver, découverte de l'architecture et de l'urbanisme*, site internet: parcoursinventaire.rhonealpes.fr/stationski.



Actuel

Colonisation
scénario 1



Décadence
scénario 2



Cité Alpine
scénario 3





Les premières pages dressent un état des lieux de la situation actuelle de la station, et constituent une base indispensable à l'étude prospective.

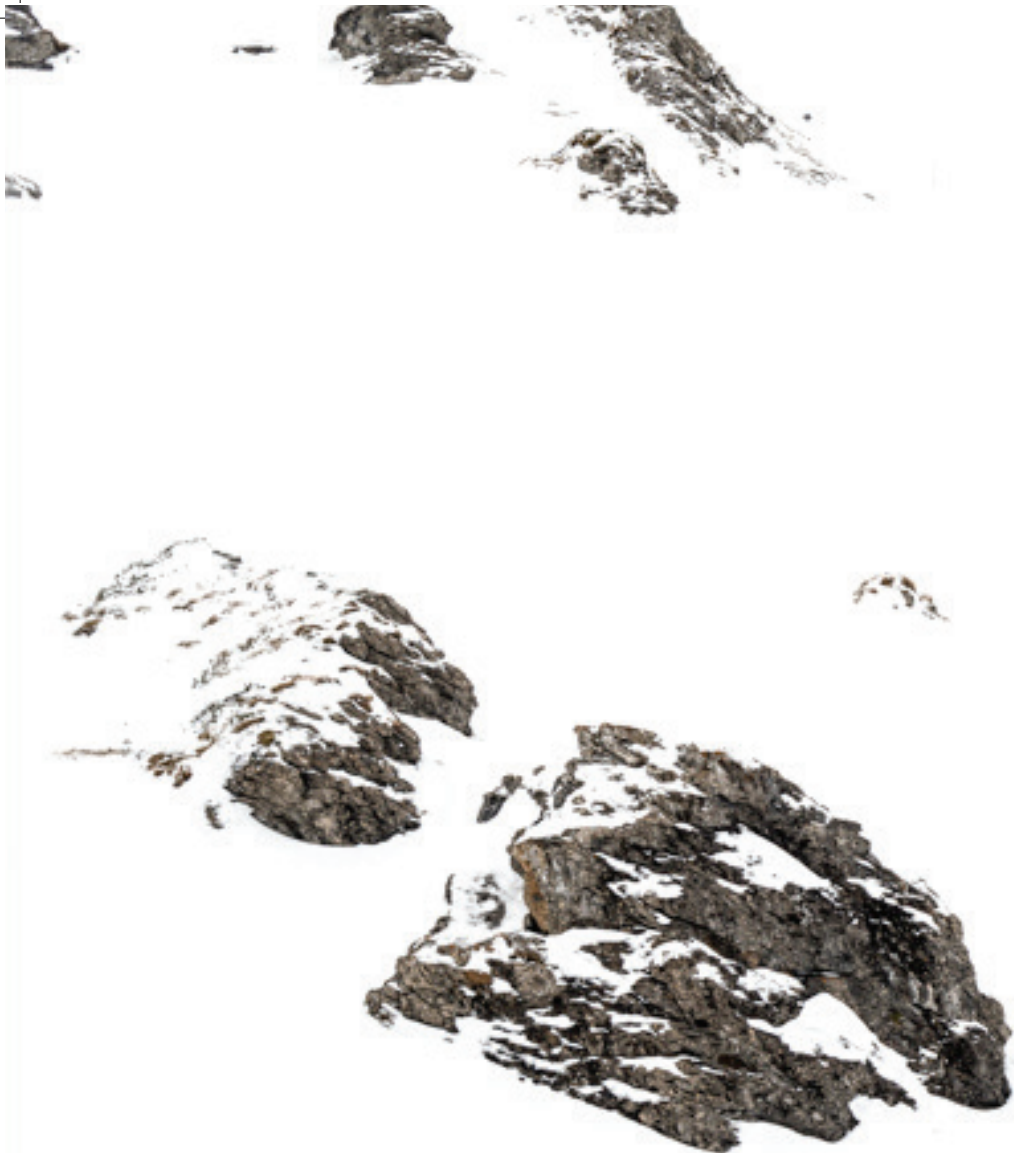
*Le premier scénario, **Colonisation**, présente le projet de station satellite actuellement à l'étude. Le second scénario, **Décadence**, porte le temps présent à l'apogée du développement de la station.*

*Dans une considération critique des deux premiers, le dernier scénario, **Cité Alpine**, propose une vision nouvelle et ambitieuse de développement de la station, et par extension de l'ensemble de ces territoires touristiques de haute-montagne.*

*Les stations ex-nihilo imitent la ville et la montagne.
Ne peuvent-elles pas être villes en montagne?*

[2] Vue d'Avoriaz depuis les pistes

[3] Ci-contre | Trois scénarios pour l'avenir des stations de haute-montagne



Sources données: Lemaire, Bernard, PLU de Morzine-Avoriaz : rapport de présentation, Consulté en ligne le 18 octobre 2014, www.morzine.fr/plu_utn/PLU/diagnostic_et_padd/diagnostic.pdf, Mairie de Morzine

PHOTOGRAPHIES




Surface totale de la commune | 4'410 hectares
Emprise bâtie | 21 hectares (700m x 300m) (0.5%)

| 4 | Silhouette d'Avoriaz émergeant des nuages

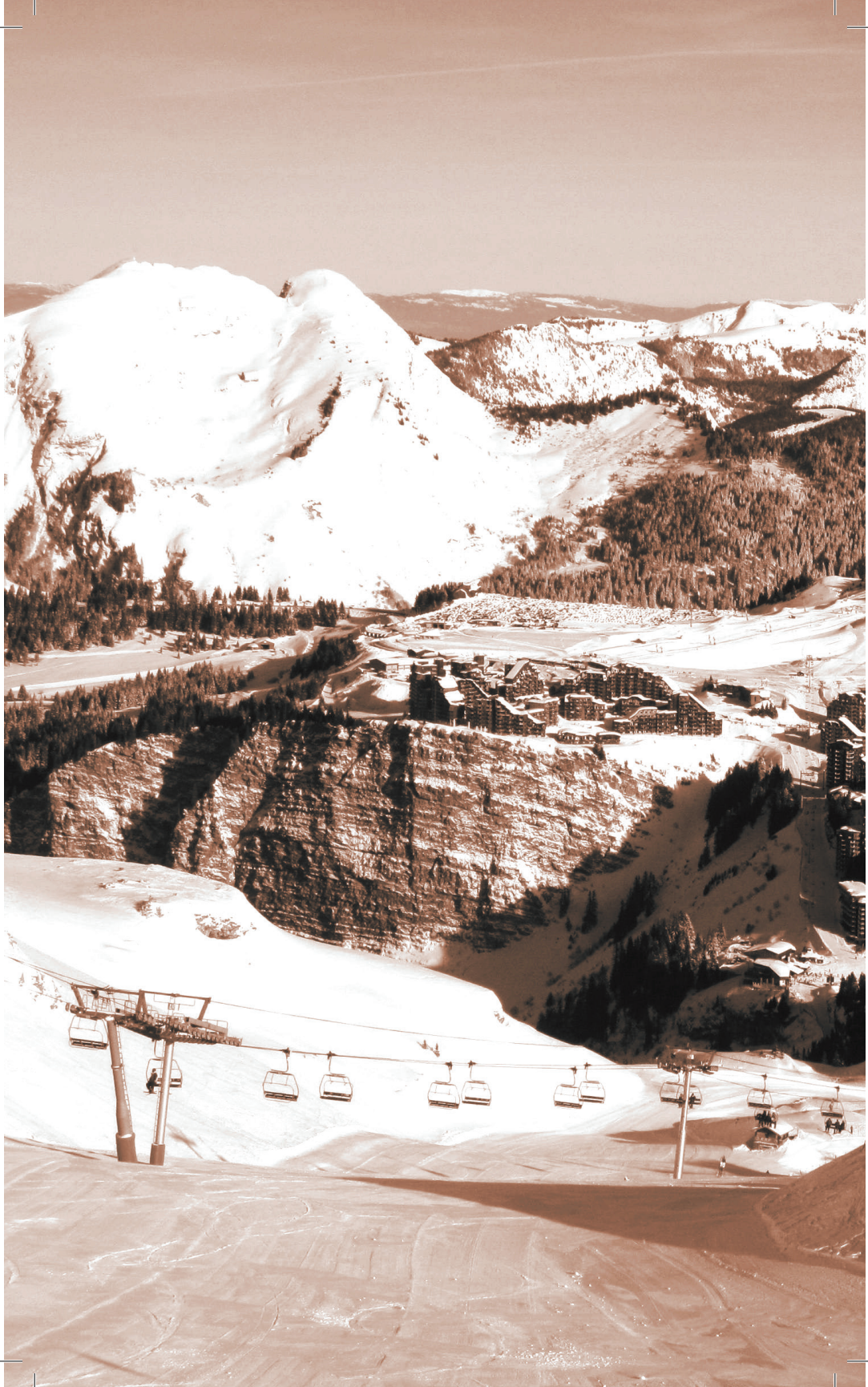






Population résidente | 24 habitants
Population maximale | 18'000 habitants

5 | Mimétisme entre architecture et territoire



Densité basse-saison |
Densité haute-saison |

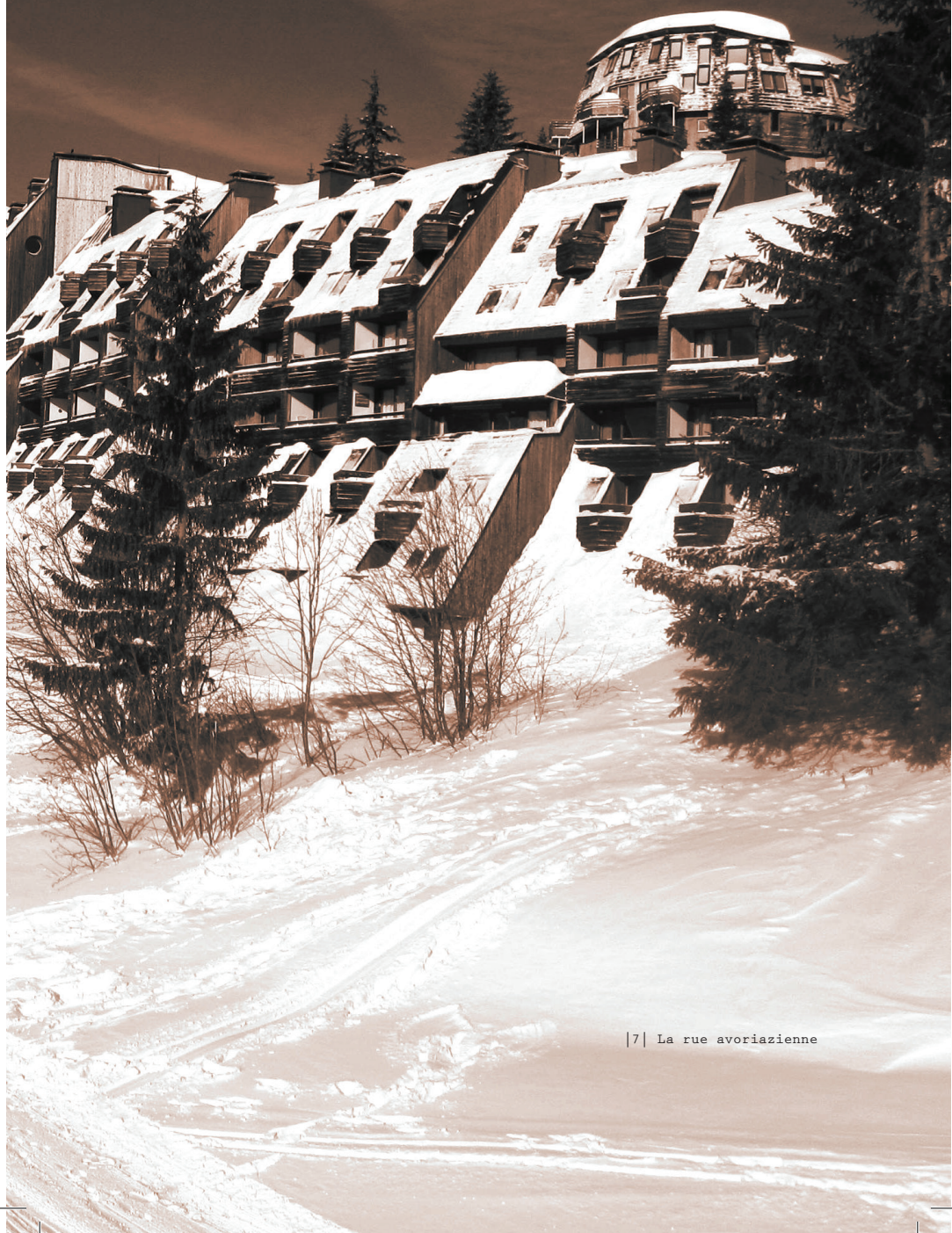
115 hab/km², soit 8'700 m²/pers
86'000 hab/km², soit 11 m²/pers

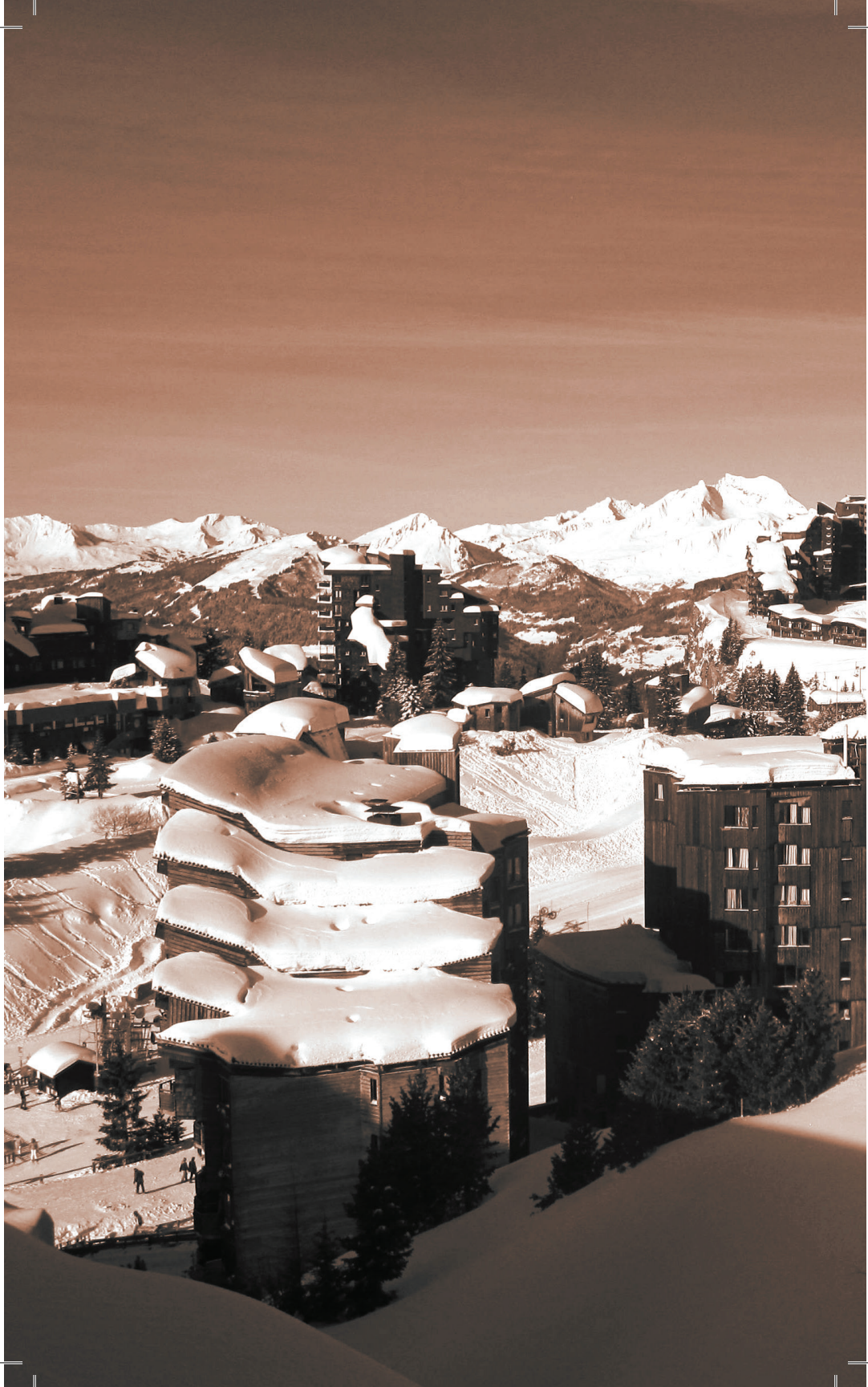


6 | Le plateau d'Avoriaz depuis les pistes



Nombre d'emplois à l'année | 5
Nombre d'emplois saisonniers | 1300





Répartition moyenne de la fréquentation

travailleurs à l'année	1%
travailleurs saisonniers	6%
touristes français	45%
touristes anglais	13%
touristes scandinaves	9%
touristes autres	26%

| 8 | Le plateau d'Averiaz surplombant le paysage alpin environnant



A high-altitude mountain landscape with a town at the base. The scene is dominated by a massive, rugged mountain peak covered in snow and patches of dark rock. The sky is a deep, warm brown. In the foreground, a town with several buildings is visible, including a prominent dark structure with a white roof. The overall color palette is warm and monochromatic, with shades of brown, tan, and white.

Altitude | 1800 mètres

|9| La ville de haute montagne



SOMMAIRE



PORTRAIT | 28

Introduction | 30

Plan neige et stations ex-nihilo
Architecture et morphologie

Désertion | 38

Gestion foncière et morphologie
Pérennité du système
Délaissement

Faillite | 50

Lits froids
Fermeture bisannuelle
Surcoûts

Désuétude | 66

Nouvelles aspirations
Évolutions climatiques
Diversification

Conclusion partielle | 78

Du territoire consommé
à la consommation maîtrisée

COLONISATION | 82

- scénario 1 -

DÉCADENCE | 92

- scénario 2 -

CITÉ ALPINE | 102

- scénario 3 -

CITÉ ALPINE

- scénario prôné -

PLAIDOYER | 118

Évolutions socioculturelles | 120

Dispersion touristique
Habitat à l'année
Aspirations résidentielles

Évolutions territoriales | 130

Connectivité territoriale
Développement aval
Nouvelles temporalités

Évolutions climatiques | 136

Report hivernal
Attractivité estivale
Valorisation climatique

PROSPECTIVE | 142

Projectualisation | 144

Réflexions sur la Cité Alpine
Stratégies urbaines
Travailler dans la Cité Alpine
Aménités urbaines
Habiter la Cité Alpine

La Vie Alpine | 161

CONCLUSION | 164

Définir la Cité Alpine
Arc alpin
Aux architectes et urbanistes



PORTRAIT



Introduction

Plan neige et stations ex-nihilo

Dans le contexte de l'après-guerre, et avec l'instauration des congés payés, la montagne française devint une source immense et infinie de potentiel. Perchée à 1'800 mètres d'altitude, la station de ski d'Avoriaz, en Haute-Savoie, fut construite dans cet optique d'accueil touristique de masse, sous l'égide du Plan Neige, qui avait pour objectif la construction de 150'000 lits touristiques. Porté par le gouvernement français dans les années soixante, ce dernier fixa un cadre à l'aménagement de la montagne. Tout fut mis en oeuvre pour favoriser les opérations de développement en ces territoires auparavant délaissés. Construites *ex-nihilo*, en site vierge, la conception de ces stations alpines reposait sur des principes urbanistiques clairs: urbanisme compact et fonctionnel, maîtrise foncière, priorité au ski alpin. Les stations de La Plagne, Flaine, Les Ménuires, ou encore Avoriaz, naquirent de ces opérations de développement dites 'intégrées'.

Avoriaz vient du nom que portait le plateau sur lequel la station a pris place: *Avorée*, signifiant en patois savoyard '*ne vaut rien*', ce nouveau développement sur ces terres infertiles, seulement occupées par quelques modestes alpages, fut imaginé dans son intégralité dès les prémices de sa genèse. L'équipe d'architectes et urbanistes chargés du développement du site, Jacques Labro, Jean-Jacques Orzoni et Jean-Marc Roquesⁱ, proposèrent un plan directeur et d'extension sur le long terme, avec différentes tranches de constructions scrupuleusement programmées dans le temps. Jacques

ⁱ En 1964, l'équipe réunie autour de l'architecte Jacques Labro, comprenant Pierre Lombard (né en 1941), Jean-Jacques Orzoni (né en 1935) et Jean-Marc Roques (né en 1936), devient l'Atelier d'Architecture d'Avoriaz (AAA) afin de répondre à la demande du promoteur Gérard Brémont qui leur confie l'étude du projet de la station d'Avoriaz. De 1966 à 1968, ils conçoivent ensemble les premières constructions d'Avoriaz. En 1969, l'Atelier d'Architecture d'Avoriaz devient le «Collectif Architecture» (CA) qui regroupe alors, autour des architectes Jacques Labro et Jean-Jacques Orzoni, des collaborateurs parmi lesquels Jerzy Hatala, Pierre Lombard, Gabriella Rado et Andrzej Wujek. Les projets d'Avoriaz sont étudiés à Paris dans les mois d'hiver et lorsque les chantiers débutent, une partie de l'équipe se transporte sur place. En 1978, sous les effets conjugués de la conjoncture économique et de l'évolution d'Avoriaz, l'équipe du « Collectif Architecture » se dissout. Jacques Labro et Jean-Jacques Orzoni poursuivent leur collaboration pour la mise en oeuvre du quartier de la Falaise entre 1982 et 1986. En 2003, l'Atelier d'Architecture d'Avoriaz est recréé par Simon Cloutier et Jacques Labro afin de répondre aux nouveaux projets d'agrandissement de la station. Source: Stations de sport d'hiver. Découverte de l'urbanisme et de l'architecture, en ligne (<http://www.parcoursinventaire.rhonealpes.fr/>, consulté le 12 décembre 2014).



| 10 | Le plateau d'Avoriaz et ses chalets d'alpage

Labro revendique d'ailleurs ne s'être limité qu'à un développement sur cinquante ans ⁱ. Si la vision de ses concepteurs s'étendait sur une telle durée, c'est précisément car les architectes furent dès le début conscients du caractère limité de l'extension de la station. Le concept de station piétonne développé à Avoriaz n'est effectivement point extensible à souhait, et se limite à une taille maximale, imposée par différents éléments: distance maximale parcourable à pied (la station étant piétonne), limites naturelles (topographie), capacité d'accueil du domaine skiable entre autres.

'Nous nous trouvons à peu près au centre d'Avoriaz (...). Vous avez ce mamelon légèrement boisé extrêmement varié qui servira d'implantation à des villas, des chalets. Puis, en remontant sur la gauche, toute la face très exposée, plein sud, sera pour de gros immeubles, genre hôtels, spas ou résidences collectives. Près des vieux alpages, il y aura des résidences de permanence, c'est-à-dire des employés qui seront là pour faire vivre la station. Puis sur le centre, devant nous, les hôtels se continueront. Ce sera également le centre commercial, qui se prolongera jusqu'à la falaise.'

| 11 | Jean Vuarnet et sa vision d'Avoriaz, 1967

ⁱ Conférence de Jacques Labro, École Nationale Supérieure d'Architecture de Grenoble, 29 novembre 2012.

Dans une perspective d'avenir, des questions urbanistiques et territoriales émergent, à un moment déterminant de l'avenir de la station. Effectivement, le plan directeur imaginé dans les années septante arrive aujourd'hui à son accomplissement, puisque l'ensemble des constructions prévues furent réalisées. Jacques Labro expose ainsi sa peurⁱ sur le caractère que prendront les potentielles extensions futures de la station, stimulées par les promoteurs immobiliers motivés par l'attrait financier que représenteraient ce type d'investissements. Considérant que la station ne peut plus être densifiée sans perdre ses qualités, Jacques Labro émet l'hypothèse d'une extension, mais cette piste s'avère problématique. Avoriaz s'étend sur environ un kilomètre, distance au delà de laquelle l'échelle du piéton s'avère dépassée. En effet, la limite viable pour les piétons est de un kilomètre en montagne, distance au delà de laquelle l'utilisation d'un transport devient requiseⁱⁱ. Une extension remettrait alors en cause le principe fondateur de la station, à savoir le rejet de la voiture et du transport motorisé au profit de la marche et de la glisse.

Par ailleurs, si les architectes concepteurs affirmèrent dès le début leur volonté d'imaginer un plan de développement sur une période restreinte d'une cinquantaine d'années, c'est certainement aussi pour permettre aux développements futurs la prise en compte des évolutions contextuelles. Qu'ils soient sociologiques, économiques, ou encore climatiques, ces changements s'expriment tous de manière particulière dans les territoires alpins, et seule leur analyse subtile et leur compréhension précise peuvent nous guider dans une vision prospective de la station d'Avoriaz, et plus largement de ces territoires de haute-montagne.

L'ensemble de cet ouvrage s'attache à mettre en valeur ces changements, puis leurs conséquences majeures sur l'avenir des territoires alpins et en particulier sur le développement des stations de haute-montagne. Un travail analytique, indispensable à toute démarche prospective, nous mènera à prendre position vers un scénario d'avenir pour la station d'Avoriaz, et par extension pour l'ensemble des stations intégrées. Cette recherche s'inscrit ainsi dans la continuité du plan directeur initial de la station, aujourd'hui concrétisé.

[12] Plan de masse et d'aménagement d'Avoriaz 1800, 1974

ⁱ Conférence de Jacques Labro, École Nationale Supérieure d'Architecture de Grenoble, 29 novembre 2012.

ⁱⁱ Selon l'étude en cours 'Urbaniser les Alpes', menée au LAMU (Laboratoire d'Architecture et de Mobilité Urbaine), École Polytechnique Fédérale de Lausanne.



Architecture et morphologie

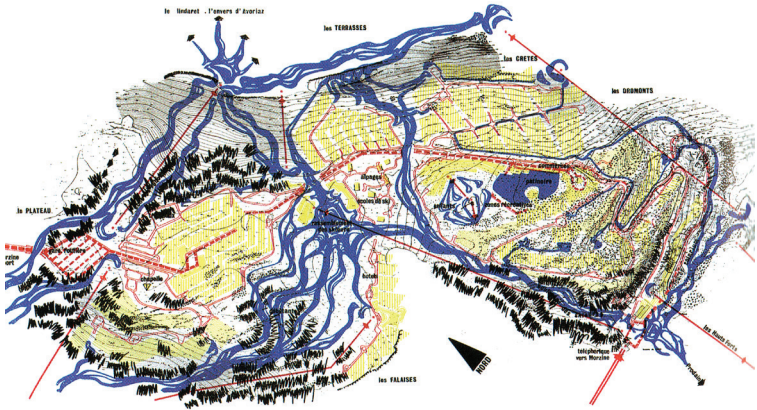
En préambule, il convient de s'intéresser brièvement aux aspects architecturaux et urbanistiques qui caractérisent la station d'Avoriaz, même si, comme indiqué précédemment, ce travail n'est délibérément pas une analyse architecturale de la station, plusieurs travaux de ce type existants déjà. Nous allons donc évoquer de manière résumée les éléments fondateurs de la station.

Le premier point sur lequel il est nécessaire d'insister, est sa conception pour et par le ski, comme l'exprime le plan d'aménagement ci-contre. De sa situation à son organisation interne, tout est pensé pour le ski, afin de garantir une fluidité des circulations à ski au sein de la station, et les zones constructibles sont d'ailleurs délimitées en fonction du tracé des pistes de ski.

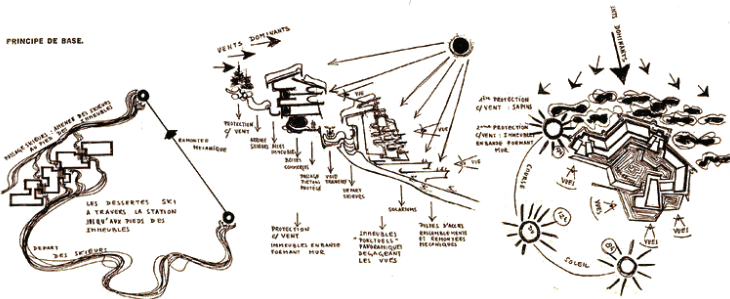
À l'intérieur des zones constructibles, figurées en jaune, les constructions répondent à plusieurs principes fondateurs, résumés à travers ces croquis. Le premier, dans la continuité de l'irrigation de l'ensemble de la station par les pistes de ski, est la possibilité d'accéder directement au pied de chaque immeuble à ski, sans déchausser, l'ensemble de la station étant piétonne. Le second concerne l'orientation et la forme des bâtiments, qui doivent répondre à différents critères, aussi bien en plan qu'en coupe: protection contre les vents dominants, préservation des vues et large ensoleillement.

Enfin, pour répondre aux impératifs de nombre de lits élevés prônés par le Plan Neige et voulus par le promoteur, une densité élevée est instaurée, ce qui est novateur à la montagne. Si le premier projet d'aménagement proposé, constitué de grands chalets, ne proposait que 6'000 lits, le projet de Labro en offre 18'000. En outre, cette densité ne se veut pas que fonctionnelle. La densité s'affirme également contextuelle, avec une volonté de mimétisme, c'est-à-dire d'adaptation au site, à sa topographie, et d'intégration, en particulier avec les falaises environnantes.





[13] Premier plan d'aménagement pour le plateau d'Avoriaz: en bleu les pistes de ski, et en jaune les aires constructives.



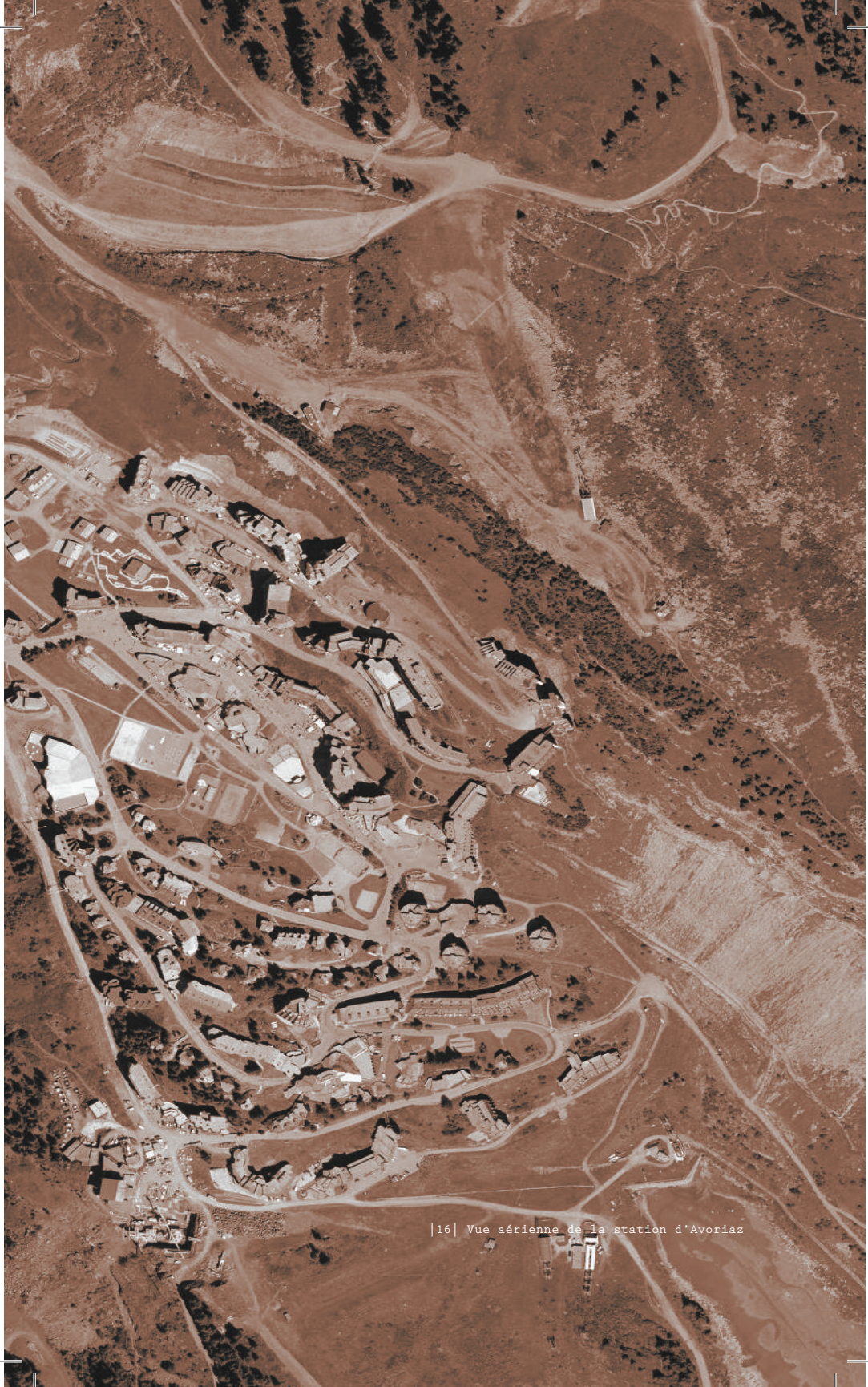
[14] Principes de base de l'urbanisme avoriazien.

[15] Densité fonctionnelle et contextuelle: intégration dans le site



An aerial photograph of a mountainous region, likely in the Andes. The central focus is a town built on a steep, rocky slope. The town features a mix of traditional stone buildings and modern structures, including several large, rectangular buildings that appear to be schools or government offices. A network of roads and paths winds through the town and the surrounding hills. In the foreground, a large, dark, forested area is visible, possibly a national park or a protected area. The terrain is rugged and mountainous, with significant erosion visible on the slopes. The overall color palette is dominated by earthy tones, including browns, tans, and greys, with the dark green of the forest providing a stark contrast.

N
O E
S



| 16 | Vue aérienne de la station d'Avoriaz

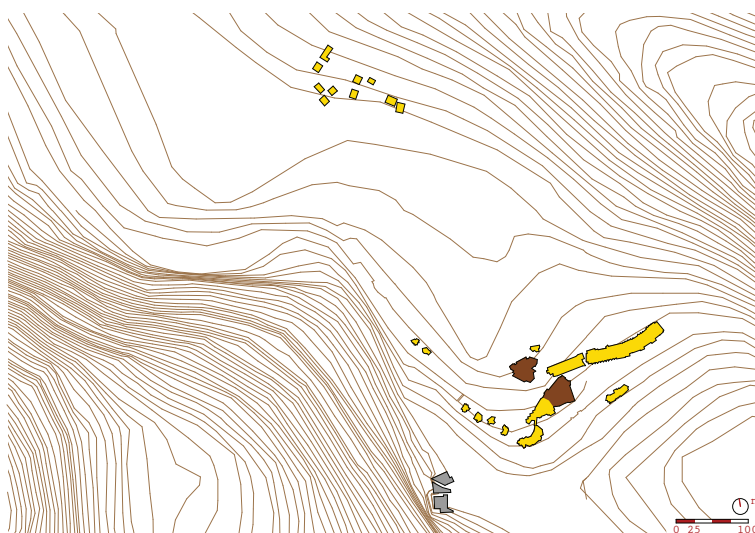
| Désertion

Gestion foncière et morphologie urbaine

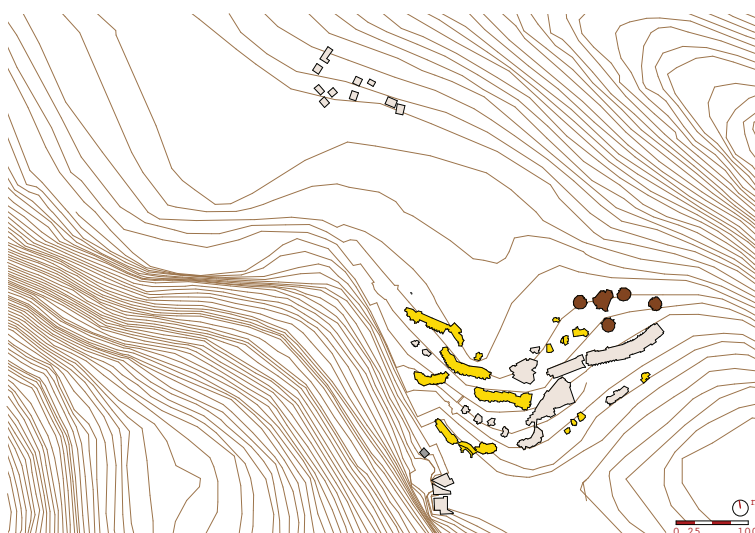
Au delà de leur planification intégrale dès le début, les stations de troisième génération se caractérisent par un mode de gestion particulier, plaçant le promoteur immobilier au sommet de la pyramide, car essentiel à la réalisation des bâtiments et à leur commercialisation. Ce dernier développa à Avoriaz différents modes de commercialisation des biens, en fonction des phases de construction et des besoins financiers. Si l'étude du mode de gestion des logements peut paraître subsidiaire, elle relève a fortiori d'une importance primordiale, permettant de comprendre la situation actuelle du patrimoine immobilier du lotissement d'Avoriaz et l'avenir qui se dessine. Nous allons ainsi retracer le développement progressif de la station à travers les cartes ci-contre, en mettant en parallèle les modes de commercialisation des logements.

Dans les premières phases de construction de la station, à la fin des années soixante et jusqu'au début des années septante, les appartements furent principalement commercialisés en tant que résidences secondaires (en jaune), le promoteur s'en tenant au rôle de constructeur / vendeur. La construction des premiers bâtiments fut alors financée par la commercialisation sur plan des lots. D'autres bâtiments (en brun) étaient consacrés à une gestion hôtelière, afin de procurer une offre complète et de répondre à la demande d'une clientèle de passage. En outre, l'hôtellerie permettait d'accueillir d'éventuels futurs acheteurs, qui une fois conquis par le lieu étaient alors tentés d'investir dans les programmes ultérieurs.





|17| Développement et modes de commercialisation, 1965-1969



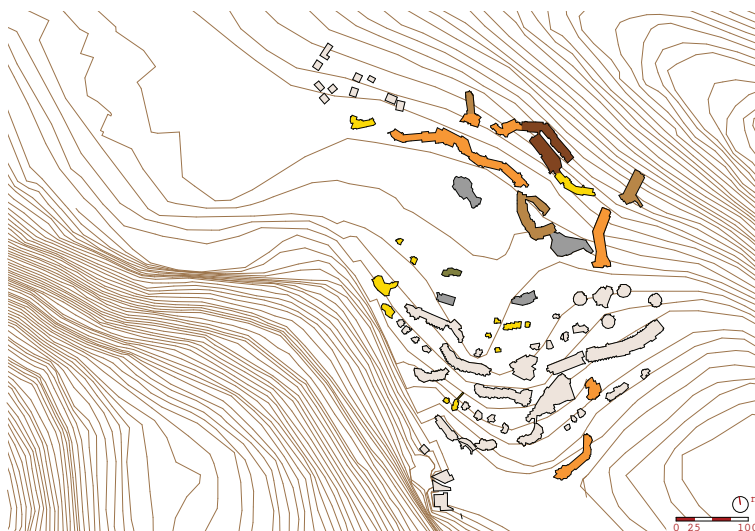
|18| Développement et modes de commercialisation, 1970-1973

Pleine propriété	Multi-propriété
avec gestion locative permanente	Hôtellerie
avec gestion locative sous bail	Logements de fonction
avec gestion locative sans bail	Constructions antérieures
sans gestion locative	Services / divers

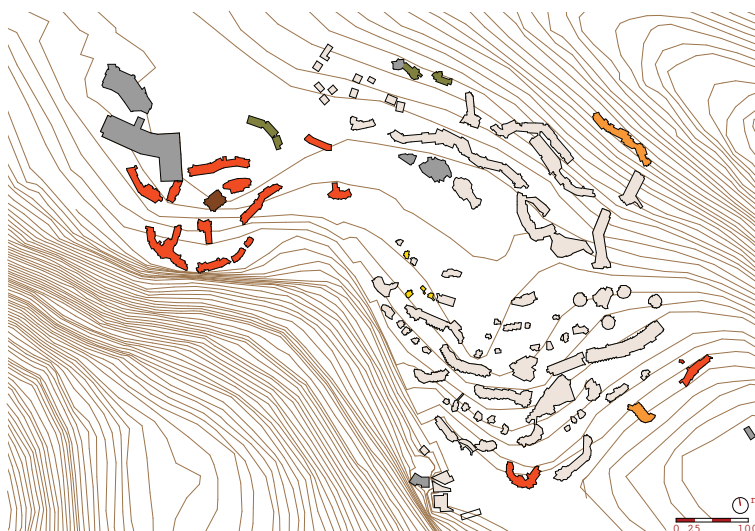
|19| Publicité encourageant les touristes des hôtels à investir à Avoriaz

Dès 1974, le promoteur évolua dans son mode de commercialisation, prenant conscience que la vente seule de l'appartement ne rapportait guère sur le long terme. Cela devint d'autant plus problématique à Avoriaz, puisque que les constructions étaient limitées, comme l'avaient dès le départ défendu les architectes. Il fallu alors instaurer un système qui permettait de financer les investissements, mais qui rapporterait également dans le temps. Les appartements furent dès lors, pour la plupart, commercialisés en pleine propriété, sur plan, mais l'acheteur pouvait confier la gestion locative de son bien au promoteur, qui créa à ces fins le groupe Pierre et Vacances (en orange clair). La location du bien lorsque le propriétaire ne l'occupait pas était alors prise en charge par Pierre et Vacances, qui reversait un loyer fixe au propriétaire. Ce type d'acquisition reposait également sur des avantages fiscaux intéressants délivrés par l'état. Avec ce système, le promoteur effectuait, en plus des bénéfices des ventes, une plus-value sur la gestion locative, tout en se déchargeant de la propriété des murs, n'étant pas propriétaire mais simple gestionnaire. Ce mode de commercialisation répondait par ailleurs à une demande de la part des acheteurs, désireux d'investir à la montagne, mais souhaitant également tirer profit de leur bien sans devoir s'en préoccuper.

La gestion locative n'étant cependant qu'un service optionnel proposé à l'acquéreur, certains acheteurs n'y adhéraient pas, et d'autres mettaient fin au système au bout de quelques années, une fois leur bien amorti. Pour parer à cela, Pierre et Vacances instaura dès les années huitante le principe de *nouvelle propriété* (en orange foncé). Le système était sensiblement le même que le précédent, mais la gestion locative était obligatoire, et régie selon un système de bail d'une durée de neuf ans renouvelable. Durant cette période, le propriétaire pouvait occuper son bien un nombre prédéfini de semaines par an, l'appartement étant le reste de la saison loué par Pierre et Vacances. Ce dernier, comme dans le système précédent, s'occupait de la mise en location, de l'entretien et de la gestion, et reversait un montant fixe au propriétaire. Avec ce bail de neuf ans renouvelable, Pierre et Vacances s'assurait de la gestion des biens commercialisés durant au moins neuf ans. Au bout de cette période initiale, le propriétaire pouvait mettre fin au bail de gestion, ou le renouveler pour une même durée.



|20| Développement et modes de commercialisation, 1974-1983



|21| Développement et modes de commercialisation, 1984-2010

Pleine propriété	Multi-propriété
avec gestion locative permanente	Hôtellerie
avec gestion locative sous bail	Logements de fonction
avec gestion locative sans bail	Constructions antérieures
sans gestion locative	Services / divers

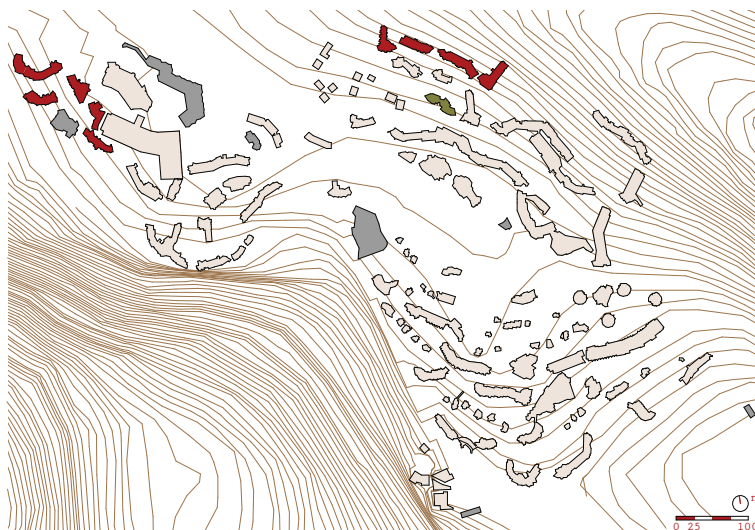
Un autre type de commercialisation fut également instauré à la fin des années septante, sous la forme de multi-propriété (en beige), ou *time-sharing*. Dans ce type de résidences, chaque bien est propriété de plusieurs propriétaires, selon un principe d'occupation de périodes fixes chaque année par l'ensemble des copropriétaires. Ce système garantie une occupation importante et constante d'années en années.

Si le système de gestion locative perdure encore aujourd'hui, Pierre et Vacances a tout de même évolué dans la dernière phase d'extension (en rouge). La différence vient du fait que le promoteur conserve la propriété commerciale des biens commercialisés. Par ce principe, la gestion locative est assurée dans la durée, et le propriétaire ne peut y mettre fin sans verser des indemnités d'éviction. Avec cette nouvelle clause, le promoteur s'assure de conserver la gestion de l'ensemble des appartements sur le long terme.

Pérennité du système

Chaque mode de commercialisation présenté a des conséquences majeures sur le taux d'occupation des biens. En outre, les modes de gestion évoluent, et se questionner sur la pérennité de ces systèmes et sur leurs impacts respectifs sur le type de fréquentation de la station semble nécessaire.

Dans la première tranche de constructions, les biens furent achetés directement en pleine propriété, dans les années 1965 à 1970. Tous ces lots ont la particularité d'avoir été achetés en même temps, il y a une cinquantaine d'années, et très peu furent remis en vente depuis. Un portrait des propriétaires peut ainsi rapidement être esquissé. Ce sont en majorité des visionnaires qui, à l'époque, occupaient leur bien régulièrement. Les taux d'occupation étaient donc importants sur toute la période hivernale, qui s'étendait de début décembre à fin avril. Aujourd'hui, ces bâtiments tendent à être désertés, car les propriétaires, pour la plupart retraités, fréquentent de moins en moins leur appartement. Celui-ci devient de l'ordre patrimonial, éventuellement apprécié par les descendants durant les vacances scolaires. Les appartements ne sont pas rénovés, et les propriétaires renoncent souvent à le louer, car ne désirant point se contraindre à louer un bien acheté avant tout pour le plaisir, à



[22] Développement et modes de commercialisation, 2011-2015

Pleine propriété	Multi-propriété
avec gestion locative permanente	Hôtellerie
avec gestion locative sous bail	Logements de fonction
avec gestion locative sans bail	Constructions antérieures
sans gestion locative	Services / divers

COMMENT PASSER DES VACANCES DE LUXE POUR 195 F PAR SEMAINE TOUT EN INVESTISSANT DANS LA PIERRE

MULTIVACANCES

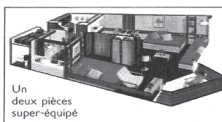
LA NOUVELLE PROPRIÉTÉ-LOISIRS



Avec un **faible investissement**, de 9.500 à 25.000 F, devenez propriétaire Multivacances. Pour **13.600 F par exemple, à Avoriaz**, première station de la chaîne, vous êtes propriétaire Multivacances d'un deux pièces, une semaine par an en mars.

Un **vrai deux pièces** luxueusement équipé : un appartement aux **charges légères** puisqu'elles ne portent que sur les périodes achetées (220 F environ par semaine pour 4 soit 55 F par personne), mais tous services inclus : **Novotel** assure chaque jour un **service hôtelier complet**.

Mais en vacances, il n'y a pas que les murs qui coûtent cher : Multivacances vous offre **sports et loisirs multiples**. Pour **140 F par semaine**, à Avoriaz par exemple : ski (usage illimité des remontées mécaniques et leçons), ski de fond et de randonnées, cinéma, piscine, gymnas-tique, yoga, ball-trap, etc. Et pour vos enfants, 2 hectares réservés en plein



Un deux pièces super-équipé

centre de la station, où ils apprendront à skier en s'amusant avec Annie Farnosee et Isabelle Mir.

Qualité des sites et de l'architecture, service 3 étoiles, loisirs, **Avoriaz** donne le "ton" de la **chaîne Multivacances**. En achetant aujourd'hui à Avoriaz, vous avez accès à toutes les résidences de la chaîne : Multivacances organise l'échange. Vous pouvez louer votre appartement si vous ne l'occupez pas, remballant ainsi votre investissement. Prochains programmes dans les Alpes françaises, sur la Côte d'Azur, puis en Grèce et en Sardaigne.

Multivacances : un investissement-pierre. Un patrimoinemissible. **Des vacances de luxe pour 195 F par semaine** : 140 F le prix des loisirs + 55 F le prix des services.

Sans aucun engagement, venez découvrir l'appartement-modèle ou vous renseigner sur cette nouvelle formule : **Multivacances. Ensemble Commercial Snow. Tous les jours de 9 h 30 à 19 h 30.**



[23] Publicité visant à développer la multi-propriété

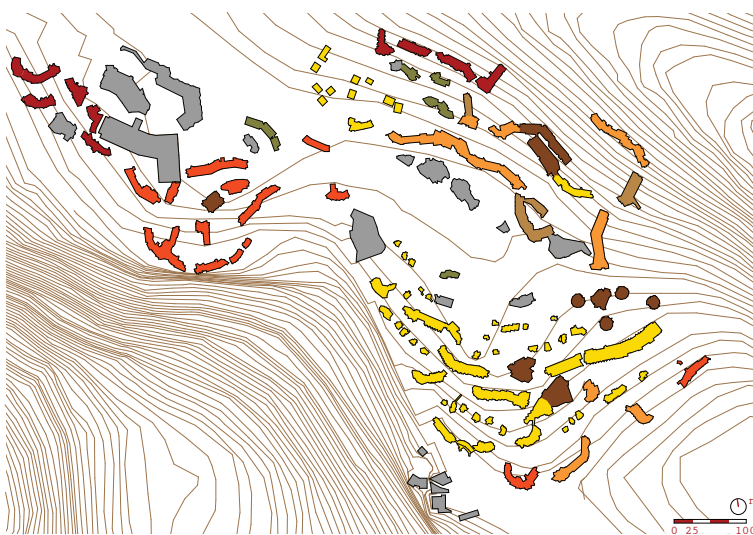
l'époque de l'engouement pour les sports d'hiver, et déjà amorti. Ils ne voient pas non plus l'intérêt de le rénover, d'autant plus que les conditions fiscales ne les y incitent guère. Le déclin de cette partie basse de la station se renforce chaque année. Originellement le centre de la station, ce quartier se vide petit à petit de ses commerces, faute d'une clientèle régulière suffisante. Dans cette dynamique, l'hôtel des Hauts-Forts, en perte de rentabilité, car situé dans ce quartier à l'attractivité décroissante, fut également transformé en appartements commercialisés comme logements secondaires.

Face à ce problème, le système de gestion locative pourrait présenter une solution contre cette sous-occupation de biens à vocation de résidence secondaire. Ce système garantit effectivement une occupation importante tout au long de la saison, car lorsque le propriétaire n'occupe pas son bien, celui-ci est loué et géré par un professionnel. Le problème intervient lorsque le propriétaire décide de mettre fin au système. De ce point de vue, si dans le passé les propriétaires faisaient perdurer le système et renouvelaient généralement leur bail, le contexte actuel pousse Pierre et Vacances à réduire les loyers reversés aux propriétaires, alors de plus en plus tentés de mettre fin au bail de gestion locative. Cette réduction des loyers versés s'inscrit dans le contexte de crise économique. Si la demande locative reste forte durant les périodes de très haute saison (vacances scolaires), la fréquentation venant essentiellement de ménages aisés, l'exploitant est contraint de réduire les tarifs de location des périodes de haute et moyenne saison afin de garantir un taux d'occupation suffisant. En effet, ces périodes ciblent plutôt les classes moyennes, dont le budget vacances diminue sensiblement dans le contexte économique actuel. Une fois le bail de gestion locative résilié par le propriétaire, les appartements deviennent alors des résidences secondaires, qui là encore ne sont que rarement louées par les propriétaires via les circuits directs entre particuliers, source de contraintes importantes pour un bien déjà amorti. De plus en plus de lots deviennent des résidences secondaires, à l'image de la partie basse de la station, évolution accentuée par le fait que, lorsque seuls quelques lots restent en gestion dans un immeuble, l'exploitant refuse le renouvellement du bail, car demandant trop de charges pour seulement quelques appartements. D'autres immeubles, dont les appartements avaient tous été achetés par des investisseurs institutionnels (AGF, Axa, Caisse des dépôts et consignations, Société générale), sortirent également de bail. Les appartements furent alors revendus par les investisseurs à des particuliers, comme résidences

Laurent et
Marie-Jeanne,
Propriétaires
Retraités, Annecy



'On a acheté dès le début. On est monté une fois, et c'était le coup de foudre. Dès qu'on avait un moment, on venait skier, se détendre, on se retrouvait entre amis. Maintenant on apprécie moins, c'est devenu l'usine. Puis avec tous ces jeunes et ces anglais, ça devient dangereux de skier, enfin c'est plus pour nous. Du coup on vient un peu en été, puis on garde l'appartement pour les gamins. Ils viennent une semaine à Noël et en février. Ils s'amuse bien.'



|24| Modes de gestion initiaux (synthèse)

Pleine propriété

■ avec gestion locative permanente	■ Multi-propriété
■ avec gestion locative sous bail	■ Hôtellerie
■ avec gestion locative sans bail	■ Logements de fonction
■ sans gestion locative	■ Services / divers

secondaires, ou à des promoteurs, pour les commercialiser également, après rénovations, en tant que résidences secondaires. Pour parer à ce problème de perte de biens en location, s'accroissant chaque année, depuis la dernière phase d'extension, Pierre et Vacances impose désormais une gestion locative sans échéance, écartant ainsi le risque de perdre la gestion des appartements.

Les immeubles actuellement gérés en multi-propriété n'échappent pas non plus à un tel avenir. Effectivement, le contrat de multi-propriété a une durée déterminée de septante ans, période au terme de laquelle toutes les parts de l'immeuble sont remises à la vente. Ainsi, d'ici quelques années, ces immeubles se muent également en résidences secondaires.

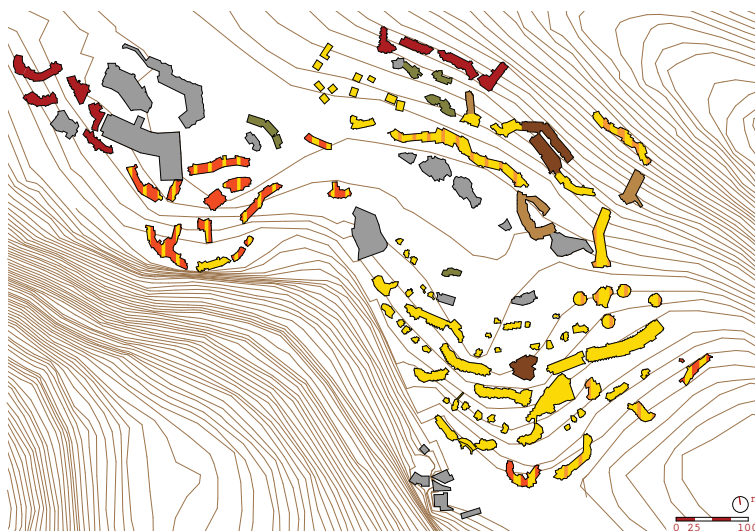
Inévitablement, les résidences secondaires non louées colonisent progressivement la station, au détriment des biens en locations, qui se raréfient. Ce phénomène de secondarisation qui se propage n'est cependant pas dénué de conséquences, qu'elles soient foncières comme financières.

Délaissement et sous-occupation

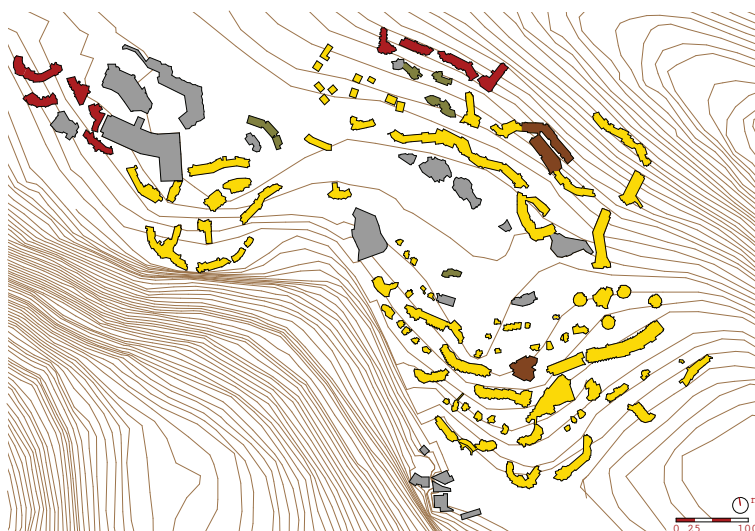
Cette prolifération de résidences de tourisme, se muant avec le temps en résidences secondaires, engagée dès les années septante, pose des problèmes de sous-occupation croissants. Les lits froids, c'est-à-dire occupés moins de quatre semaines par an, se multiplient, car les propriétaires n'occupent en général que très peu leur bien, et refusent de le louer. Contrairement aux stations suisses ou autrichiennes, constituées essentiellement d'hôtels, Avoriaz ne compte qu'un seul hôtel de seulement trente-quatre chambres (68 lits), soit un pourcentage dérisoire du nombre total de lits de la station. Cette faible proportion de l'hôtellerie s'avère caractéristique des stations françaises. En conséquence, sur l'ensemble des lits touristiques de ces stations, entre trente et quarante pourcents sont occupés moins de quatre semaines par anⁱ (estimation de l'association des maires de stations de montagne), et cette proportion dépasse les cinquante pourcents dans les stations de haute-montagne telles qu'Avoriaz. Par ailleurs, ce pourcentage augmente de deux à trois pourcents par annéeⁱⁱ, correspondant en d'autres termes à la proportion annuelle de lits sortant de gestion locative.

ⁱ Estimation de l'Association des maires de stations de montagne.

ⁱⁱ Estimation du ministère du tourisme.



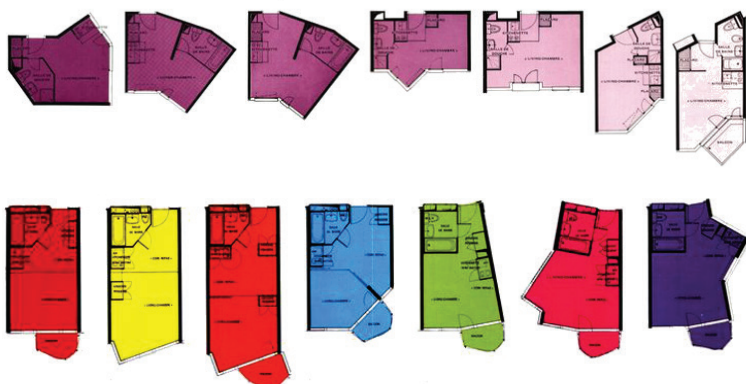
|25| Modes de gestion actuels



|26| Modes de gestion à long terme

Pleine propriété

- | | |
|---|--|
| ■ avec gestion locative permanente | ■ Multi-propriété |
| ■ avec gestion locative sous bail | ■ Hôtellerie |
| ■ avec gestion locative sans bail | ■ Logements de fonction |
| ■ sans gestion locative | ■ Services / divers |



[27] Extraits de plaquettes commerciales témoignant de l'exiguïté des logements, 1972

[28] Extraits de plaquettes commerciales témoignant de l'exiguïté des logements, 1973

Si les propriétaires fréquentent si peu leurs biens, c'est en particulier car la majorité des appartements ne correspond plus aux attentes actuelles, et n'est adaptée qu'à des séjours occasionnels. Prénommés 'appartements skieurs', ils sont pour la plupart trop petits, et ne répondent plus aux évolutions des ménages. Les intérieurs furent conçus dans des logiques d'économie et de rationalisation des espaces, justifiées à l'époque par les attentes particulières liées à la pratique des sports d'hiver. L'importance était donnée à la fonctionnalité, les longues journées de ski ne laissant que peu de temps pour se retrouver chez soi, à l'appartement. En outre, ce temps devait être minimal pour ne pas empiéter sur les périodes de ski.ⁱ

'La journée se passe essentiellement sur les pistes, le déjeuner aussi; le décor est donc surtout conçu pour le soir, pour le confort intime et chaleureux, pour lire (...), pour écouter des disques, prendre un verre, jouer aux cartes, se détendre après une longue journée de ski.'

[29] La conception de l' 'appartement skieur', 1971



ⁱ Cf. carnet typologique de plans en annexes.



| 30 | Appartement deux pièces, 4-5 personnes, 32 mètres carrés

De pair avec leur secondarisation, les résidences sont également moins entretenues et se dégradent, car les copropriétaires éprouvent des difficultés à se mettre d'accord sur les travaux à effectuer. Cette question ne se pose pas lorsque l'exploitant est unique, puisque le contrat de gestion Pierre et Vacances prévoit l'obligation pour les propriétaires d'accepter les travaux de rénovation nécessaires. et d'en assumer le coût. Cette clause garantit un entretien irréprochable des immeubles.

Thierry,
Propriétaire
Commercial, Paris



'Maintenant pour Noël on préfère rester à Paris. C'est plus pratique pour cuisiner, et au moins on a de la place pour le sapin et les cadeaux! Puis avec le petit dernier, c'est pas toujours facile. L'an dernier on a eu une semaine pourrie, ma femme restait avec Paul à l'appart; il en pouvait plus de tourner en rond dans 30 mètres carrés. À cinq on se marche un peu dessus. Puis ça fait des années que je veux donner un coup de neuf dans l'appartement, mais c'est pas facile: il faut s'organiser, monter le matériel, rien oublier...'

|| Faillite

Répercussions des lits froids

Au delà des problèmes de sous-occupation, la secondarisation des biens et l'augmentation du nombre de lits froids engendrent des problèmes économiques prépondérants. Les pratiques de consommation s'avèrent très différentes entre un propriétaire et un locataire à la semaine. Les bénéfices liés à la vente des forfaits de ski, par exemple, qui représentent la principale source de revenu d'une station, sont intensément touchés. Un lit vendu, sorti de bail (résidence secondaire), rapporte au mieux un abonnement de ski annuel, vendu à un tarif préférentiel réservé aux propriétaires, soit 700 eurosⁱ. Ce montant représente environ le prix d'une quinzaine de journées de ski au tarif normal. Cela est très faible par rapport à un lit loué, occupé en moyenne quatorze semaines par saisonⁱⁱ, et qui rapporte donc environ huitante-quatre journées de ski payantes par saison, soit

ⁱ Tarif forfaits de ski Portes du Soleil saison 2014/2015.

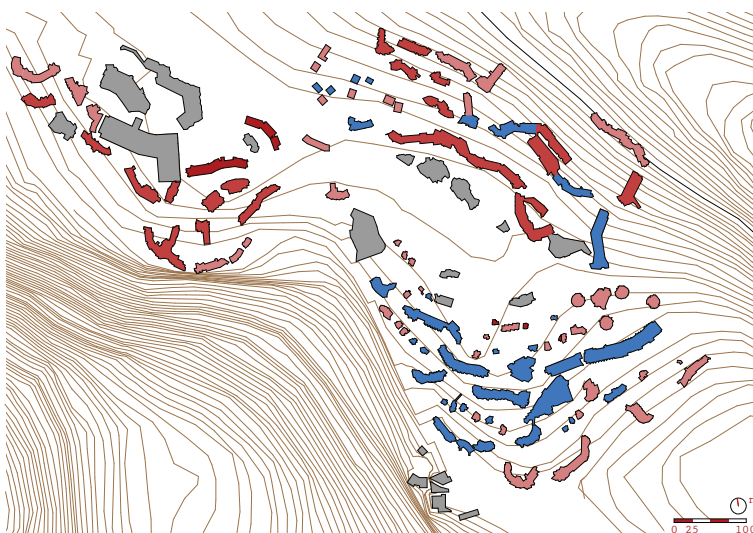
ⁱⁱ Source Pierre et Vacances Conseil Immobilier.



|31| Secondarisation des biens et développement des lits froids



|32| Secondarisation des biens et problèmes d'entretien



|33| Taux d'occupation actuel

- Lits chauds _ plus de 6 mois/an ■
- Lits tièdes _ 4-6 mois/an ■
- Lits tièdes _ 1-3 mois/an ■
- Lits froids _ moins de 1 mois/an ■
- Services / divers ■

3'400 eurosⁱ. Un lit basculant d'une gestion locative à une résidence secondaire représente donc pour l'exploitant du domaine skiable une perte financière de l'ordre huitante pourcents de son chiffre d'affaire. Le constat demeure le même pour les différents commerces de la station. Les propriétaires disposent de leur propre matériel de ski, de leur propre équipement, et ne participent que peu au chiffre d'affaire des commerces et restaurants. Ils consomment beaucoup moins qu'un touriste de passage, qui n'est sur place qu'une semaine par an, et dont les dépenses sont moins contraintes.

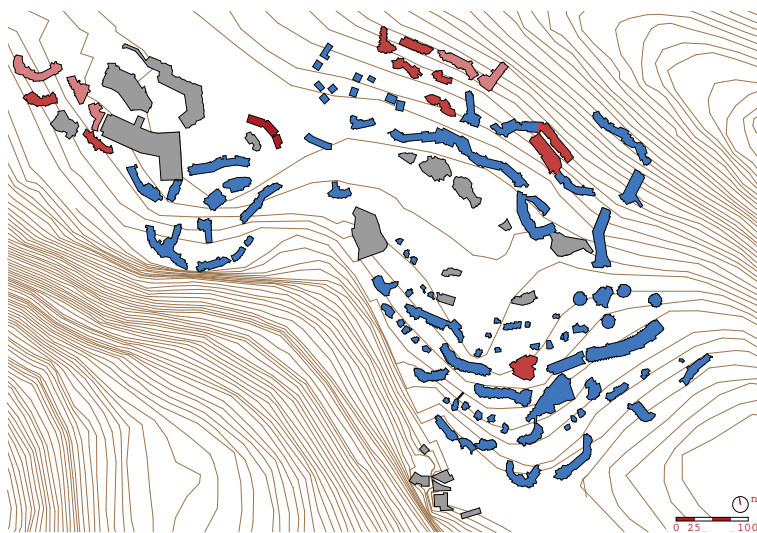
Ce phénomène est par ailleurs démultiplié dans les résidences qui, en même temps que leur sortie de bail de gestion locative, furent rénovées. Par exemple, la résidence Kouria, sortie de bail en 2013, comptait auparavant 61 appartements, soit un total de 305 lits en location. Suite à sa rénovation complète et la restructuration des logements, achevée en décembre 2014, l'immeuble ne compte plus que douze logements, soit 72 lits, commercialisés en tant que résidences secondaires. La perte de lits est ici de 233 lits. Rapportés aux abonnements de ski, le manque à gagner est immense, puisque les recettes des forfaits de ski de l'ensemble de l'immeuble chutent de 1'037'000 euros (305 lits à 3'400 euros/saison) à 50'400 euros (72 lits à 700 euros/saison), soit un manque à gagner d'environ 95 pourcents.

Le risque de diminution des recettes avec le temps apparaît donc flagrant. De plus en plus de lits sortants du parc locatif, cumulés à la perte de lits suite aux opérations de rénovation, la chute du chiffre d'affaire s'avère inéluctable, poussant sans cesse à la construction de nouveaux logements, afin de conserver un nombre suffisant de lits en location, tandis que toujours plus de lits déjà construits deviennent sous-occupés. Paradoxalement, il s'avère ainsi nécessaire de construire toujours plus de logements afin de maintenir un taux de fréquentation stable.

Pour conserver sa rentabilité, le lotissement d'Avoriaz a dû s'agrandir en 2012, s'écartant du plan directeur initial, qui ne prévoyait plus de constructions nouvelles, estimant que la taille maximale de la station avait été atteinte. Un supplément de SHONⁱⁱ de 45'900 mètres carrés fût voté, soit une majoration de vingt-deux pourcents du SHON

ⁱ Tarif forfaits de ski Portes du Soleil saison 2014/2015, calculé sur la base de forfaits six jours consécutifs.

ⁱⁱ Surface hors d'oeuvre nette.



|34| Taux d'occupation à long terme (tendance)

- Lits chauds _ plus de 6 mois/an
- Lits tièdes _ 4-6 mois/an
- Lits tièdes _ 1-3 mois/an
- Lits froids _ moins de 1 mois/an
- Services / divers

|35| Extension de la station pour faire face à la perte de biens locatifs (en beige), 2012



maximal initialement prévu. Sur ces 45'900 mètres carrés, 38'600 furent alloués à la construction de 1300 nouveaux lits. Cette extension permit la construction de 369 appartements en location, gérés par Pierre et Vacances. Ce n'est que grâce à ces nouveaux logements que la rentabilité de la station put être prolongée, Pierre et Vacances ne comptant avant cette extension plus que 925 appartements en gestion sur l'ensemble de la station, soit seulement un quart de sa capacité d'accueil. Ces nouveaux appartements, au taux d'occupation important, permirent de sauver les commerces et d'assurer une fréquentation suffisante de la station. Cependant, cette solution n'est en aucun cas durable, puisqu'elle ne fait que déplacer le problème, et les résidences de lits froids continuent de se développer dans le reste de la station.

Fermeture bisannuelle

Si, à l'origine, la station d'Avoriaz naquit du rêve d'un champion olympique ambitieux, Jean Vuarnet, voulant développer sa passion pour le ski sur les hauteurs de son village natal de Morzine, l'opération fut vite confrontée aux réalités économiques. La station d'Avoriaz, comme l'ensemble des opérations de développement de haute-montagne issues du Plan Neige, fut imaginée uniquement pour le ski. La saison d'hiver assumait à elle seule la rentabilité de la station, d'où le poids énorme porté par cette période. Si aujourd'hui la station commence à développer son offre estivale, l'exploitation saisonnière, qui en fait sa distinction par rapport à une ville, demeure un critère majeur à prendre en compte du point de vue économique. Les saisons d'automne et de printemps, appelées inter-saisons, se révèlent désertiques, ou réservées aux travaux d'entretien. En très haute-saison, jusqu'à 18'000 personnes logent dans la station, tandis que seule une vingtaine d'habitants y vivent à l'année. L'intégralité des commerces ferment au printemps et à l'automne, et les deux tiers restent fermés également l'été. Les appartements ne sont guère non plus mis en location à l'intersaison, les résidences et l'hôtel étant d'ailleurs fermés. Les différents services sont eux aussi saisonniers: école, garderie, centre médical, caserne des pompiers, etc. Dans ces conditions, et avec une occupation variant de 1 à 1000, s'interroger sur la rationalité de ce type de gestion et sur la rentabilité des différentes infrastructures, alors sous-exploitées, s'avère légitime. En effet, absence de fréquentation n'est pas synonyme d'absence de dépenses, qui ne sont alors pas compensées par d'éventuelles recettes.

de **a** à **z** ...
SKI TOTAL A

le

SKI

ORGANE DU SYNDICAT
NATIONAL DES MONITEURS
DU SKI FRANÇAIS

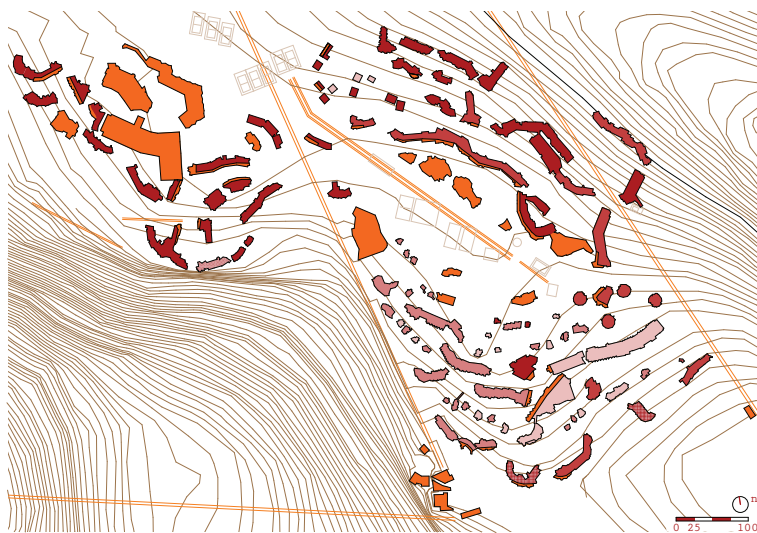
REVUE MENSUELLE ILLUSTRÉE
7, RUE DE LILLE - PARIS
N° 173 - JUIN 1961 4,50 NF

[36] Publicité présentant Avoriaz comme destination de sports d'hiver

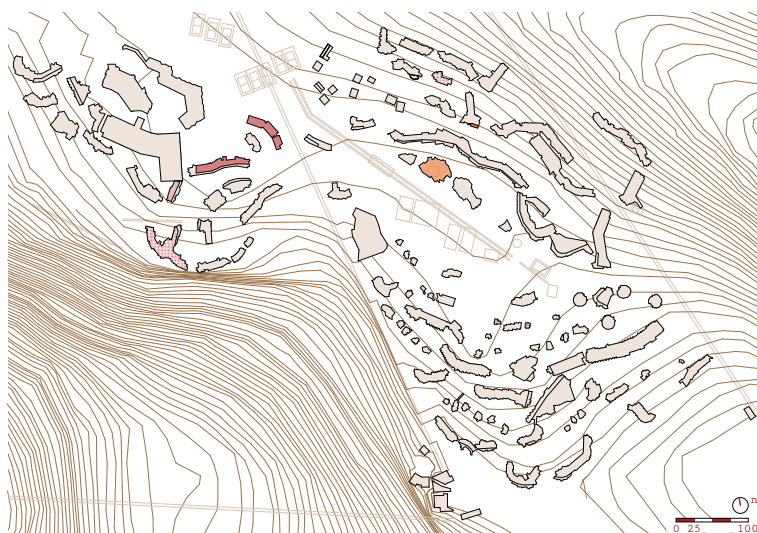
avoriaz

future station

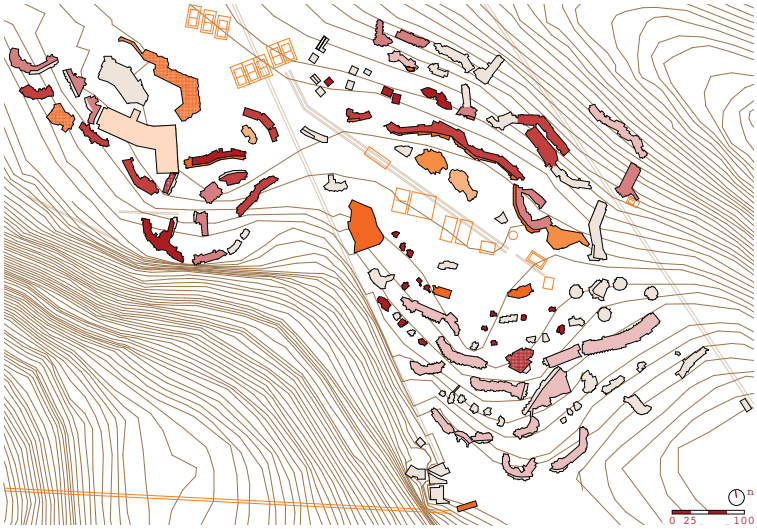
INTERNATIONALE



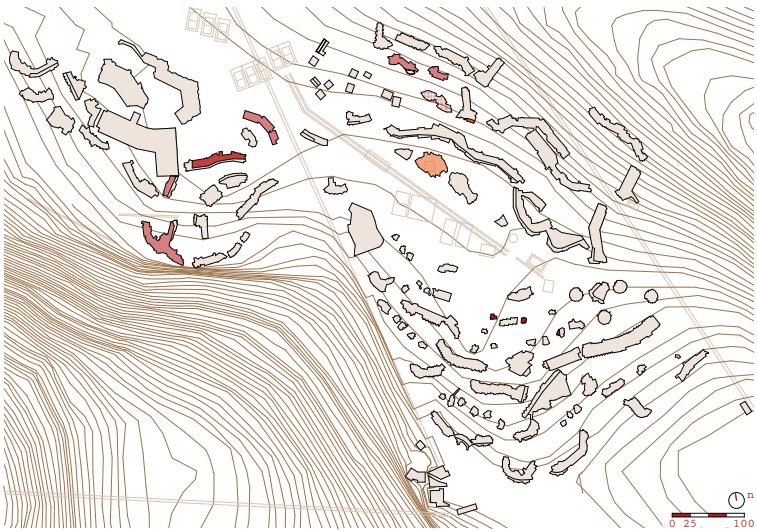
[37] Occupation hivernale (décembre-avril)



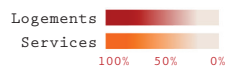
[38] Occupation printanière (mai-juin)



| 39 | Occupation estivale (juillet-août)



| 40 | Occupation automnale (septembre-novembre)



Surcoûts croissants

L'exploitation saisonnière engendre de notables surcoûts. Infrastructures et bâtiments, même non utilisés, doivent être entretenus de manière constante. Des frais importants sont souvent à prévoir avant chaque saison pour la remise en état. L'ensemble de la station doit également être surveillé hors saison, afin d'éviter vandalisme et dégradations. Malgré une surveillance constante, à chaque début de saison, de nombreux aléas sont découverts, engendrant des investissements importants de remise en état.



|41| Dameuses exposées aux intempéries, utilisées quatre mois par an



|42| Centre aqualudique au climat tropical, utilisé six mois par an

Du point de vue de l'équipement, l'exploitation saisonnière requiert des investissements phénoménaux. La station n'étant pas déneigée, les moyens de transports utilisés l'hiver sont différents de ceux utilisés l'été, et chacun d'eux doivent pouvoir répondre aux pics d'affluence. Mini-bus, petits-trains et calèches sont utilisés en juillet et août, puis stockées les dix mois restants, n'étant pas adaptés à la neige. L'hiver, chenillettes, moto-neiges et traîneaux prennent le relais, autant d'équipements abandonnés le reste de l'année. Les frais nécessaires à la remise en état annuelle de ce parc de véhicules non utilisés ni entretenus hors saison s'avèrent considérables. Les infrastructures de remontées mécaniques sont également soumises au même sort.

Si certains équipements, tels que la patinoire ou les terrains de tennis, sont simplement démontés hors saison, d'autres infrastructures requièrent un entretien constant, quelque soit leur fréquentation. Par exemple, le coût d'entretien du centre aqualudique est sensiblement le même en haute saison que hors saison. L'eau y



| 43 | Traîneaux de livraison abandonnés hors saison sur le parking désert

est maintenue à une température élevée toute l'année, tout comme l'air intérieur chauffé constamment à vingt-huit degrés et l'éclairage allogène nocturne permanent, qui garantissent un climat adapté à la survie des plantes tropicales qui y croissent.

À cela s'ajoutent également des frais de préparation de la station, qui précèdent le début de chaque saison, afin de tirer profit au maximum des quelques mois de fréquentation. Avant l'été, l'ensemble des espaces verts doivent être intégralement réaménagés, car saccagés par l'exploitation intensive hivernale. Toutes les infrastructures estivales de loisir sont également démontées en hiver, après leurs quelques semaines d'utilisation annuelle: terrains de sports, practice, jeux pour enfants, parcours d'escalade. Inversement, à la fin de la saison d'hiver, la station doit être intégralement déneigée, afin de permettre aux commerçants de vider leurs magasins et de préparer la fermeture. En fonction des conditions d'enneigement, la tâche peut s'avérer très importante, l'épaisseur de neige restante fin avril dépassant parfois encore le mètre.

Ces coûts d'entretien, requis quelque soit la fréquentation, s'avèrent par ailleurs majorés par l'altitude élevée de la station. Construire et entretenir des infrastructures à 1800 mètres d'altitudes implique de nombreux surcoûts non négligeables. La construction à cette altitude est plus chère. Outre l'attention relevée qu'il faut apporter aux différents éléments de construction, tous travaux prennent une envergure importante. D'accès difficile, les matériaux doivent être acheminés par la route, ce qui prend du temps, ou par hélicoptère dans certains cas. Les aléas climatiques sont nombreux. Par exemple, pour des questions de temps, le ravalement d'un immeuble doit en général s'étaler sur deux saisons d'été, ce qui implique notamment le démontage pour l'hiver et remontage des échafaudages, et l'engagement d'ouvriers sur deux ans, avec une interruption forcée entre ces deux périodes. La main d'oeuvre est également difficile à recruter, et pour la convaincre de travailler dans un tel contexte, mettre à disposition de chaque ouvrier un logement dans lequel il peut vivre avec sa famille s'avère en général nécessaire. Une fois construits, les bâtiments sont soumis à un stress supplémentaire, impliquant des frais d'entretien plus élevés. Par exemple, les façades doivent résister aux intempéries, aux écarts de température et aux vents, et en ce sens être ravalées environ tous les vingt ans. La durée de vie moyenne d'une façade bois similaire à basse altitude est de l'ordre d'une trentaine d'annéesⁱ.

Tout raccordement fait également l'objet de nombreux surcoûts, qu'il s'agisse du raccordement au réseau d'eau ou d'électricité. Au delà de la distance, un entretien accru du réseau est requis, mis à l'épreuve par le climat alpin: variations de température, vents, gel. La durée de vie moyenne des installations électriques et des conduites d'eau est en moyenne de trente à quarante ans dans des conditions standardsⁱⁱ. À Avoriaz, ce cycle de remplacement est respecté, mais l'entretien se doit d'être accru, et les fuites et pertes malgré tout plus nombreuses.

L'entretien optimal des accès à la station est également primordial, puisque les touristes qui la fréquentent ne restent que rarement plus d'une semaine sur place. La route de montagne reliant Avoriaz au village de Morzine, longue de quatorze kilomètres, est empruntée chaque samedi durant la haute-saison par plusieurs milliers

ⁱ Source: Durée de vie moyenne des éléments de construction. Cycle de vie. Brochure Crédit Suisse, en ligne (<https://www.credit-suisse.com/media/sites/hypotheken/doc/lebensdauer-bauteile-fr.pdf>), consulté le 30 novembre 2014.

ⁱⁱ id.



[44] Travaux de rénovation à l'arrêt durant l'hiver

Dépenses totales annuelles du Lotissement d'Avoriaz (ALDA)ⁱ
1'159'000 €, dont :

424'000 €/an - Dépenses de gestion courantes.

735'000 €/an - Surcoûts liés aux spécificités de la station :

- 373'000 €/an - Gestion du sans-voiture
- 138'000 €/an - Remise en état espaces verts
- 99'000 €/an - Entretien réseau câblé
- 13'000 €/an - Entretien lignes téléphoniques
- 59'000 €/an - Entretien ascenseurs publics
- 53'000 €/an - Entretien parties communes

[45] Dépenses inhérentes aux spécificités de la station prises en charge par le lotissement d'Avoriaz, août 2013 - août 2014

Réfection vicennale du bardage bois	1'200'000 €
Résidence 'Le Tilia' (2'180 m ²) ⁱⁱ	soit 5'000 € / lit

[46] Coût de la réfection vicennale des façades bois

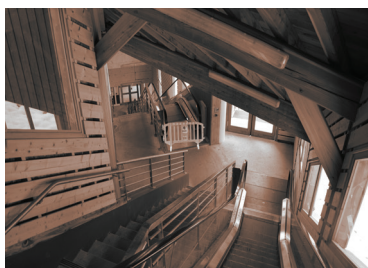
ⁱ Source: *Projet de budget 2014-2015*, Assemblée générale ordinaire de l' Association du Lotissement d'Avoriaz (ALDA), 12 août 2014.

ⁱⁱ Source: *Devis pour la réfection des façades de la résidence 'Le Tilia'*, entreprise Rubner construction bois, 2 septembre 2014.

de touristes, qui doivent être drainés vers la station, tandis qu'une même quantité doivent la quitter. Au delà de cette route, la liaison par téléphérique depuis le hameau des Prodains, à 1200 mètres d'altitude, est sur ce plan fondamentale. Là encore, il s'agit d'un investissement considérable. Sa construction dans les années soixante représentait à l'époque un investissement de sept millions de francs, soit environ un million d'euros, tandis que le coût de son remplacement en 2013 par un appareil plus moderne s'éleva à dix-huit millions d'euros. À cela s'ajoutent les frais d'exploitation, puisqu'un tel appareil consomme une quantité d'énergie très importante.



|47| Passage public non entretenu



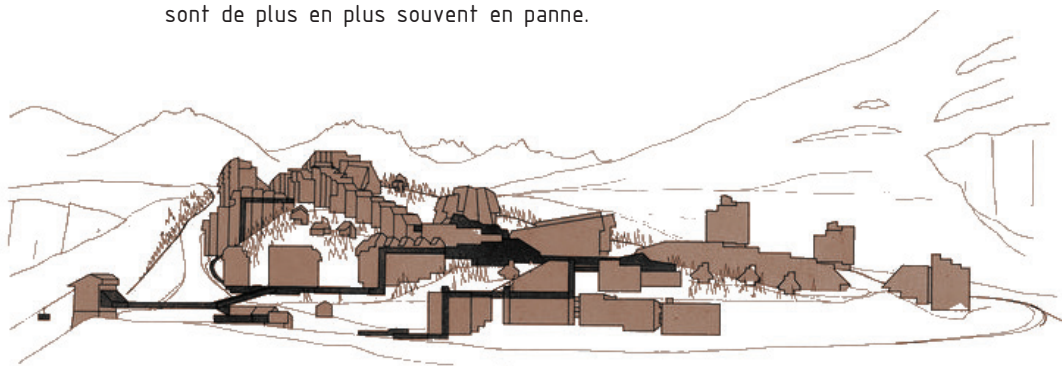
|48| Escaliers roulants à l'arrêt

Parallèlement à ces coûts supplémentaires, une augmentation des dépenses d'entretien et d'exploitation est constatée. Cette hausse s'assène aussi bien à la station qu'à son domaine skiable, et s'explique par différents facteurs. Construits pour majorité dans les années soixante à huitante, les bâtiments et infrastructures requièrent un entretien accru en raison de leur vieillissement généralisé. D'autres problèmes touchant ce qui fait le coeur de la station s'intensifient également, tel que la gestion du sans-voiture. Si le concept de lieu sans voiture est approuvé de tous, ayant d'ailleurs fondé la réputation de la station, les complications qui en découlent ne sont pas à ignorer: livraisons, transports collectifs, évacuation des déchets. Les coûts sont d'autant plus élevés qu'il est nécessaire de s'adapter aux conditions changeantes selon les saisons, soit doubler la flotte de véhicules requise. Chaque année, l'exploitation des transports internes est déficitaire, et les bénéfices des parkings à l'entrée de la station ne suffisent pas à compenser ces coûts, qui augmentent chaque année en raison de l'augmentation du prix du pétrole et de la complexification des règlements et normes. Les aides communales nécessaires à la



|49| Engin endémique permettant le ramassage des ordures

pérennité du système sont de plus en plus importantes. Le sans-voiture repose également sur un réseau de galeries publiques, d'ascenseurs et d'escaliers roulants, imaginé dès la conception de la station à travers les différents bâtiments. Ces circulations, pourtant fondamentales tendent à se dégrader, et les ascenseurs, insuffisamment entretenus, sont de plus en plus souvent en panne.



|50| Passages couverts et ascenseurs publics

Les dépenses d'exploitation du domaine skiable, élément vital au développement touristique d'Avoriaz, sont également considérables, et l'équilibre avec les recettes fragile. Ces dernières dépendent uniquement des ventes de forfaits de ski, dont la volatilité est croissante. En plus des pertes liées à la secondarisation des lits, une mauvaise saison hivernale en raison d'un déficit d'ensoleillement ou d'enneigement peut s'avérer problématique. Si ce déficit peut être compensé lors de la saison suivante, une succession de tels hivers peut compromettre l'équilibre économique. De plus, l'équipement du domaine doit être renouvelé progressivement, et les stations françaises ont accumulé un certain retard de ce point de vue. La moyenne d'âge des remontées mécaniques y est de dix-neuf ans, tandis qu'elle n'est que de douze ans en Autricheⁱ. Par ailleurs, une installation ancienne signifie des coûts d'entretien élevés, car nécessitant des contrôles renforcés chaque année. Or, dans les conditions actuelles, une nouvelle remontée mécanique est amortie en environ vingt-cinq ans, période au bout de laquelle elle doit être remplacée, ce qui n'incite pas au renouvellement du parcⁱⁱ. Les dépenses pour la production de neige de culture sont elles aussi exponentielles, et le manque de neige nécessite une préparation accrue des pistes pour garantir la skiableté à moindre enneigement, engendrant autant de frais supplémentaires.

Or, les bénéfices des domaines skiables s'avèrent déjà faibles. Ils ne représentent en effet que six pourcents du chiffre d'affaire pour les exploitants privés, comme à Avoriazⁱⁱⁱ, et descendent à seulement deux pourcents dans le public^{iv}, sans compter que dix à vingt pourcents de ces recettes doivent être reversées aux communes. Dans ces conditions, la marge est très faible et le cumul de ces augmentations de coûts peuvent à terme compromettre la rentabilité. D'ailleurs, le rapport entre les investissements et les recettes des domaines skiables, sur la période 2008-2014, n'est que de 22,16 pourcents^v, soit le plus bas niveau depuis plus de dix ans, témoin de ce déclin initié.

ⁱ LECOMTE, Christian. La Savoie et la Haute-Savoie misent sur l'hôtellerie. *Le Temps*. 23 décembre 2013.

ⁱⁱ *L'abonnement de ski couvre à peine les frais des stations*, GENILLARD David, 18 décembre 2013.

ⁱⁱⁱ Société d'Exploitation des Remontées Mécaniques d'Avoriaz SA (SERMA)

^{iv} VADJOUX, Thibaud, En dessous de 1'500 mètres, le ski n'est plus rentable, 20 minutes, 7 décembre 2014.

^v *Enquête annuelle investissements des domaines skiables*, Montagne Leaders. Atout France, en ligne (<http://www.montagneleaders.fr/reportages/enquete-investissements-des-domaines-skiabiles-2013>), consulté le 28 novembre 2014.

Principales dépenses d'exploitation du domaine skiableⁱ:

- 17'000'000 €/saison - Exploitation remontées mécaniques
(en moyenne 845'000 €/saison/installation,
électricité, maintenance et salaires)
- 3'400'000 €/saison - Préparation et entretien des pistes
(en moyenne 10'000 €/saison/hectare de piste, damage,
achat des machines, entretien, carburant et salaires)
- 3'500'000 €/saison - Production neige de culture
(40'000-60'000 €/saison/km de pisteⁱⁱ,
entretien matériel, consommation d'eau et salaires)

[51] Coût d'exploitation du domaine skiable d'Avoriaz

Principaux investissements du domaine skiableⁱⁱⁱ:

2011	2012	
0 €	- 18'000'000 €	- Rénovation parc remontée mécanique
900'000 €	- 842'000 €	- Révision remontées mécaniques
80'000 €	- 170'000 €	- Travaux de pistes
212'000 €	- 1'168'000 €	- Investissement neige de culture
0 €	- 75'000 €	- Billetterie

Total investissements 2008-2014: 36'870'000 €
(soit en moyenne 7'374'000 € par an)

Prévisions d'investissement: 55'000'000 € /10 ans à venir
(soit en moyenne 5'500'000 € par an)

[52] Investissements du domaine skiable d'Avoriaz

Chiffre d'affaire du domaine skiable d'Avoriaz^{iv}
annuel / par jour ouverture:

- 2012 - 33 859 000 € / 251'000 € (135 jours)
2013 - 36 572 000 € / 281'000 € (130 jours)
2014 - 39 682 000 € / 305'000 € (130 jours)

- 1'069'000 journées skieur 2012
1'195'000 journées skieur 2013
1'187'000 journées skieur 2014

[53] Chiffre d'affaire du domaine skiable d'Avoriaz

ⁱ Calcul d'après *L'abonnement de ski couvre à peine les frais des stations*, GENILLARD, David, 18 décembre 2013.

ⁱⁱ Source: *Quel avenir pour les stations suisses de ski*, GIGER, Bertrand, et WASSMER, Jean-Luc, Séminaire d'économie nationale, HEC Lausanne, mai 2004.

ⁱⁱⁱ Source: *Enquête annuelle investissements des domaines skiables*, Montagne Leaders, Atout France, en ligne (<http://www.montagneleaders.fr/reportages/enquete-investissements-des-domaines-skiabiles-2013>), consulté le 28 novembre 2014.

^{iv} Source: *Top 100 des domaines skiables par chiffre d'affaire*, Montagne Leaders, en ligne (<http://www.montagneleaders.fr/reportages/top-100-2012-2013-domaines-skiabiles-chiffre-affaires>), consulté le 28 octobre 2014.

||| Désuétude

Nouvelles aspirations touristiques

Une évolution des attentes touristiques et des pratiques du tourisme est aussi remarquable, comme le met en avant la *théorie des 3Rⁱ*. Sont mis en avant les trois motivations principales de vacances à la montagne dans la société actuelle, à savoir la rupture, les retrouvailles, et le ressourcement. La rupture exprime une volonté de se détacher des habitudes quotidiennes et des contraintes urbaines (automobile, pollution, stress, transports en commun, etc). Les retrouvailles mettent en avant le désir de partager des moments en famille ou entre amis. Le ressourcement s'appuie sur une recherche personnelle de sérénité, de vitalité, de forme et d'équilibre. Si, dans le passé, le but premier d'un séjour à la montagne était le ski, cela apparaît donc de plus en plus contrasté, et les touristes cherchent autre chose. Le ski tend d'ailleurs en lui même à devenir un prétexte à d'autres activités. Il n'attire plus en lui même, mais plutôt par les réponses complètes qu'il offre à la *théorie des 3R*. Le touriste ne skie plus de neuf heures à dix-sept heures en enchaînement le maximum de descentes, mais chausse plutôt les skis pour se rendre au restaurant d'altitude, ou pour aller contempler un paysage. D'ailleurs, un certain nombre d'événements mis en place par la station ces dernières années illustrent cette évolution. Par exemple, le festival Rock the Pistes transforme le ski en moyen de déplacement pour se rendre sur un lieu de concert, chaque jour différent. Le développement d'infrastructures en bord de pistes, telles que tables d'observations, éléments de distraction et panneaux d'informations vont également dans ce sens.



[54] Projet pour l'aménagement ludique d'une piste de ski



|55| Concerts organisés sur les pistes

Cette perte d'intérêt pour les sports d'hiver en tant que tels s'explique également par des facteurs d'ordre sociologiques. Le ski ne représente plus un indicateur social, comme il pouvait l'être auparavant. Pourtant, la stratégie de développement des stations françaises s'est concentrée sur une montée en gamme, avec une augmentation constante des tarifs, contrairement à des pays tels que l'Autriche qui ont misé sur une croissance en volume de fréquentationⁱ. Il y a donc aujourd'hui un décalage croissant entre clientèle potentielle et offre, et la population skieuse en France n'est que de huit pourcents, avec entre deux et trois pourcents des pratiquants qui représentent septante à huitante pourcents des journées-skieursⁱⁱ. Ainsi, ce rejet de la démocratisation des sports d'hiver par les opérateurs de montagne a pour conséquence un désintérêt grandissant. Ce désintérêt est accru par le fait que, toujours dans cette même logique de montée en gamme, les stations se débarrassent progressivement des colonies, camps, et classes de neige, qui étaient initiatrices du développement de cet attrait pour les sports d'hiver chez les jeunes générations. Cette évolution est soulevée par Laurent

ⁱ MOREAU, 2004.

ⁱⁱ BERLIOZ, 2006.

Chappisⁱ, qui affirme qu'aujourd'hui, le tourisme de montagne s'est radicalement éloigné de sa dimension sociale: *'les cinquante dernières années ont fait basculer l'économie alpine socialiste en une économie alpine capitaliste'*ⁱⁱ.

La station d'Avoriaz ne répond donc plus aux évolutions des aspirations. Son système basé uniquement sur les sports d'hiver, et hérité des années 1960, repose sur un modèle épuiséⁱⁱⁱ. Ces stations de troisième génération ont basé leur viabilité sur un tourisme de masse, de plus en plus rejeté. La standardisation de l'offre atteint ses limites en matière de durabilité. Si, dans les années septante, le statut de touriste était magnifié, avec l'instauration des congés payés et les vagues massives de départ en vacances, les statuts tendent à s'inverser. Une image négative du touriste se développe auprès des populations locales comme des touristes eux mêmes, qui cherchent à se fondre dans la population locale, avec de nouvelles pratiques qui se développent, telles que le *couchsurfing*^{iv} et le *woofing*^v. Si le premier consiste à loger chez l'habitant et à prendre part à son mode de vie, dans le second, le touriste s'intègre même par le travail aux pratiques locales. Un système moins impactant, plus diversifié et personnalisé, se met en place, dont les attentes sont résumées par Laurent Chappis en une question: *'comment donner satisfaction à une clientèle qui a peu d'exigences sinon de découvrir un paysage naturel fait d'arbres, de prairies et de rochers, au lieu de subir un paysage artificiel fait de béton, de goudron et de pylônes'*? Dans ce contexte, on comprend facilement le rejet croissant du modèle tout touristique d'Avoriaz,

ⁱ CHAPPIS, Laurent, (8 mai 1915, Aix-les-Bains - 28 décembre 2013, Chambéry), est un architecte et urbaniste français. Il est l'urbaniste en chef de la station de sports d'hiver de Courchevel, créée en 1946, et travaille ensuite sur d'autres projets de stations comme celle de Flaine avec l'architecte Marcel Breuer. Il est considéré comme l'inventeur des stations nouvelles ainsi que des concepts de 'grenouillère', point de convergence des pistes, et de 'front de neige', la station se devant être accessible à ski depuis le domaine skiable. Sa vision du respect du milieu dans lequel doit évoluer la station de sports d'hiver en fait le père des stations dites de 'quatrième génération', Source Wikipédia.

ⁱⁱ CHAPPIS, Laurent, Ma montagne... de la réalité au rêve, Vers une montagne humaniste?, Fondation pour l'action culturelle internationale en montagne, Chambéry.

ⁱⁱⁱ KNAFOU, 1991.

^{iv} Le couchsurfing est un système d'hébergement temporaire, de personne à personne. Chacun peut demander l'hospitalité aux autres, et les conditions du séjour sont déterminées d'un commun accord entre les utilisateurs. L'intérêt de ce service va au-delà du simple hébergement: c'est une possibilité de rencontres culturelles cosmopolites, à moindre coût; source Wikipédia (<http://fr.wikipedia.org/>).

^v Le woofing est un système d'organisation qui consiste à faire travailler bénévolement des personnes sur une exploitation agricole et biologique, en échange du gîte et du couvert; source Linternaute (<http://www.linternaute.com/dictionnaire>).

considéré, avec ses 18'000 lits, comme véritable usine à touristes, et non plus comme eldorado des loisirs. Ces nouvelles formes de tourisme s'inscrivent donc en opposition au développement uniquement commercial de la montagne française au cours des cinquante dernières années, qualifié par Laurent Chappis de *montagne capitaliste*ⁱ, et qu'il définit comme '*l'appropriation des meilleurs sites skiables avec réalisation de complexes immobiliers*' et '*l'exploitation maximale de la montagne hivernale à des fins purement financières*'.



[56] Tourisme de masse et colonisation du lieu

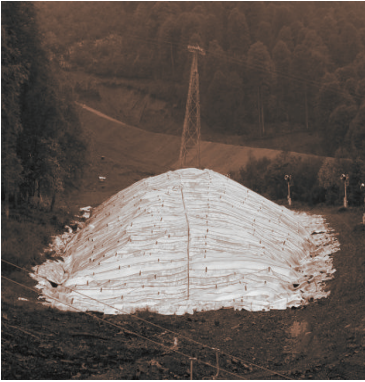


[57] Tourisme actif intégré aux pratiques locales

Évolutions climatiques

Les changements climatiques participent également aux évolutions des aspirations touristiques. Un des éléments majeurs qui soutient ce désintérêt pour les stations ex-nihilo est le développement des sensibilités écologiques, à travers lesquelles s'inscrivent les pratiques douces évoquées précédemment. Le modèle de la station touristique intégrée, intervention lourde de l'homme sur le territoire, est associé à une volonté de domination de l'individu sur la nature. Le ski, nécessitant des efforts immenses pour faire perdurer sa pratique, et des infrastructures de plus en plus lourdes (canons à neige, retenues collinaires, aplanissement des pistes, remontées mécaniques toujours plus impactantes sur le paysage), s'affirme aussi comme prise de contrôle sur le territoire naturel et de volonté de domination. La neige devient un produit,

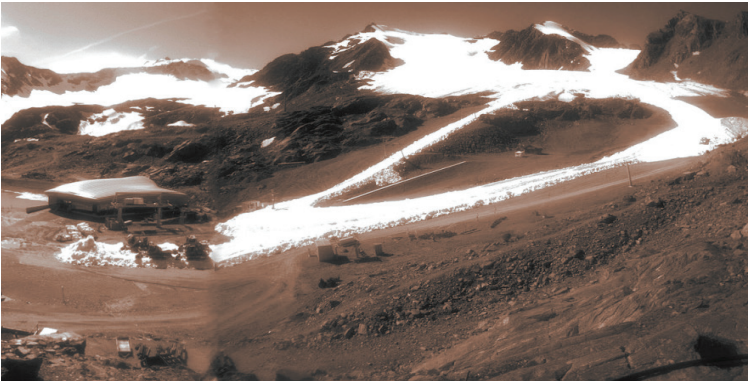
ⁱ CHAPPIS, Laurent. Ma montagne... de la réalité au rêve. Vers une montagne humaniste?. Fondation pour l'action culturelle internationale en montagne, Chambéry.



|58| Stockage de neige sous bâche pendant l'été



|59| Cargaison de neige à destination d'une station plus basse



|60| Chantier de dispersion de la neige depuis les sommets

qui se fabrique, se transporte, se commercialise. Face à cela, on observe un détournement croissant envers ces pratiques et modèles, véritable désaveu pour l'imaginaire des sports d'hiver. Même si Avoriaz défend son engagement sur ces plans, mettant en valeur le rejet des voitures et l'aspect bois de ses bâtiments, ceci ne s'apparente qu'à du *green washing*, essayant de tirer parti de cette engouement écologiste.

Par ailleurs, la raréfaction des périodes de neige en plaine a des répercussions sur la fréquentation des stations de ski. En effet, le fait de voir de la neige pousse les gens à aller skier. et il faut alors s'attendre à une baisse de fréquentation. Dans cette lignée, avec la fermeture progressive des petites stations



[61] Usine de production de neige sous vide

de proximité, situées à basse altitude, les enfants ont de moins en moins souvent l'opportunité de s'initier au ski, ce qui entraîne inévitablement une baisse d'intérêt pour les sports d'hiver.

Les changements climatiques ont donc un impact sur la fréquentation touristique des stations de haute-montagne. Même si celles-ci seront les dernières à résister à l'élévation de la limite de l'enneigement, et malgré un certain renforcement et une tentative de profiter de la fermeture des stations plus basses, le problème se pose à plus long terme. Une diminution de la période d'enneigement est inévitable. Hors, si une saison d'exploitation, pour être rentable, doit aujourd'hui compter entre 17 et 20 semaines, au dessous de 1500 mètres, l'exploitation est aujourd'hui contrainte

à 12 à 13 semaines environ. Les conséquences financières, aussi bien sur le domaine skiable, que sur l'économie hôtelière, sont majeures. Se pose notamment le problème de l'exploitation durant les vacances de Pâques. Si avant la plupart des stations étaient ouvertes en avril, la fonte précoce du manteau neigeux les oblige aujourd'hui à fermer plus tôt. Faute d'obtenir du gouvernement français un réajustement des périodes de vacances d'avril, le manque à gagner s'avère important, et cette fermeture durant les vacances de Pâques est d'ailleurs la cause de la perte, cette année, du premier rang de la France dans les destinations de sports d'hiver, au profit des États-Unisⁱ. Même si la station d'Avoriaz est située à 1'800 mètres d'altitude, l'altitude de son domaine skiable reste basse, ne dépassant pas les 2'100 mètres, certains points cruciaux de liaison étant situé au dessous de 1'200 mètres. La garantie d'enneigement est donc bien plus faible que dans des stations situées plus basses, mais qui disposent d'un domaine skiable de haute-altitude, voir d'un glacier skiable, telles que Zermatt ou Saas Fee, et dont les pistes culminent à 4'000 mètres. Même si les canons à neige peuvent constituer un complément à l'enneigement naturel, ils ont leurs limites. Au delà de leur coût, ils requièrent pour fonctionner certaines conditions climatiques. L'eau utilisée doit être proche des zéro degrés, et l'air au dessous de moins trois degrés. Avec les changements climatiques, ces conditions seront de moins en moins souvent réunies.

Des conséquences plus graves sur les montagnes sont aussi remarquables. L'augmentation de la température moyenne impacte directement la température du sol, qui se réchauffe progressivement. Le pergélisol, qui agit comme un ciment dans le sol et les parois rocheuses, fond progressivement, et ces dernières deviennent plus instables. Les glissements de terrain et éboulements tendent à devenir de plus en plus fréquent et violents, accentués par l'effet des phénomènes météorologiques extrêmes en augmentation. Le problème est majeur concernant les remontées mécaniques, dont les pylônes sont en général fixés directement dans la roche, dont la stabilité n'est alors plus assurée.

ⁱ REYNAUD, Laurent, délégué général de l'association Domaines Skiabiles de France.

Difficultés de diversification

Face à ces évolutions, la station d'Avoriaz cherche depuis quelques années à se diversifier, même si sa conception repose sur un tourisme de sports d'hiver, ayant pour vocation unique de répondre aux attentes d'une clientèle de skieurs. L'ensemble fut en effet pensé pour et par le ski. Cela commence par le choix du site, sélectionné pour ses potentialités de développement du domaine skiable. Ses caractéristiques topographiques, un plateau en pente douce, s'avèrent idéales pour la pratique de la glisse, et pour la conception de la station qui en découlait. Cette dernière, sans voiture, fut conçue afin de pouvoir y circuler librement à ski. Les rues sont des pistes enneigées qui traversent la station, et chaque immeuble est accessible directement en ski par gravitation. La disposition des bâtiments et le tracé des rues garantit cette fluidité des pistes à travers la station.

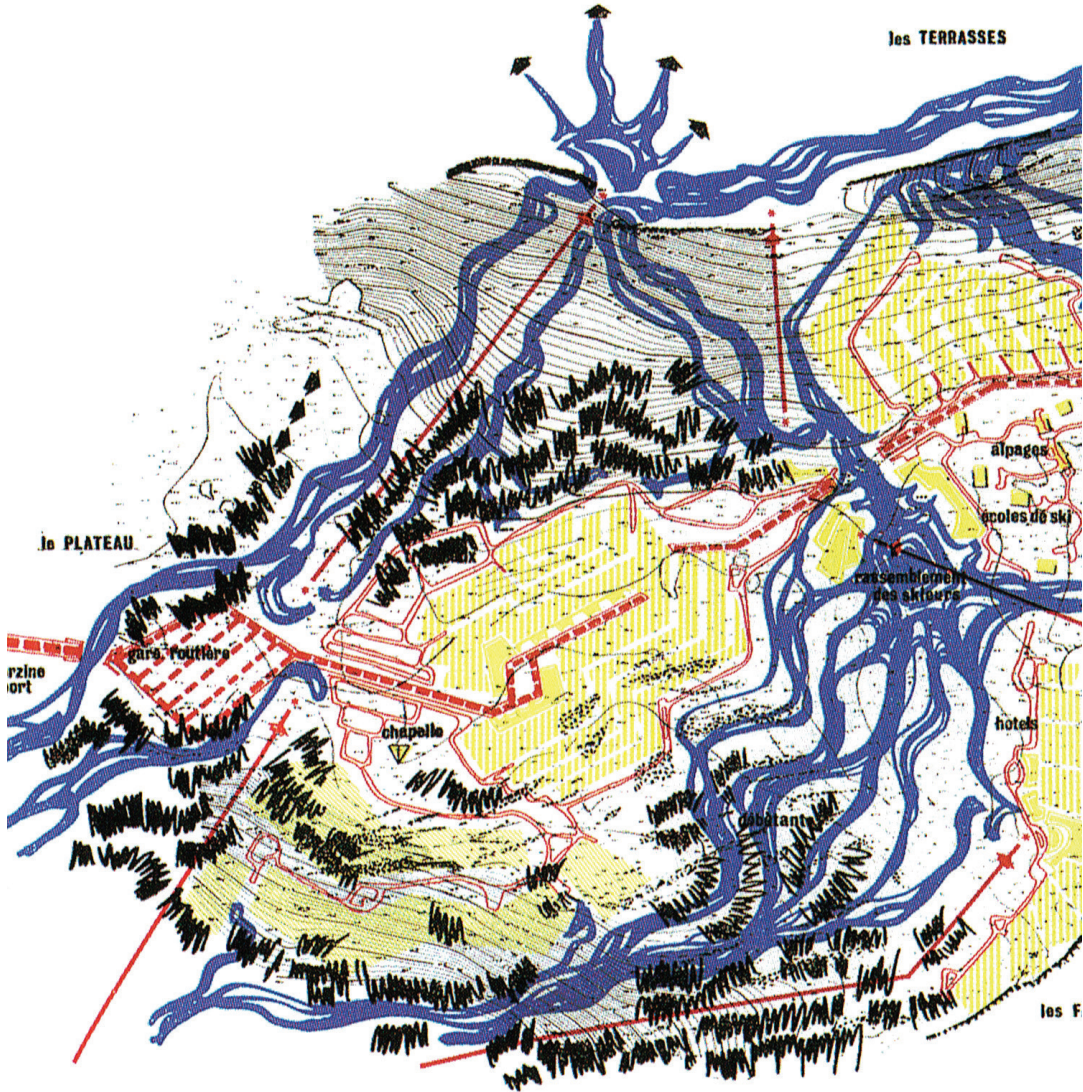


| 62 | Le ski au coeur de la station

le lindarot . l'envers d'Avoriaz

les TERRASSES

le PLATEAU



pistes & patinoire
remonte mécanique



CIRCULATIONS

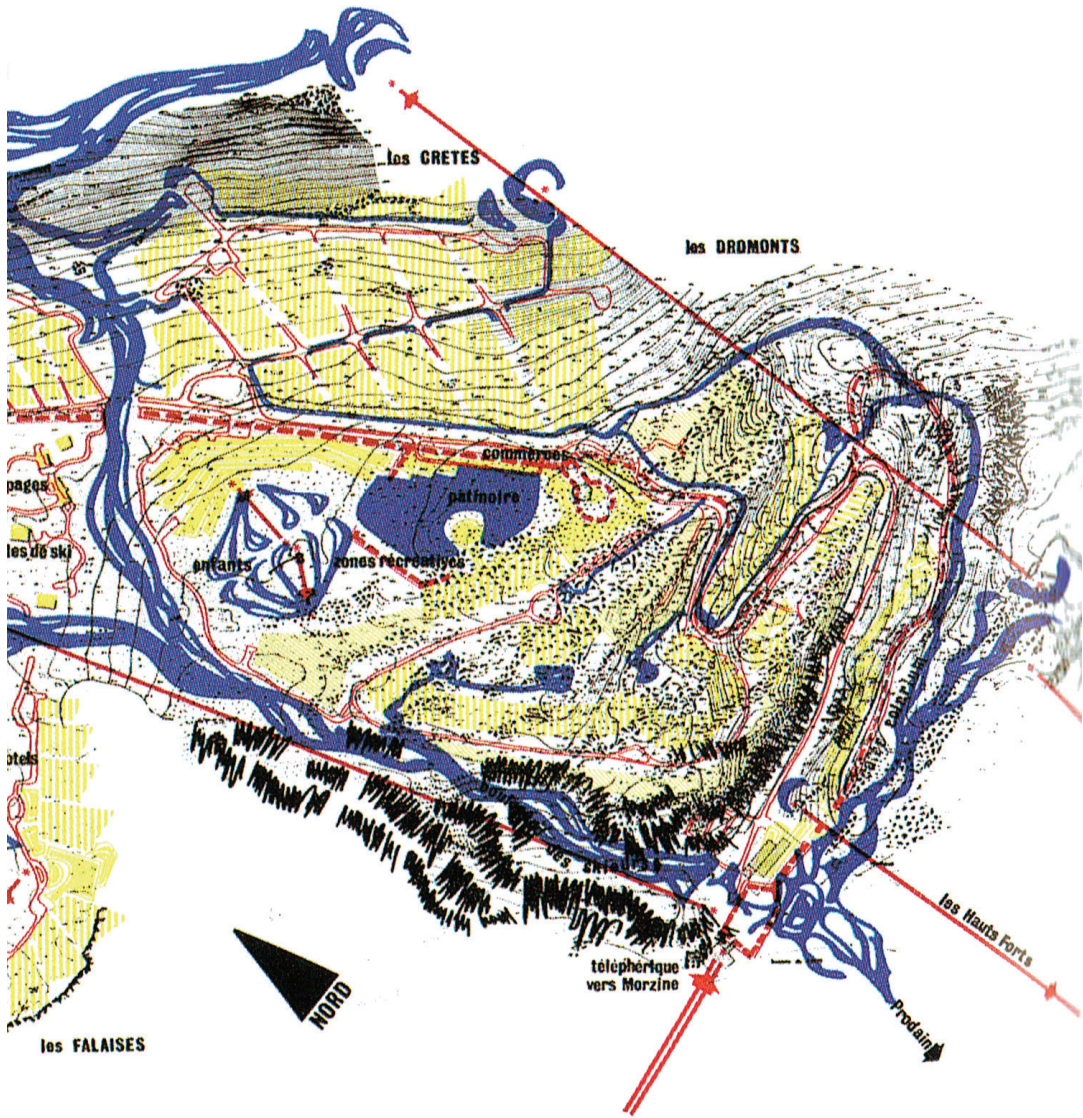
services (engins mécaniques)
desserte quartier (transports piétons)



ZONES CONSTRUITES

chalets
collectifs & hotels
commerces & loisirs





Le plan masse se concentre sur le tracé précis des pistes de ski (en bleu), qui irriguent l'ensemble de la station, ainsi que sur celui des remontées mécaniques. Les indications concernant le bâti ne se limitent qu'à la délimitation de zones construites (en jaune), dissociées en trois catégories: chalets / collectifs et hôtels / commerces et loisirs.

[63] Plan masse pour le plateau d'Avoriaz donnant et tracé des pistes de ski

Les appartements répondent également aux attentes des skieursⁱ. Économiquement, la plupart des commerces de la station reposent également sur une économie de sports d'hiver. Pléthore de magasins proposent de la vente et de la location de matériel de ski, et la plupart des restaurants sont conçus dans une logique d'accueil du skieur le midi.

Si la station d'Avoriaz fut conçue à l'origine uniquement pour le ski, très vite apparut une nécessité de diversification, afin d'étendre la fréquentation touristique, et en vue des évolutions des aspirations touristiques étudiées précédemment. Au début, il s'agissait principalement de lisser la fréquentation touristique hivernale. La création, en 1973, du Festival du Film Fantastique eut, outre le but de renforcer la réputation de la station et de lui donner une notoriété internationale, l'ambition d'accroître la fréquentation entre les périodes de vacances scolaires de Noël et de février.

Depuis une dizaine d'année, la tentative de diversification de la station a évolué, avec une volonté de développer la fréquentation estivale. Dans cet optique, l'ouverture de certaines remontées mécaniques pour favoriser la pratique de la randonnée et du vtt fut un élément déclencheur. Des événements furent également mis en place afin d'attirer une nouvelle clientèle.



[64] Flyer pour un événement estival, 2012



[65] Affiche publicitaire, 2011

i Cf. Typologie des logements avoriaziens en annexe.

20^{ème} FESTIVAL DU FILM FANTASTIQUE

AVORIAZ

20
ANS



haute
savoie
mont blanc

PIERRE & VACANCES

[66] Affiche du Festival du Film Fantastique d'Avoriaz, 1992



DU 11 AU 19 JANVIER 1992

Conclusion partielle | Du territoire consommé à la consommation maîtrisée

Le portrait que nous venons de dresser de la station d'Avoriaz insiste sur les limites et failles de ce type d'opérations. Basé sur des éléments économiques, sociologiques et climatiques, il met en valeur les impacts urbanistiques et architecturaux de l'évolution.

Face à la diminution de la période d'occupation des logements, malgré les efforts récents pour développer l'exploitation estivale, et à la traditionnelle fermeture de la station six mois par an, des questions plus larges apparaissent. Si, dans les années soixante, lors de la conception de ces stations *ex-nihilo*, une telle exploitation uniquement touristique et saisonnière apparaissait comme un concept novateur et visionnaire, en phase avec l'essor du tourisme de masse, cette gestion doit légitimement être remise en question dans le contexte actuel.

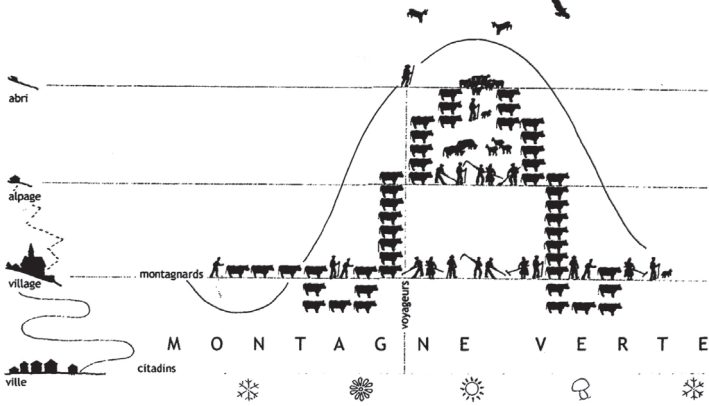
D'une part, l'activité qui est à la source de ce tourisme, à savoir le ski, n'est à long terme pas pérenne, au regard des bouleversements climatiques en cours. D'autre part, la croissance démographique mondiale, et la conquête perpétuelle de nouveaux territoires de l'habiter qui en découle, doit également orienter les efforts vers une occupation rationnelle et raisonnée des territoires déjà construits. En ce sens, les espaces de montagne apparaissent au cœur de ces enjeux, puisque le développement des métropoles horizontales en plaine et la péri-urbanisation croissante stimulent les constructions dans des aires toujours plus reculées, telles que les vallées secondaires alpines, puis vers les sommets.

Se concentrer sur l'adaptation des territoires déjà bâtis à ces nouvelles demandes apparaît ainsi comme une alternative pertinente à la colonisation urbaine perpétuelle des aires agricoles, forestières et naturelles. Concernant ce potentiel d'absorption démographique inexploité, les stations de haute-montagne constituent une piste de réponses intéressante parmi d'autres: villages désertés, friches industrielles, villes décadentes, etc.

[67] Occupation alpine en fonction de la saison et de l'altitude, 1850, 1900 et 1950

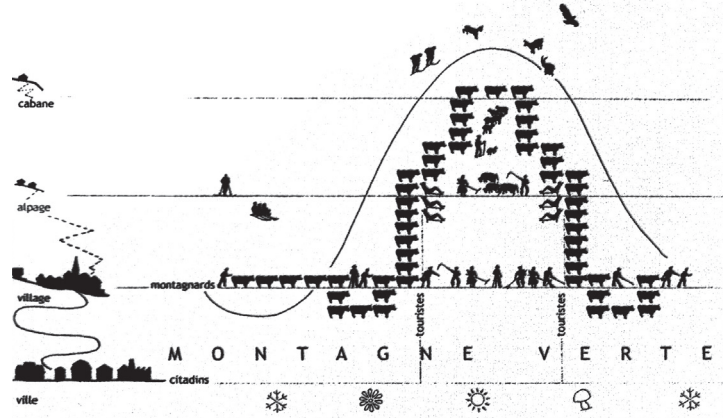
sommet

MONTAGNE BLANCHE



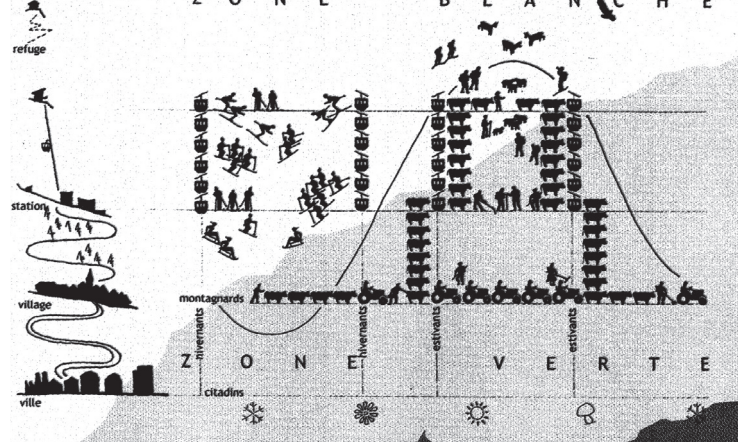
sommet

MONTAGNE BLANCHE



sommet

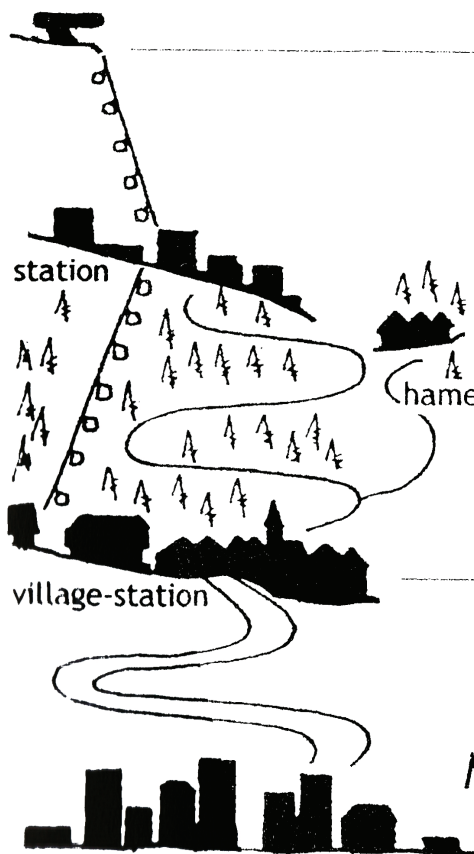
ZONE BLANCHE



sommet



refuge



M O N T A G



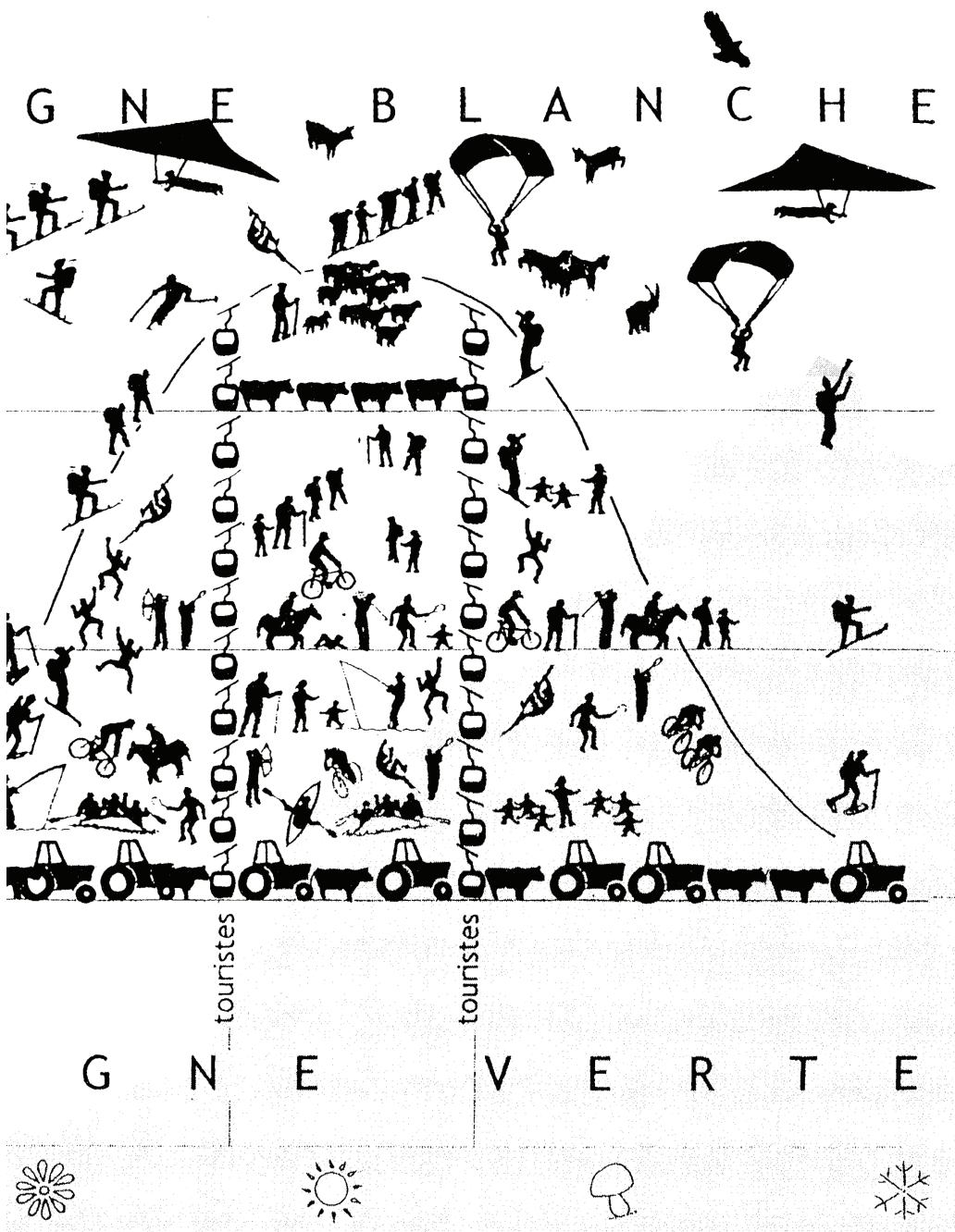
touristes

touristes

M O N T A

citadins





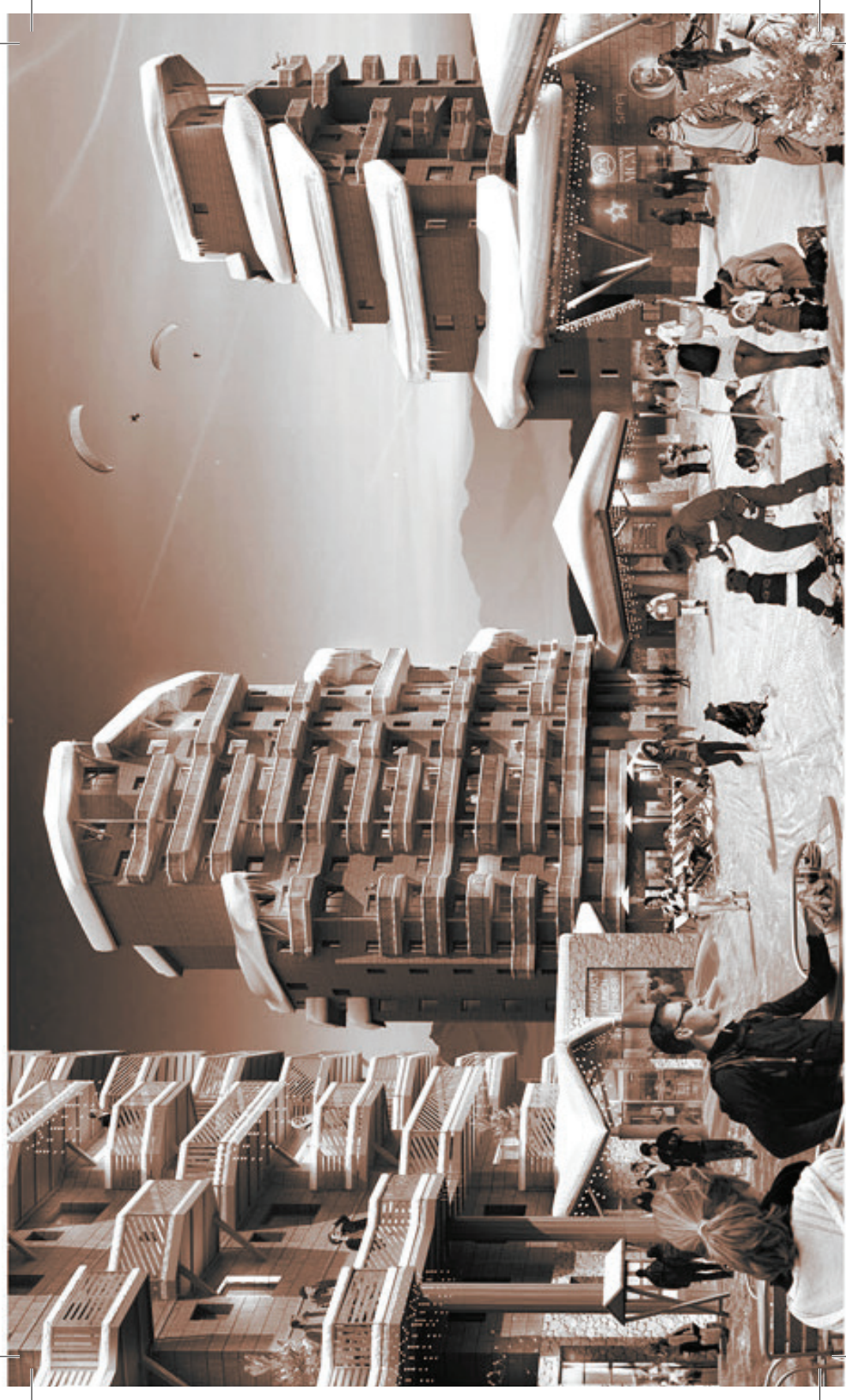
[68] Occupation alpine en fonction de la saison et de l'altitude, 2000





COLONISATION

Ce scénario, actuellement à l'étude pour l'avenir d'Avoriaz, propose la construction d'une nouvelle station satellite à proximité. Cette intervention de grande ampleur en site vierge s'affirme comme une réitération de l'opération menée sur le plateau d'Avoriaz dans les années 1960. Nouvelle dynamique ou contournement des problèmes, la dégradation du centre historique d'Avoriaz ne serait en aucun cas freinée, bien au contraire, les efforts étant alors portés sur cette nouvelle polarité.



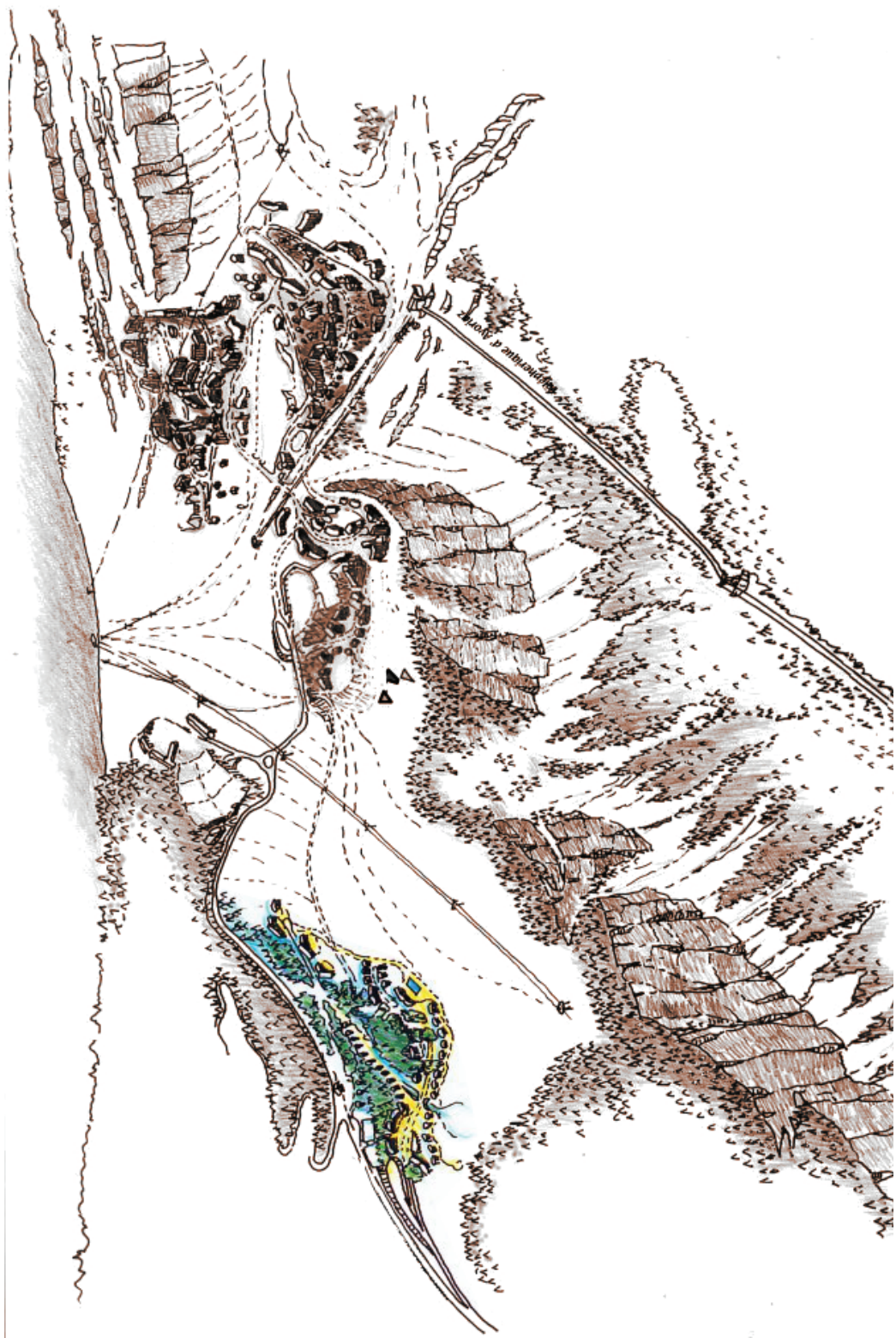
" Depuis longtemps, malgré la construction continue de nouvelles résidences, la fréquentation touristique d'Avoriaz stagnait. Dès les années 2000, la perte de clientèle fut croissante. Les appartements se muaient progressivement en résidences secondaires sous-occupées, tandis que la station avait atteint sa taille maximale. Si, en 2010, l'approbation de droits à bâtir supplémentaires permit la construction de près de quatre cents nouveaux appartements, ce ne fut qu'un court répit pour les exploitants, puisque les lits froids continuaient d'envahir le reste de la station. "

STOP

METTONS FIN À LA
PROLIFÉRATION DES
RESIDENCES SECONDAIRES
SOUS OCCUPÉES



" La rentabilité s'amenuisait progressivement, et il fallut trouver une solution. Certains proposèrent de s'atteler au problème des lits froids, évoquant moult exemples suisses. C'était en effet à cette époque que ces derniers s'exprimèrent sur la limitation du nombre de résidences secondaires, et votèrent le redimensionnement de leurs zones à bâtir. Les exploitants jugèrent cependant de telles interventions trop longues et complexes. Les investisseurs ne voulaient se lancer dans de tels projets, d'autant que les conditions fiscales ne les y incitaient guère. "

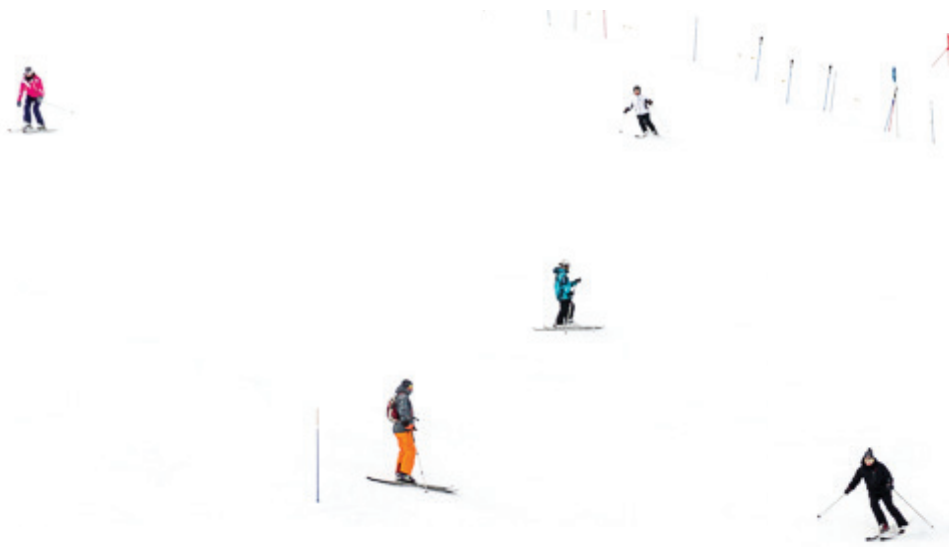


" Face à la pression fut pris la décision de bâtir de toute pièce une nouvelle station satellite, sur le plateau de la Joux-Verte, à un kilomètre en aval.

L'engouement pour ce projet colonialiste était largement diffusé par le promoteur, s'érigeant sauveur, mais surtout motivé par les bénéfices financiers qu'il allait pouvoir en tirer. D'autres rêveurs voyaient en ce projet le début d'une nouvelle aire, oubliant que le contexte avait évolué depuis la construction d'Avoriaz, et que l'on ne pouvait se contenter de reproduire les opérations en site vierge des années 1960. "



" Noyée dans la forêt, moyennant simplement quelques hectares de déboisement, la nouvelle station sortit rapidement de terre, et s'avéra, au dire du promoteur, un succès retentissant. La commercialisation fut véloce, les acheteurs espérant tirer de leur investissement une bonne rentabilité. Ce tourisme financiarisé ne permit bien sûr pas de redonner un nouveau souffle à la station d'Avoriaz, ne comptant maintenant presque plus que des résidences secondaires, et qui ne vit désormais que quelques semaines par an. Les propriétaires les plus aisés, quant à eux, ont migré vers la nouvelle station, et l'attractivité d'Avoriaz, dont les problèmes d'entretien croissent, décline. "



Ce scénario propose un déclin positif et progressif de la station d'Avoriaz. Il met en exergue la vision défendue par Laurent Chappis du développement durable, dont la pertinence proviendrait paradoxalement de la capacité de transformabilité, d'adaptabilité, de recyclabilité et d'amortissement rapide des infrastructures. Ce développement éphémère s'inscrit dans un monde en perpétuelle évolution, et dont la faculté de laisser la place aux évolutions et à l'expression des aspirations nouvelles serait prônée.

Faisant suite aux vagues de destruction des barres de logements sociaux construites dans les années soixante dans les banlieues, on pourrait à l'extrême imaginer pareil avenir pour les immeubles avoriaziens, suivant l'exemple des Ménuires qui ont mis à terre en 2004 deux barres d'immeubles construites en 1968, et envisagent la réduction de moitié en hauteur de la tour située au centre de la station.

Dans une autre perspective, ces destructions pourraient prendre place dans un processus de dé-densification de la station. Un retour à un mode de vie villageois pourrait prendre place dans ces vestiges du tourisme de masse, accueillant une population marginale attachée au lieu et aux modes de vie qui s'y développeraient.

DÉCADENCE





" Au début du siècle, Avoriaz accueillait jusqu'à
18'000 habitants éphémères. Les exploitants
voulurent à tout prix développer la fréquentation
touristique, tandis que le territoire sur lequel
la station était née laissait chaque hiver
transparaître les signes de son affaiblissement. Il
ne fut plus en capacité de fournir l'or blanc. "



" Bien sûr, pléthore de tentatives furent entreprises pour essayer de gommer ces symptômes et de reprendre le contrôle du territoire, mais celles-ci se révélèrent vite trop coûteuses. Le domaine skiable d'Avoriaz ne dépassait guère les 2100 mètres d'altitude. La production de neige de culture devint de plus en plus compromise, les températures n'étant plus assez basses, et l'eau même tendant à manquer. L'augmentation des prix de l'acier, du coût de l'énergie, et les nouvelles normes européennes drastiques de sécurité firent également bondir le coût des équipements. Leur exploitation n'était plus rentable, car trop aléatoire et restreinte dans le temps. "



" L'exploitation saisonnière de la station courait vers la déroute. Les surcoûts engendrés par le climat et l'altitude, en constante augmentation avec l'accroissement des phénomènes climatiques extrêmes, ne devinrent plus supportables. Les bâtiments, construits dans les années soixante, laissaient exprimer leurs signes de vieillesse, et les soins récurrents qu'il fallait leur porter représentaient une charge ascendante. Une autre direction dut être trouvée, et l'avenir s'est progressivement dessiné à travers un déclin maîtrisé. "



" La station vit sa fréquentation diminuer. Les résidences secondaires, désertées la plupart du temps, offraient de nouvelles opportunités. Certains appartements furent rachetés à bon prix par des propriétaires voisins attachés au lieu, leur offrant la possibilité d'agrandir leur logement. Ces derniers étaient ravis de se tournant, prenant distance avec le tourisme de masse sur lequel la station avait naguère misé. Un autre type de tourisme se développait progressivement. Les sentiers pédestres et cyclables s'étoffèrent, offrant moult opportunités d'itinérances. Les quelques remontées mécaniques conservées s'avérèrent suffisantes pour développer ces nouvelles activités. "



CITÉ ALPINE





" Depuis longtemps, quelques êtres osaient
monter là-haut en ces mois d'automne. Ils
débarquaient quand les autres partaient.
Des aventuriers voyant en ce paysage
post-apocalyptique une quête possible
d'adrénaline. Des âmes perdues en repentance
à la recherche d'isolement. Quelques citadins
rejetés dont la seule alternative était
d'occuper ces logements vacants. "



" Ce n'est que depuis une dizaine d'années qu'Avoriaz ne se mue plus la moitié du temps en décor fantomatique. Si le ski reste encore le noyau de son développement, renforcé suite à la fermeture des stations les plus basses, la diversification de l'offre fut une réussite. En plus de proposer des alternatives aux activités de glisse, particulièrement appréciées lors de faibles enneigements, elles permirent un étalement de la fréquentation touristique. "



" Bien sur, ces évolutions se firent progressivement. Le tourisme estival se développa rapidement depuis les années 2000, et redevint même à la mode auprès des citadins en quête de fraîcheur et d'air pur. Parallèlement, certains saisonniers, alors actifs été comme hiver, s'installèrent à l'année dans la station, travaillant sur les chantiers ou depuis leur ordinateur à l'intersaison. "

Samedi -fidi

Uniquement Epicerie

x x x

Fermé Samedi Soir
à Samedi matin

" Leur vie n'était guère facile au début, mais les impératifs économiques primaient. Il était plus simple de rester sur place, que de migrer en plaine pour quelques mois. Rapidement, quelques commerces commencèrent à ouvrir à l'année, puis se fut le restaurant de la Falaise. Dès lors, de plus en plus de propriétaires genevois montaient se ressourcer les week-end ensoleillés. Quelques touristes de passages, en quête d'évasion journalière, se faisaient remarquer. "

Le groupement

LEITNER
POMMA

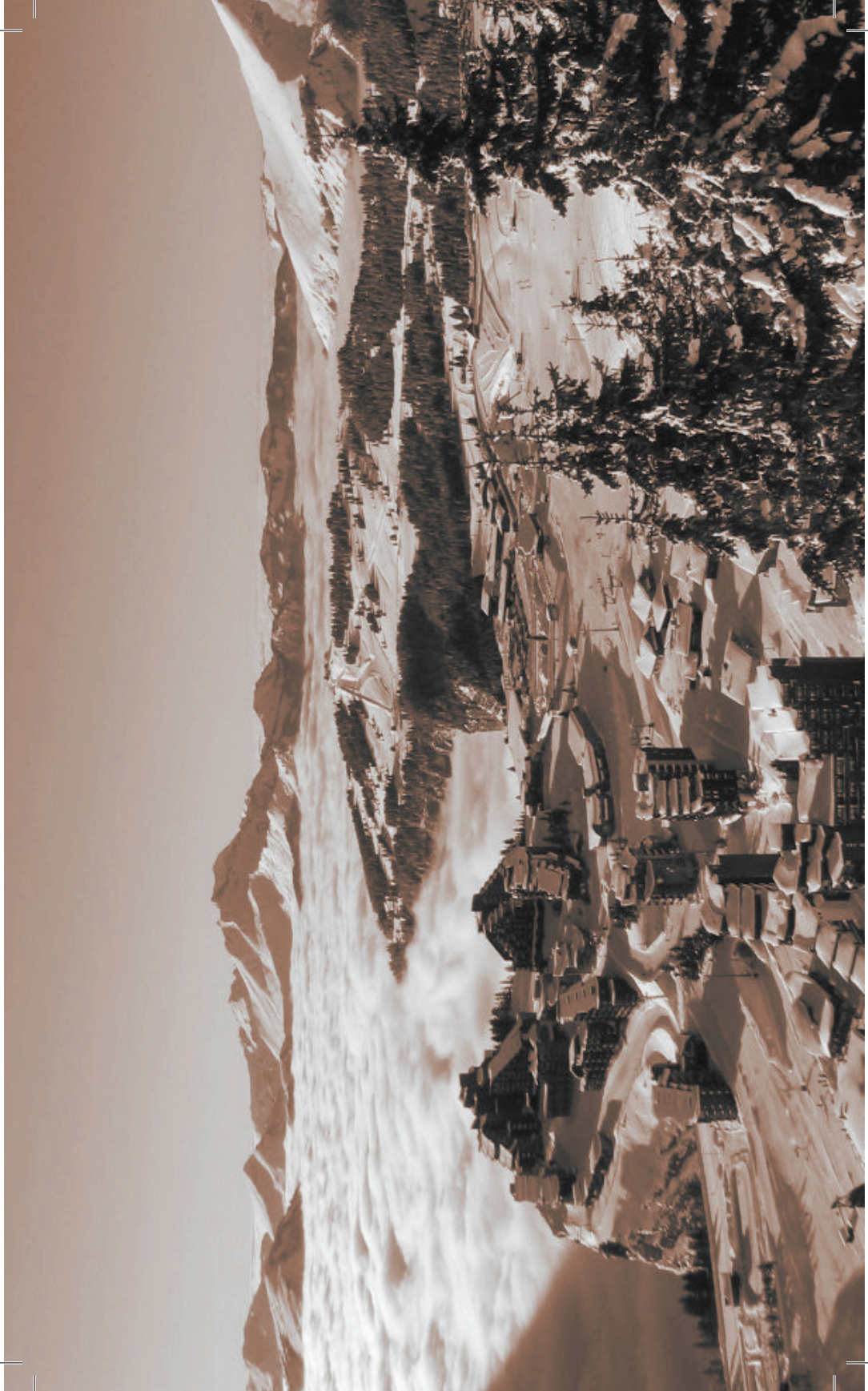
réalise...

... le nouveau téléphérique débrayable 3S

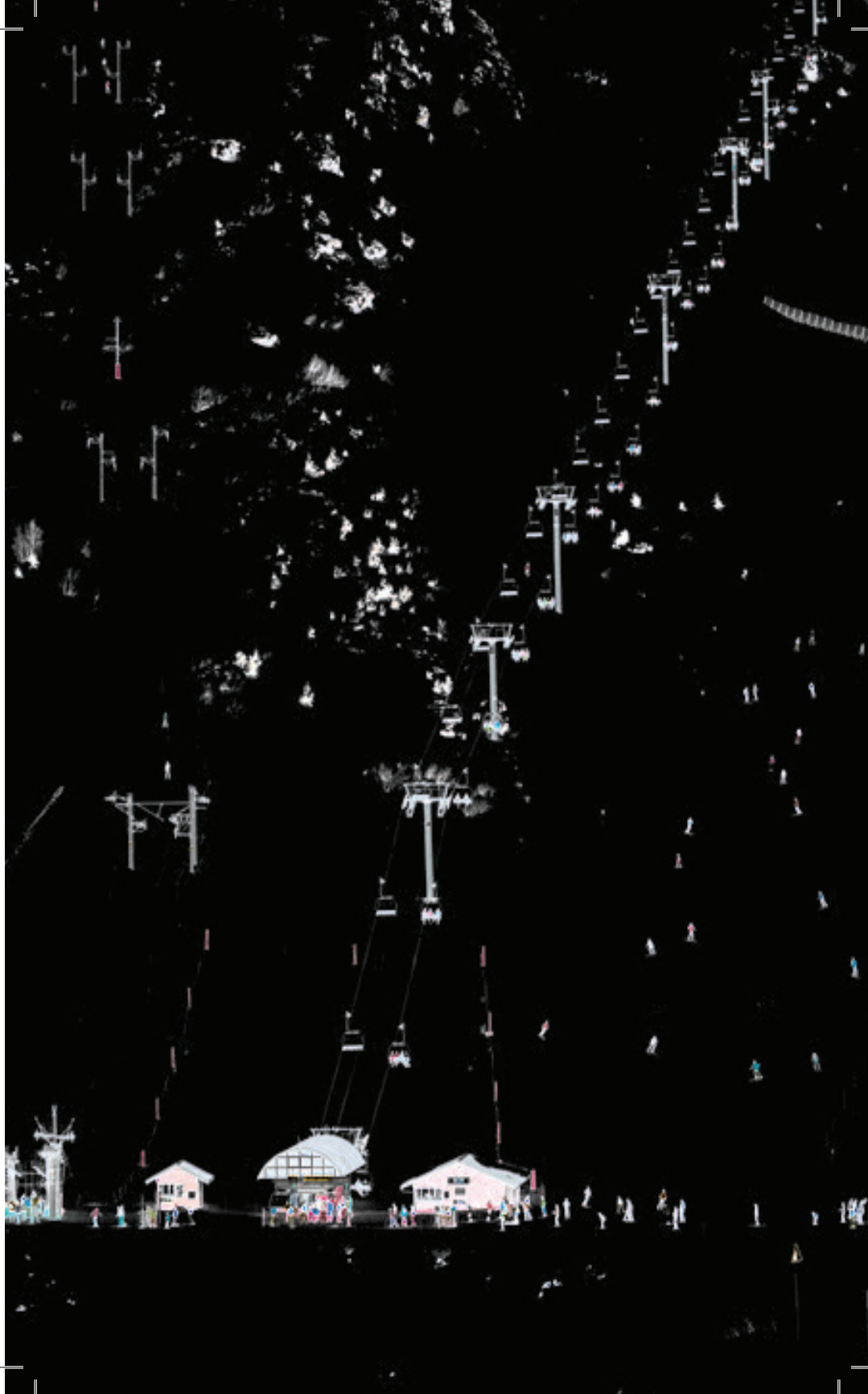
PRODAINS EXPRESS

Longueur : 1593 m
Dénivelée : 586 m
Nombre de pylônes : 2
Débit final : 2400 personnes
Nombre de véhicules : 12 cabines "Suppli" de 35 places

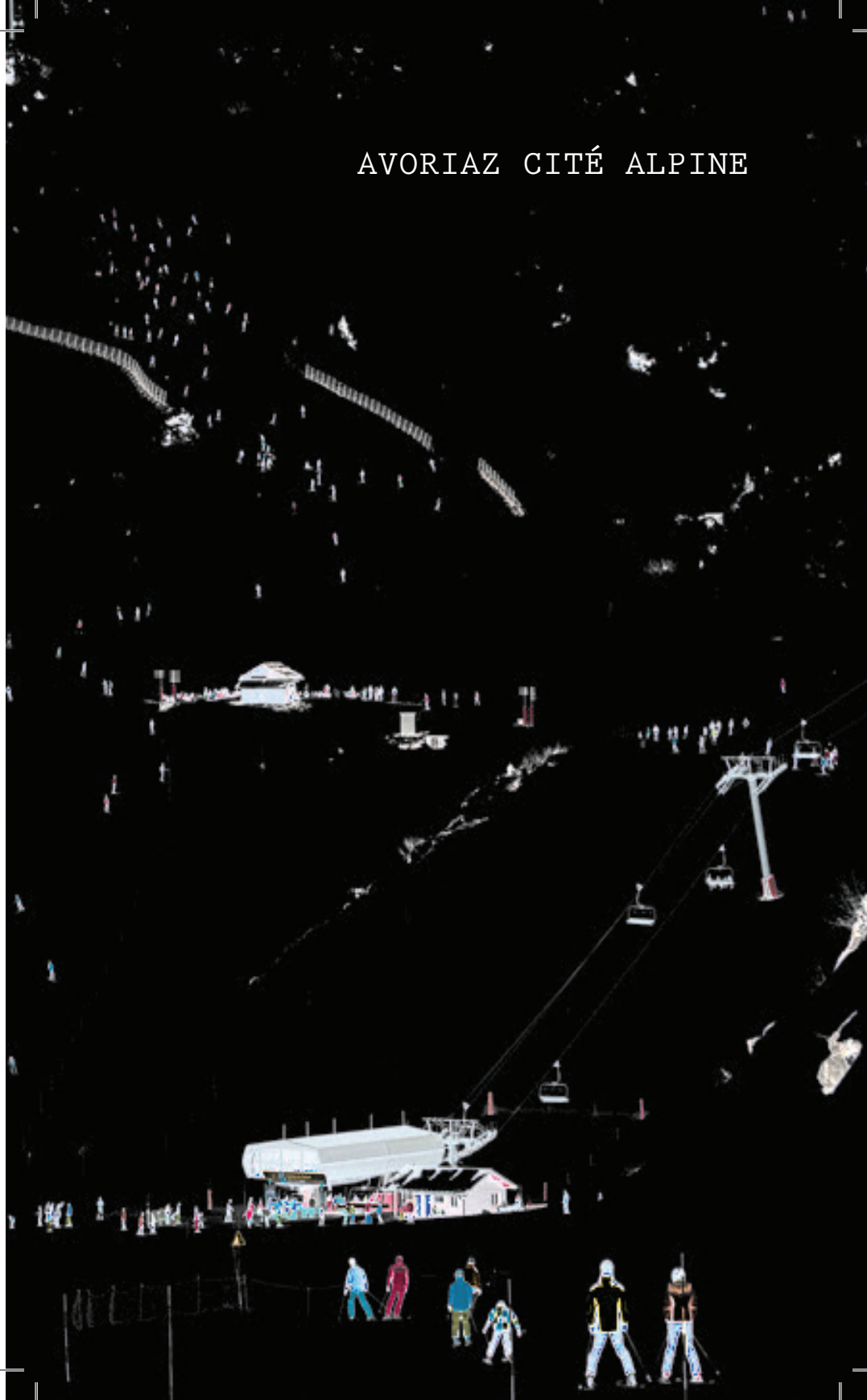
" Mais le réel élément déclencheur fût bel et bien la construction, en 2016, du téléphérique entre le plateau d'Avoriaz et le village de Morzine, dans la vallée. Par cet ouvrage, Avoriaz n'était plus qu'à une heure de la métropole lémanique. La négociation de son exploitation à l'année s'avéra âpre, mais rapidement la fréquentation de l'infrastructure devint le symbole de ce nouveau départ. "



" De nombreux propriétaires secondaires, qui n'occupaient auparavant leur précieuse que quelques semaines par an, multipliaient les séjours prolongés. D'autres citadins, affaiblis par la congestion et la pollution de la plaine, la fuirent au profit d'Avoriaz, préférant faire les trajets quelques jours par semaine lorsque leur travail le requérait. La station s'anime à l'année, et devient un lieu d'habitat de plus en plus prisé. "



AVORIAZ CITÉ ALPINE





PLAIDOYER



Les pages qui suivent mettent en avant les arguments en faveur d'un tel développement, et justifient, au regard des évolutions en cours, la pertinence de cette vision.

| Évolutions socioculturelles

Dispersion touristique sur l'année

Si Avoriaz était à son origine une station de sports d'hiver, le ski ne peut aujourd'hui plus représenter l'offre unique d'une station, en raison notamment de l'évolution des aspirations récréatives de la clientèle. Les stations ont face à cela développé de nombreuses activités complémentaires, qui tendent à gagner en importance. À l'avenir, on peut tout à fait imaginer un retournement de la situation, avec ces activités qui deviendraient le cœur de l'offre touristique, et le ski qui ne serait qu'une activité accessoire lorsque possible. Cela est déjà observable dans certaines stations, notamment en Suisse, dont les événements ou activités annexes développées représentent parfois le principal objet d'attraction et la source de recettes majeures. À Avoriaz, ce phénomène se met progressivement en place, et certains touristes fréquentent désormais la station spécifiquement pour un événement. Dans cette vision, un étalement de la fréquentation touristique à l'année paraît tout à fait imaginable. Si ces activités nouvelles cherchent jusqu'à présent pour la plupart à assurer une fréquentation importante durant toute la saison hivernale et estivale, imaginer par extension des possibilités de fréquentation à l'année grâce à de tels événements et activités nouvelles proposées dans les mois d'automne et de printemps s'affirme légitime. Par ailleurs, le tourisme alpin s'adresse aujourd'hui à une clientèle très ciblée. Par cette diversification des activités, la clientèle susceptible de se rendre en ces territoires sera plus vaste, chacun venant y trouver selon les saisons ce qu'il recherche. Notamment, la clientèle âgée, en accroissement et qui représente un fort potentiel de développement, est délaissée par le tourisme de sports d'hiver de masse. Cette clientèle retrouvera un territoire touristique attirant.

En parallèle à cette évolution de l'offre, il y a au delà de cet élargissement de la clientèle cible une évolution des types de fréquentation touristique. Si, historiquement, la montagne était la destination à la semaine d'une clientèle urbaine lointaine, le type de fréquentation tend à évoluer, et les stations doivent saisir ces nouvelles opportunités. En particulier, le tourisme de proximité se développe de plus en plus. Ce dernier repose sur la volonté grandissante de distractions et de loisirs en dehors des périodes

Laurent et
Marie-Jeanne,
Propriétaires
Retraités, Annecy



'Avant en venait vraiment pour le ski. Mais maintenant que l'on skie moins, on vient quand il y a des animations. On aime bien le Jazz, donc on monte pour le festival. La semaine de la danse attire aussi de plus en plus de monde. Ça apporte de l'animation à la saison creuse.'



|83| Événements internationaux dans les stations suisses

Février __ Carnaval des neiges
Fin mars __ Rock the Pistes
Mi-avril __ Avoriaz Jazz Up
Fin juin __ Pass/Portes du Soleil Mountain Bike
Mi-août __ Avoriaz Danse Festival
Début septembre __ Rally du Mont-Blanc
Mi-décembre __ Trophées des Femmes en Or
Mi-décembre __ Rock On Ultimate
Fin décembre __ Fête des lumières

|84| Principaux événements organisés à Avoriaz

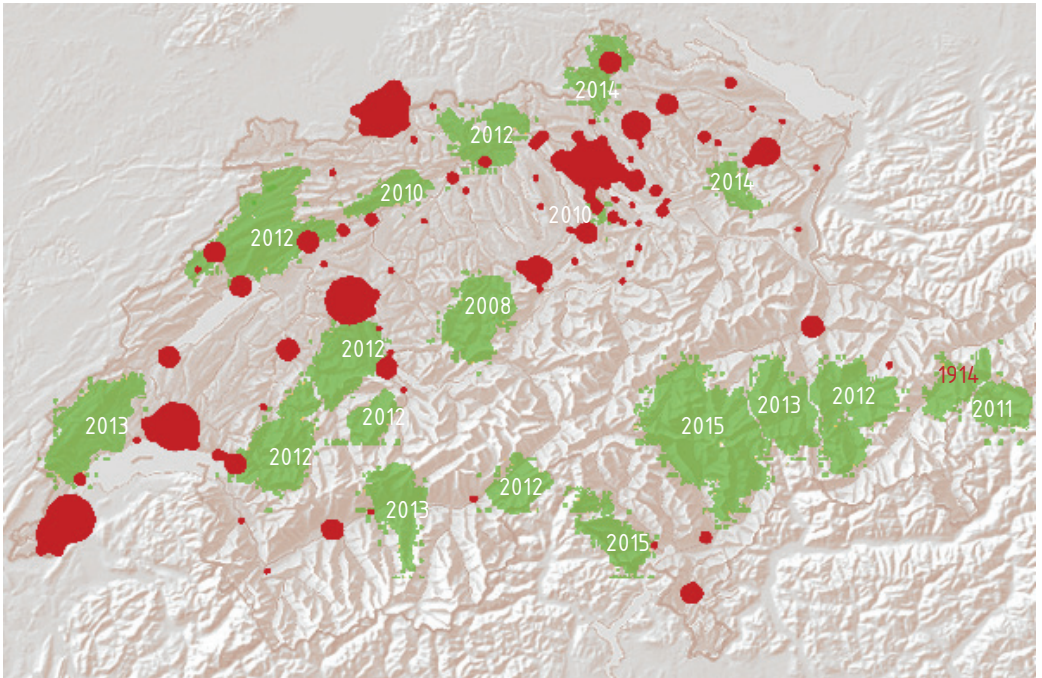
de vacances proprement dites, en particulier les week-ends. Dans ce cas, il s'agit d'un tourisme de courte durée, voire journalier, qualifié d'excursionnisme. D'ailleurs, les développements territoriaux de ces dernières années illustrent parfaitement cette nouvelle vision de la montagne en tant qu'échappatoire à la ville. Le développement exponentiel des parcs naturels nationaux illustre cette volonté nouvelle des communes de montagne d'attirer ces touristes de proximité. En effet, si un parc national a pour but premier la protection du milieu naturel, le développement subséquent du tourisme dans ces régions ne peut être renié, d'où le désir croissant d'obtenir ce classement de la part des communes alpines et rurales. En Suisse par exemple, seize parcs naturels ont été créés depuis 2008, alors que la confédération n'en comptait auparavant qu'un seul depuis 1914. Ceux-ci se situent pour la plupart en proximité des grandes agglomérations. Cette forme de fréquentation touristique en développement offre donc de nouvelles opportunités pour les stations de montagne, qui peuvent désormais être le lieu d'excursions à tout moment de l'année.



Lisa,
Excursionniste
Vendeuse, Vernier



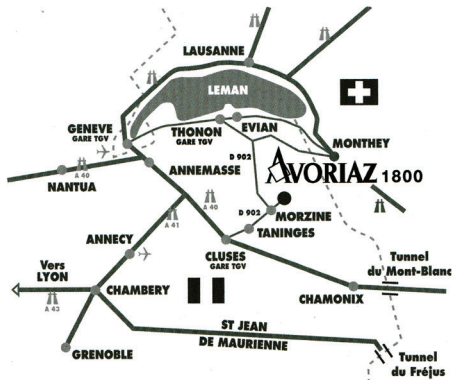
'Je suis venue pour la journée avec mes enfants. On profite du beau temps, car ce matin sur le lac c'était la brume complète. On a fait une petite randonnée ce matin, et cet après-midi les enfants vont faire un peu de VTT. Il faut les sortir de la ville de temps en temps, ça leur fait du bien!'

Évidemment, la proximité d'aires métropolitaines s'avère un critère majeur pour le développement de ce type de tourisme, puisque la métropolisation représente la source de ces nouvelles motivations. En effet, plus les métropoles en plaine croissent et se densifient, plus la population ressent le besoin de s'y en échapper. La montagne se développerait alors en tant que territoire de ressourcement et de loisir, fonctions que la ville ne pourrait plus offrir. Dans cette perspective, la situation d'Avoriaz paraît sur ce plan stratégique. Il s'agit d'une des stations de montagne les plus proches et facilement accessibles depuis Genève, et plus largement depuis la métropole lémanique. En connaissant le développement actuel de cette région, les répercussions que ce nouveau type de tourisme pourraient avoir sur la fréquentation des montagnes environnantes, et de la station d'Avoriaz, seraient considérables.



Agglomérations / par taille 
 Parc national 
 Date de création 2011

[85] Parc nationaux suisses, date de création, et proximité des principales agglomérations



[86] Extrait de publicité mettant en valeur la facilité d'accès à la station d'Avoriaz

Par ailleurs, au delà de ces évolutions progressives et naturelles de la fréquentation touristique, diverses opérations peuvent être entreprises au niveau politique et institutionnel pour favoriser un étalement de la fréquentation touristique. En ce sens, l'exemple de la gestion touristique de la Costa Brava espagnole est particulièrement intéressant. En effet, le gouvernement étudia de manière très précise tous les coûts directs et indirects majeurs que présentait la fermeture des hôtels et des résidences en hiver, qu'il s'agisse de la gestion du chômage des saisonniers le reste de l'année, des taxes diverses non perçues hors saison, du manque à gagner dans les recettes fiscales dues au manque d'activité économique locale, ou encore des frais d'entretien importants sans recette.

En chiffrant le coût total des dépenses induites par l'exploitation uniquement estivale, le gouvernement décida d'investir cinquante pourcents de ces coûts annuels dans des subventions permettant aux classes les plus basses d'y partir en vacances, à condition qu'ils partent hors-saison dans ces infrastructures auparavant fermées. Grâce à cette subvention versée par l'état, plusieurs millions d'espagnols qui ne partaient avant pas en vacances fréquentent hors saison la Costa Brava, qui est maintenant devenue un lieu touristiquement fréquenté à l'année. Ainsi, au delà de l'orientation sociale de cette mesure et des bénéfices régionaux, il s'agit aussi d'un gain financier pour l'état, qui n'a plus à assumer les frais engendrés par l'exploitation périodique. Dans le cas des stations de ski telles qu'Avoriaz, une telle opération est tout à fait envisageable, permettant, outre le développement d'une fréquentation à l'année, de redonner au tourisme de montagne une direction sociale, source de la construction de ces stations, qui à l'origine devaient permettre au plus grand nombre sa découverte.

'Si la commune ne balaie pas, il n'y a personne pour balayer. Si la commune ne fleurit pas, il n'y a personne pour fleurir. Il y a un manque de vie permanente qui fasse que l'accueil soit spontané, que la station soit vivante, comme on peut le retrouver dans les stations suisses, autrichiennes ou même françaises, où la population permanente locale est beaucoup plus insérée au sein des divers types d'hébergements touristiques'ⁱ

ⁱ Alain Chardon, L'épopée de Courchevel, 1946-1996, La Fontaine de Savoie Vivante..

Habitat à l'année

Cette évolution progressive de la fréquentation touristique à l'année a d'autres conséquences plus larges. Actuellement, à Avoriaz, 1500 à 2000 saisonniersⁱ travaillent en station l'hiver, et 500 en été. En dehors de ces périodes, ces travailleurs trouvent une activité annexe. Ce mode de vie s'avère particulier, car le travailleur est, comme le touriste, de passage en station, le temps de la saison. Par ailleurs, la plupart du temps, ceux-ci sont logés dans des conditions précaires en station, ou le plus souvent en plaine. Avec un étalement de la fréquentation touristique à l'année, le travail saisonnier perdra de l'importance, au profit d'un travail durable à l'année. Parallèlement, les travailleurs, qui auront alors un emploi stable, pourront habiter à l'année en station, et y trouver un logement facilement, car dans une situation plus stable.

Jeff,
Saisonnier
Conducteur de
dameuses, loueur de
vélos, artisan, Avoriaz



'Ça va être le septième hiver que je vais faire sur Avoriaz, et depuis deux ans, je fais aussi l'été. Jusqu'à l'an dernier j'étais en collocation avec d'autres saisonniers. Comme je travaille la nuit, je partageais ma chambre avec un pote qui bossait le jour. La vraie vie de saisonnier quo! Mais maintenant que j'ai une copine, c'était plus possible. On voulait trouver un appart, mais c'est tellement cher en station que j'ai dû vendre mon studio de Lyon. Du coup on reste sur la station maintenant. Ma copine a aussi trouvé un boutot pour l'été. Quand la station ferme, je fais des rénovations pour me faire un peu de tune, et ma copine révise ses cours à l'appart.'

Au delà des nouvelles pratiques touristiques, que l'on peut considérer comme opportunités de développement des stations de haute-montagne, un autre regard peut aussi être porté sur le tourisme, dans une perspective nouvelle de développement. De fait, la logique traditionnelle où son lieu de résidence dépend de son lieu de travail, et où l'on se déplace vers son lieu de loisir, tend à se diluer, avec la mise en place de pratiques intermédiaires. Le tourisme peut ainsi potentiellement devenir la source d'aspirations nouvelles, et évoluer en pratiques de fréquentation plus longues, le logement passant alors de résidence secondaire sous-occupée à résidence temporaire. Au delà, la fréquentation touristique peut également susciter des volontés de résidentialisation en ces lieux, le tourisme agissant comme révélateur de l'habiter, et véritable moyen de tester des lieux susceptibles d'être investis à des fins résidentiellesⁱⁱ.

ⁱ Source Mairie de Morzine-Avoriaz.

ⁱⁱ CERIANI, 2006.

L'exemple des stations balnéaires du littoral français est de ce point de vue significatif. Ces stations, imaginées à l'origine pour l'accueil touristique saisonnier, devinrent progressivement des villes habitées à l'année. À La Grande-Motteⁱ par exemple, la fréquentation croissante hors-saison fut initiée par la possibilité de profiter, en dehors des périodes touristiques, des équipements récréatifs destinés à l'origine uniquement aux touristes, tels que les terrains de golf, le centre aquatique, ou encore le centre de thalasso-thérapie. Les quartiers proches de ces aménités se résidentialisèrent, La Grande-Motte devenant petit à petit une ville permanente. Par la suite, d'autres équipements de ce type se développèrent dans la ville saisonnière, activant alors ce processus de résidentialisation de quartiers restés encore saisonniers. Progressivement se mit en place un espace de cohabitation bénéfique pour les touristes comme pour les populations résidentes.

Ce phénomène de dynamique post-touristique des territoiresⁱⁱ, aussi appelé *après-tourisme*ⁱⁱⁱ, se caractérise par l'attirance de certaines régions touristiques pour des personnes ou des activités dépourvues de lien direct avec le tourisme. Ce tournant territorial^{iv} fait émerger moult problématiques à anticiper, afin que ces scénarios de transition et de diversification résidentielle ne se réduisent pas à des contraintes: baisse de fréquentation, perte de lits touristiques et conflits d'usages. À l'inverse, faire de cette évolution une opportunité pour l'avenir de ces territoires touristiques peut s'avérer particulièrement intéressant. Dans le cas des territoires alpins, ce phénomène doit être mis en relation avec d'autres évolutions qui tendent à rendre possibles ces migrations et à faire de ces territoires des lieux résidentiellement attractifs.

Aspirations résidentielles

Si le tourisme peut être qualifié de révélateur de lieux d'habitat, permettant au futur habitant d'appréhender le lieu et de s'y projeter résident, ce dernier doit être attractif sur le plan de l'habitabilité, afin de dépasser le stade de l'imaginaire. Le questionnement de quelques résidents secondaires d'Avoriaz fait ressortir que certains affirment qu'il leur plairait d'y habiter à l'année. Or, si ceux-ci n'ont guère fait le pas, ce n'est pas pour des raisons

ⁱ La Grande-Motte est une station balnéaire situées sur la côte française méditerranéenne, construite à partir de 1965 sur un site vierge. La station accueille aujourd'hui deux millions de touristes par année, source Wikipédia.

ⁱⁱ VIARD, 2000.

ⁱⁱⁱ BOURDEAU, 2010.

^{iv} PECQUEUR, 2006.

économiques, car ils disposent déjà d'un logement sur place, mais à cause de problèmes pratiques. Ainsi sera cité, en outre, l'absence de tout commerce ouvert hors-saison, et l'isolement du fait de la fermeture du téléphérique. Ces problèmes ne sont cependant que transitoires, puisque dans l'hypothèse où un nombre croissant de personnes habiteraient à l'année sur place, les commerces ouvriraient progressivement eux aussi à l'année, et ainsi de suite de manière exponentielle. Une telle évolution est déjà remarquable: de plus en plus de commerces et restaurants ouvrent l'été, et depuis 2014, un restaurant ainsi qu'une petite épicerie restent ouverts à l'année, à horaires réduits.

Pour anticiper ces nouvelles aspirations, il convient de s'intéresser aux sources de cette attractivité grandissante de l'habitat en montagne, pour lequel les stations de haute-montagne représentent une opportunité intéressante. Comprendre les mouvements migratoires des populations et leurs motivations apparaît sur ce plan intéressant pour évaluer ce nouveau phénomène, et son ampleur future. Ainsi, historiquement, le vingtième siècle se caractérisa par un vaste mouvement d'urbanisation, les populations rurales migrant en ville, pour des raisons avant tout économiques, les industries et lieux de commerce étant situés en ville. Aujourd'hui, ces mouvements migratoires tendent à s'inverser, et même si l'attractivité des villes perdure, les espaces ruraux redeviennent lieu de convoitise. Ce phénomène peut être mis en parallèle avec la relation entre taille de la ville et qualité de vie, qui met en valeur le fait qu'à partir d'une certaine taille, la qualité de vie décroîtⁱ. Cependant, d'autres éléments d'ordre sociologique apparaissent prépondérants pour comprendre ce retournement.



[87] Relation entre taille de la ville (en orange) et qualité de vie (en rouge)

ⁱ INDOVINA, Francesco, Dalla Città Diffusa alla Città Europea, conférence donnée à l'EPFL, 28 octobre 2014.

Si l'emploi était au vingtième siècle le principal élément d'attache territoriale, la société met aujourd'hui en avant d'autres critères. Notamment, la qualité de vie devient un élément prépondérant dans les choix de vie de la société post-moderne, en réponse à la dégradation des conditions de vie en ville. Dans cette logique hédoniste sont ainsi valorisés les environnements naturels, la culture, les loisirs et le bien-être. Même si ces critères sont subjectifs, la montagne représente en ce sens une sorte de quintessence d'espace naturel préservé mais accessible. Elle incarne un idéal de vie en osmose avec la nature, dans un paysage grandiose souvent sublimé et idéalisé, et dont l'imaginaire de pureté et de bien être est toujours présent. Un tel paysage est souvent cité comme l'opposé au paysage urbain, vu comme congestionné, pollué et dangereux pour ces aspirants ruraux.

Cornélia.
Mère au foyer
Issert



'On s'est installé à la montagne pour la nature, la beauté du lieu, et surtout le cadre pour les enfants, qui permet de les élever dans un contexte sain, sans les problèmes tels qu'on peut les connaître ailleurs. Là ils sont au grand air, il y a pas de soucis de mauvaises rencontres, ou de circulation. Après, ça peut faire peur d'habiter ici. Moi j'ai habité longtemps à Lausanne dans un immeuble, j'ai grandi là-bas, et la proximité ça peut aussi saouler.'

Cependant, dans le cas des stations telles qu'Avoriaz, on peut se demander si ces dernières peuvent potentiellement incarner cet imaginaire. L'architecture de la station, avec ses immeubles atteignant pour certains la douzaine d'étages et sa forte densité, évoquent plutôt des conditions de vie urbaines, éloignées de l'imaginaire du chalet de montagne isolé mis en exergue par les aspirants ruraux. Or, la population tend à prendre conscience des problèmes causés par la démultiplication des chalets individuels et leur colonisation progressive des territoires alpins, comme le témoigne en Suisse par exemple l'acceptation de la votation sur la restriction du pourcentage de résidences secondairesⁱ, dont la principale motivation était d'éviter la colonisation du territoire alpin par ces chalets sous-occupés.

[88] L'imaginaire de l'habitat alpin: vie en osmose avec la nature grandiose

ⁱ Initiative Franz Weber, 'Pour en finir avec les constructions envahissantes de résidences secondaires', acceptée le 12 mars 2012.



Ainsi, une évolution de l'idéal de l'habitat alpin au profit des valeurs prônées dès les années 1960 par les architectes d'Avoriaz paraît tout à fait imaginable. Allant à l'encontre du phénomène de monturbanisation, les constructions denses en montagne seraient alors prisées, à la condition qu'elles permettent de dégager autour des espaces vierges, sur lesquels celles-ci seraient tournées. Cette évolution des imaginaires serait alors motivée par la possibilité de disposer autour de soi d'un environnement préservé, et non d'une nappe continue de chalets telle qu'il s'en développe aujourd'hui. Ce nouvel imaginaire se développerait également pour sa capacité à offrir des activités et services de proximité, éléments sur lesquels le tissu de chalet ne répond pas et s'avère problématique. Or, si dans leurs aspirations de vie, les urbains cherchent à se détacher des villes, ils ne veulent souvent pas pour autant en perdre les services qui y sont associésⁱ. Ainsi, la capacité de ces lieux denses d'offrir suffisamment de services participerait à les rendre attractifs et source de création de ce nouvel imaginaire.

Ce type de migrations qui tend à se développer peut être qualifié de migrations d'agrémentⁱⁱ, car elles sont liées aux aménités, et ne répondent plus à des logiques économiques, mais plutôt à des aspirations de vie.

|| Évolutions territoriales

Connectivité territoriale

Comprendre l'accroissement des migrations d'agrément nécessite d'éclairer le contexte dans lequel celles-ci ont lieu, et les facteurs qui les rendent possibles, aussi appelés *facilitateurs*. Notamment, le développement des réseaux de communication et de transports sont des éléments qui favorisent de telles migrations. L'amélioration des moyens de communication offre de nouvelles opportunités. Les possibilités offertes par le développement de l'économie numérique sont larges, bouleversant les stratégies de localisation territoriale: travail à domicile, vidéo-conférences, cours en ligne (MOOC), téléconsultations médicales, assistance à distance,

ⁱ INDOVINA, Francesco, Dalla Città Diffusa alla Città Europea, conférence donnée à l'EPFL, 28 octobre 2014.

ⁱⁱ MOSS, L.A.G, et GLORIOSO, R.



|89| Contrôle à distance grâce au développement de l'économie numérique

etc. Autrement dit, la proximité spatiale s'efface au profit de la connectivité, et des potentialités qu'elle offre. Le développement de ces modes de vie à distance tend à renforcer l'attractivité des territoires ruraux, et par extension alpins, car leur principale contrainte d'isolement se voit gommée, et l'isolement territorial apparaît alors comme un avantage pour les populations qui aspirent à s'y installer. Celles-ci bénéficient de l'isolement géographique recherché, tout en restant connecté. Ce développement numérique des territoires alpins participe donc à rendre ces lieux attractifs, contribuant à l'accueil d'une population active sur son lieu de vie. Ces nouveaux habitants représentent un potentiel immense pour atténuer les mono-activités, qui fragilisent l'économie de montagne, qu'il s'agisse, comme dans le cas d'Avoriaz, de mono-activité touristique, ou de mono-activité agricole dans les territoires ruraux.

Ces nouvelles motivations migratoires, qui tendent à se développer, et qui reposent sur une nouvelle évaluation du territoire,

offrent des opportunités nouvelles et inédites à des espaces maintenant délaissés du point de vue résidentiel, tels que certains territoires alpins. Elles définissent, en outre, de nouvelles règles d'attractivité.

Développement aval

Parallèlement à ce tournant numérique, le développement territorial aval s'affirme également important pour l'avenir des territoires alpins. Les relations entre plaines, vallées et sommets restent prépondérantes pour comprendre les potentialités de ces lieux, puisque la facilité d'accès aux espaces de montagne demeure un critère clé d'attractivité. Même si de manière contradictoire, la recherche d'un certain isolement est constatée, chacun ne souhaite pour autant pas renoncer aux différents services que peuvent offrir un espace dense. Chacun aspire à vivre en dehors des villes, mais demande autant de services qu'en villeⁱ. Par ailleurs, même si on peut hypothéquer que les développements technologiques tendront à rendre chacun de moins en moins dépendant d'une réalité géographique (aire du numérique, production à domicile, etc), on ne peut nier l'importance de la connectivité territoriale, qui perdurera malgré tout, même si la dépendance aux pôles urbains sera moins marquée. Cette connectivité avec la plaine, et en particulier avec les aires métropolitaines, constitue d'ailleurs souvent pour ces territoires d'altitude un fort potentiel de fréquentation. Par exemple, les territoires alpins en amont de l'agglomération grenobloise connaissent ces dernières années un tournant résidentiel, offrant alors une alternative à l'habitat péri-urbain, parce que bien reliés à la ville. Ces évolutions s'inscrivent dans un contexte d'accroissement de la population, et de nécessité de nouveaux territoires de l'habiter. La station française de Chamrousse, par exemple, construite dès les années 1950 sur un site auparavant vierge, dans des conditions similaires à celles d'Avoriaz, est aujourd'hui habitée à l'année. Des familles tout comme des étudiants y résident, et font le trajet quotidien jusqu'à Grenoble, à 35 minutes en plaine. Ce phénomène se développe également dans la station des Sept Laux, située à une distance similaire, qui accueille un nombre croissant de pendulaires.

ⁱ INDOVINA, Francesco, Dalla Città Diffusa alla Città Europea, conférence donnée à l'EPFL, 28 octobre 2014.

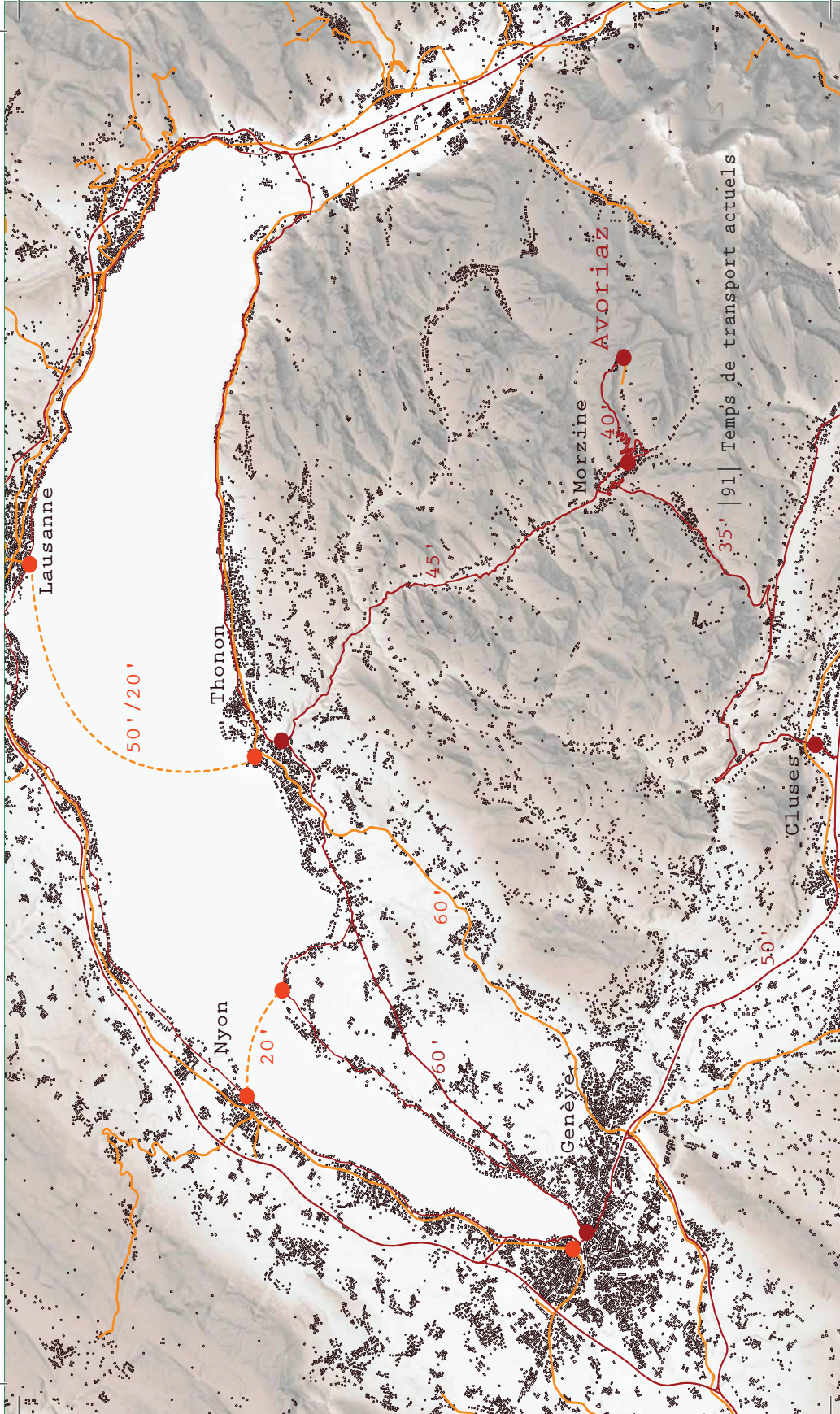
À Avoriaz, les dynamiques de développement de la métropole lémanique et franco-genevoise accroissent les opportunités de développement offertes. Cette croissance exponentielle est à considérer, qu'il s'agisse de son développement sud-est, vers Cluses (vallée de Bonneville) , ou nord-est, le long du lac, vers Thonon-les-Bains (métropole lémanique).

Nouvelle temporalité

Au delà de la proximité territoriale d'une agglomération majeure en plaine, la connectivité avec cette dernière s'affirme primordiale. Par exemple, ce n'est que suite à la construction d'un transport public rapide et efficace que les stations suisses de Crans Montana et de Verbier commencèrent à accueillir des pendulaires, attirés par les conditions de vie dans ces stations, mais dont la migration restait conditionnée à une connexion rapide avec la plaine. Cette nouvelle temporalité qui apparut offrit de nouvelles opportunités pour les territoires desservis.

|90| Nouveau transport public connectant Avoriaz et la vallée





Lausanne

Thonon

Nyon

Genève

Cluses

Morzine

Avoriaz

50' / 20'

20'

60'

60'

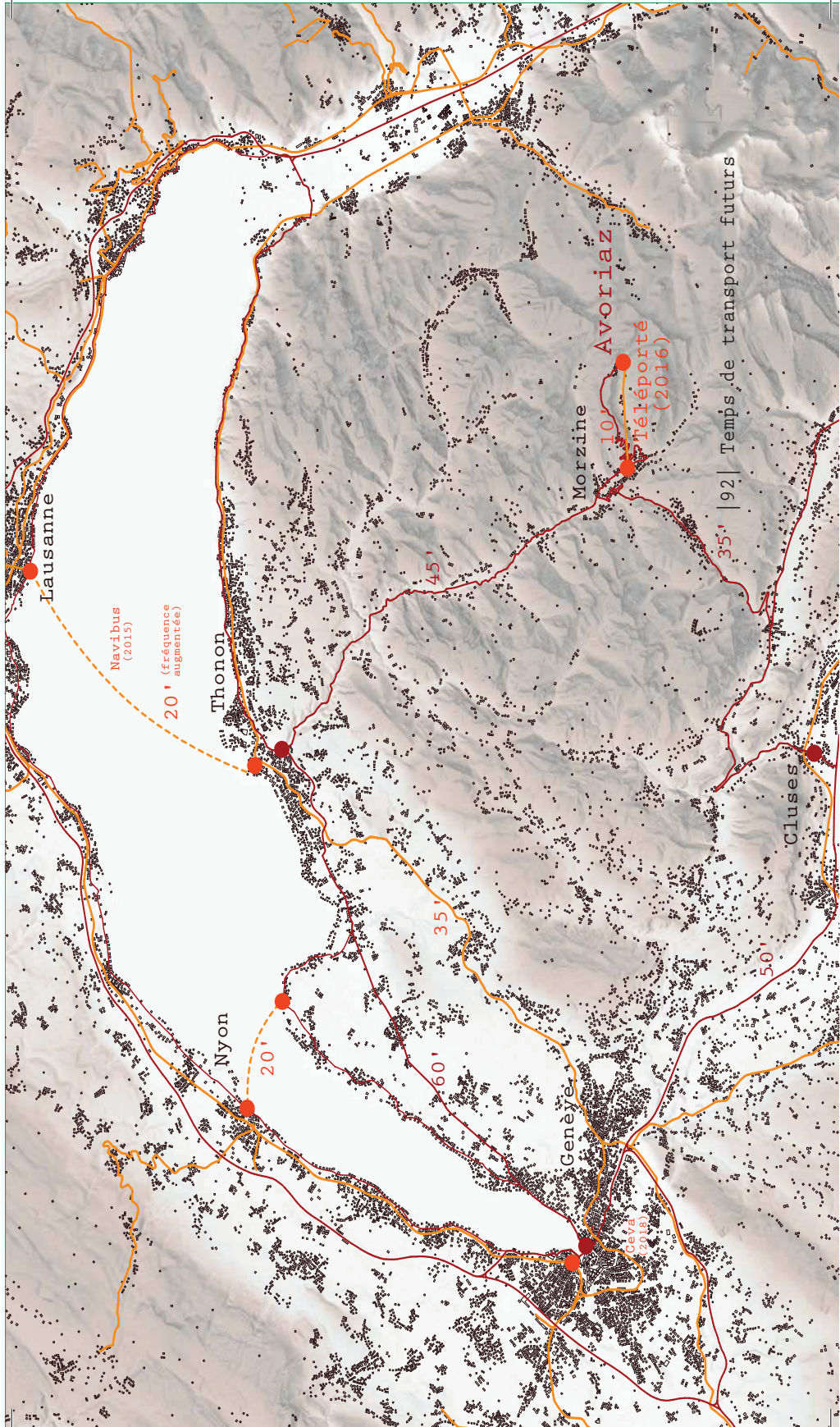
45'

40'

35'

50'

91 | Temps de transport actuels



Lausanne

Navibus
(2015)

20' (fréquence
augmentée)

Thonon

Nyon

20'

45'

35'

60'

Genève

Céval
(2016)

Morzine

Avoriaz

10'

Morzine
téléporté
(2016)

Cluses

35'

50'

92 | Temps de transport futurs

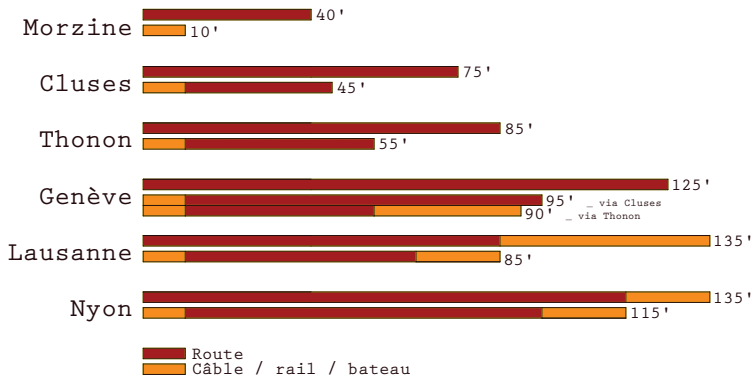
À Avoriaz, la proximité de la plaine et de grands centres urbains est plus relative, du moins aujourd'hui. Les villes les plus proches sont Thonon-les-Bains (35'000 habitants) et Cluses (18'000 habitants), situées à environ une heure et demi de route. En revanche, un projet de liaison par téléporté entre Avoriaz et le village de Morzine, plus bas dans la vallée, est aujourd'hui à l'étude, liaison qui sera opérationnelle en 2016. Conçue avant tout pour le ski, afin de permettre aux touristes des stations plus basses de gagner facilement les pistes enneigées d'Avoriaz, cette liaison peut aussi être considérée comme transport public, cette nouvelle infrastructure minimisant les temps de transport.. Les villes de Cluses et de Thonon-les-Bains seront alors à moins de soixante minutes de la station, temps de trajet raisonnable pour imaginer des mouvements pendulaires journaliers. Le futur CEVA permettra notamment de relier facilement par le rail les villes de Cluses et Thonon-les-Bains, via Annemasse, à Genève, favorisant les échanges entre ces villes et le développement sur ces axes.

||| Motivateurs climatiques

Report hivernal

Au delà de ces évolutions territoriales, les changements climatiques, qui s'expriment de manière intensifiée dans les milieux alpins, bouleverseront également l'organisation territoriale en place. Ces changements peuvent cependant être envisagés comme une chance pour le développement de ces territoires, plutôt que comme une menace.

Sur le plan touristique, les stations de basse et de moyenne altitude ne pourront plus être exploitées en raison de la remontée du manteau neigeux. Seules les stations de haute-montagne, avec des cumuls encore suffisants de neige sur la saison, pourront encore se promouvoir du tourisme de sports d'hiver. Ces stations se verront alors renforcées du fait de la diminution de l'offre concurrente, même si le développement de nouvelles destinations plus lointaines, telles que les stations de ski japonaises ou chinoises, prend de l'importance. Ce phénomène est déjà perceptible à Avoriaz lors des saisons de faible enneigement. Les skieurs des stations de Morzine (alt. 1000m), Les Gets (alt. 1200m) et de Saint Jean d'Aulps (alt. 800m) se reportent sur les domaines enneigés, les pistes d'Avoriaz représentant le domaine skiable de haute-montagne le plus proche.



[93] Temps de transport actuels et futurs entre Avoriaz et les principales villes les plus proches

[94] Congestion pour l'accès aux sommets enneigés



Attractivité estivale croissante

Au delà de la fréquentation hivernale, les changements climatiques influencent également la fréquentation estivale. Sur ce plan, une redécouverte du tourisme estival dans les Alpes se met en place. L'augmentation des températures et la baisse des précipitations en été¹ seront favorables aux territoires d'altitude. L'accroissement des périodes de forte chaleur, couplées à des épisodes de pollution de l'air de plus en plus fréquents, feront des territoires alpins des lieux prisés, accueillant des populations en recherche de fraîcheur et d'air pur.

Par ailleurs, l'attractivité de certains paysages sera également renforcée, les évolutions du climat ayant un impact majeur sur les sols et la végétation. Avec un enneigement plus faible et une fonte précoce du manteau neigeux, les paysages estivaux augmenteront en intérêt. Par exemple, à Avoriaz, les montagnes environnantes, notamment sous les pistes de ski, et qui ne ressemblent aujourd'hui en été qu'à de vastes étendues nues et rocailleuses, verront s'y développer une végétation nouvelle. Des périodes d'enneigement plus courtes laisseront le temps à la végétation de se développer sur ces milieux. L'apparition, en outre, de lacs glaciaires, sont autant d'éléments augmentant l'attractivité du paysage, qui n'apparaîtra alors plus comme un vestige de son exploitation hivernale.

Valorisation climatique

Sur le plan résidentiel, les changements climatiques offrent également de nouvelles opportunités. La montagne devient habitable de plus en plus haut, et son climat valorisé. Parallèlement, l'habitat en plaine perd son attractivité, lieu d'accueil des programmes indésirables qui ne peuvent trouver place ailleurs: industries, centrales de production, parcs d'attraction, etc. Le cadre de vie n'y est pas favorable, dans un contexte de congestion et d'enclavement, qui la plonge dans l'ombre ou sous la brume la plus grande partie du temps. Au regard des investissements importants que requièrent l'entretien d'une plaine habitable, se demander si ce système est toujours légitime s'avère opportun. La plaine du Rhône et les multiples projets de correction du fleuve, aux coûts majeurs, illustrent ce questionnement.

¹ Changements climatiques et protection de la population, Office fédéral de la protection de la population, <http://www.bevoelkerungsschutz.admin.ch/>, consulté le 3 octobre 2014.



| 96 | Pollution et congestion en plaine et convoitise des sommets

Par ailleurs, les risques liés aux changements climatiques préoccupent un nombre croissant de personnes, dont les migrations sont alors motivées par ces inquiétudes. Face aux risques croissants de crues et d'inondations potentielles s'ajoute la recherche de sécurité alimentaire et d'accès à l'eau potable. Sur ces plans, la montagne représente pour la population un territoire sûr en terme d'approvisionnement en eau et de production de nourritureⁱ. Cet argument prendra à l'avenir une importance dans les choix résidentiels, par rapport aux risques croissants en plaine et sur les territoires côtiers.

Cette carte officielle des massifs français dresse une catégorie des espaces de montagne français. La station d'Avoriaz apparaît au cœur d'un espace répertorié comme attractif, jeune et à faible chômage. De tels espaces se situent pour la plupart en amont des principales agglomérations de plaine telles que Genève, Annecy, Chambéry, Grenoble, Gap, Digne-les-Bains et Nice pour les Alpes françaises.

Haute et moyenne montagne résidentielle et touristique

- Espaces attractifs, jeunes, à faible chômage
- Espaces peu accessibles, âgés, à fort chômage

Moyenne montagne agricole et industrielle

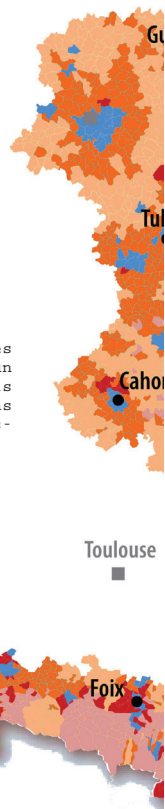
- Espaces dynamiques à faible chômage
- Espaces en déclin, âgés à fort chômage

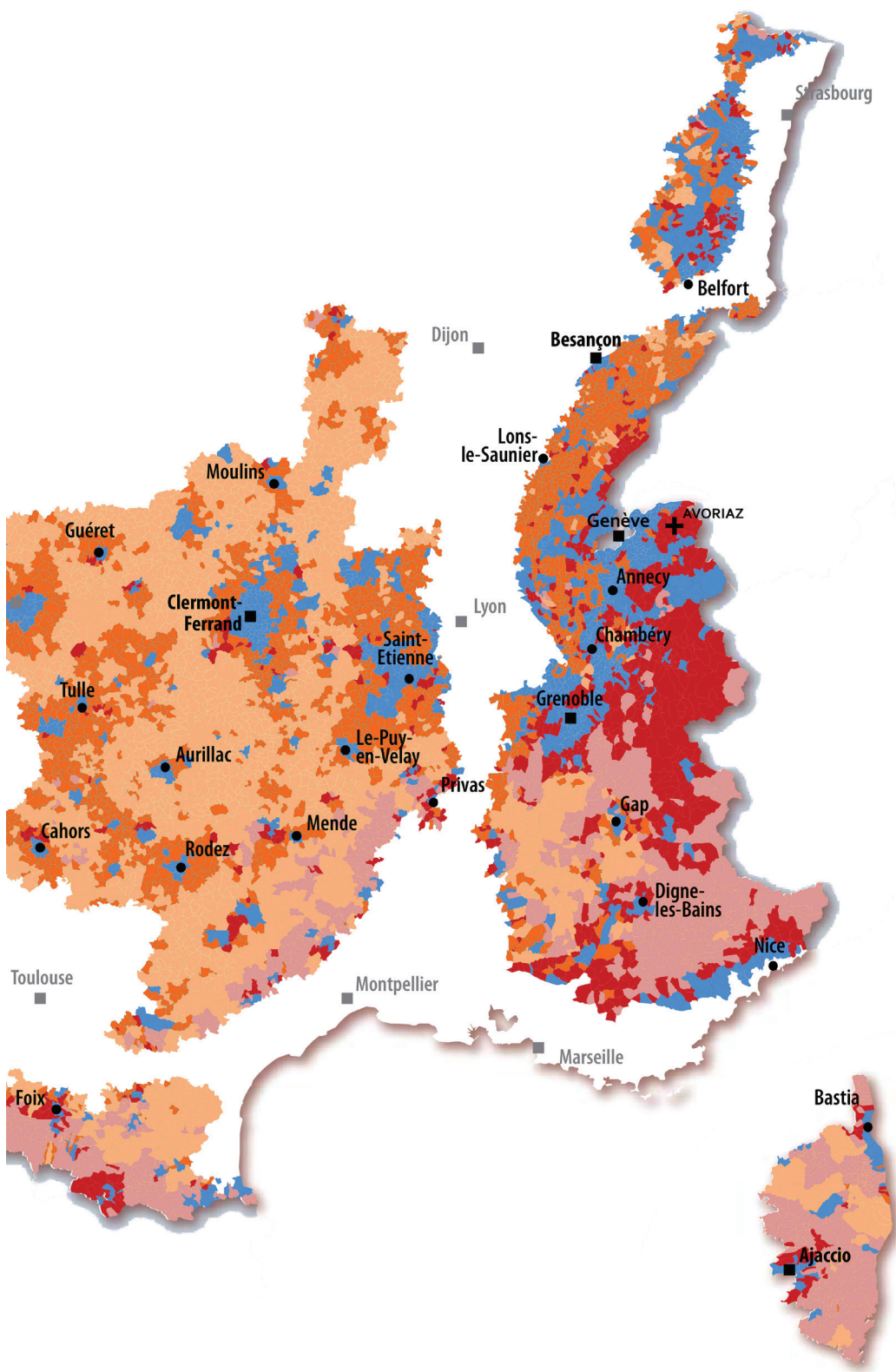
Montagne urbanisée

- Villes-centres, petites agglomérations, périphéries jeunes et dynamiques

[97] Catégorisation des espaces de montagne français: Avoriaz, au cœur d'un espace attractif

ⁱ BANDYOPADHYAY, 1997









PROSPECTIVE

| Projectualisation

Maintenant que nous avons mis en lumière un nouvel axe de développement pour l'avenir des stations de haute-montagne, et que nous avons démontré la pertinence d'une telle vision, il convient, à travers l'exemple d'Avoriaz, de s'intéresser concrètement à la manière dont une telle résidentialisation de ces stations peut se mettre en place. Spécifiquement, il s'agit de réfléchir au fonctionnement de cette nouvelle cohabitation entre fréquentation touristique et résidentielle, et à comment celle-ci peut être instaurée et se développer dans la station, désormais véritable Cité Alpine.

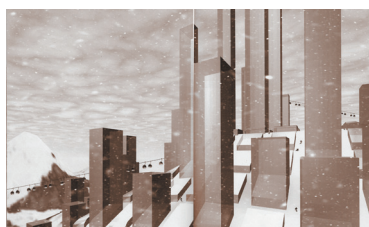
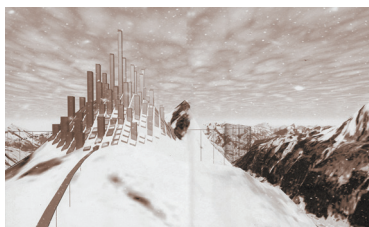
Tout l'enjeu de cette cohabitation réside dans les possibilités de complémentarités qui peuvent émerger à différents niveaux, comme nous le verrons dans ce chapitre, afin que chacun de ces types d'occupation territoriale – tourisme et habitat – puisse tirer partie de l'autre, tout en répondant aux problèmes que connaît actuellement ce type de stations, que nous avons mis en exergue dans la première partie.

Après avoir évoqué le caractère possible que pourrait adopter la Cité Alpine, nous ferons émerger, aux différents niveaux de lecture et de compréhension de la ville, des pistes d'étude, point de départ du travail projectuel qui suivra.

Réflexions sur la Cité Alpine

Les évolutions que nous avons évoquées précédemment nous mènent à un double bouleversement de la fréquentation d'Avoriaz, qui devient d'une part fréquentée par les touristes à l'année, mais où se développe en parallèle un habitat principal. Ces évolutions sont importantes car si, auparavant, l'exploitation saisonnière d'Avoriaz en faisait une station à proprement dite, c'est-à-dire le lieu du *stationnement* de courte durée, Avoriaz deviendrait à l'avenir une véritable ville. L'occupation saisonnalisée est en effet le seul élément qui justifie aujourd'hui son appellation de station, puisque les autres caractéristiques d'une ville y sont réunies: capacité d'accueil importante, densité élevée – 86'000 hab/km² en haute-saison –, concentration de services. Il est en ce sens légitime de se questionner sur ce que peut être une ville en montagne, et sur les formes que celle-ci doit prendre.

Des réflexions ont déjà été menées sur l'avenir urbain des stations de ski, le projet de Matter City, développé par MVRDV dans Urban-Scape Switzerland, proposant une piste de réflexion. Cette vision se base sur l'hypothèse d'une attirance universelle pour les territoires alpins, et sur le développement d'une véritable métropole alpine, pouvant accueillir 500'000 habitants et 125'000 touristes. L'idée de concentration, afin de conserver un paysage environnant vierge, idée forte dans la conception d'Avoriaz, est poussée à l'extrême. Le projet utopique propose la concentration des stations de ski alpines sur des sites stratégiques. En revanche, même s'il est indiqué que les contraintes climatiques engendrent un type spécifique et nouveau de paysage urbain, l'étude du caractère que pourrait prendre cette ville reste très sommaire, voire contradictoire. Par exemple, la situation considérée idéale serait au dessus de 3000 mètres, afin de pouvoir y pratiquer le ski à l'année, évitant ainsi l'abandon saisonnier. Une autre des justifications à cette altitude élevée est l'enneigement perpétuel des toits des bâtiments, afin de '*maintenir leur qualité pittoresque tout au long de l'année*'ⁱ. Or, en se référant aux images qui accompagnent la vision, ce caractère pittoresque est difficilement identifiable.



|98| La métropole alpine selon MVRDV

Face à cette proposition radicale et provocante, la question de la posture à adopter s'affirme prédominante pour rendre la perspective d'une Cité Alpine crédible. Cette question s'était d'ailleurs posée, en d'autres termes et dans une optique de développement uniquement touristique, lors de la création des stations en site vierge, dans les années soixante. La démarche de Jacques Labro à Avoriaz avait alors pour source une observation approfondie de la montagne, point de départ de l'imagination d'un projet en intégration avec le site, dans une

ⁱ 'The buildings would be always covered with snow, maintaining their picturesque quality all year around', Eisinger, Angelus, et Schneider, Michel, *Urban-Scape Switzerland*, Birkhauser, Bale, 2003.

certaine forme de mimétisme avec ce dernier. Si cette démarche est similaire à celle de Pradelle, ou encore de Laurent Chappis, à Courchevel par exemple, d'autres postures radicalement différentes émergent: à la même époque, à Flaine, Marcel Breuer transpose sa pensée sur l'habitat urbain à la montagne, dans une sorte de tension affirmée avec le site. Les points de vue sont dans ces cas radicalement opposés.



|99| Courchevel, intégration dans le paysage



|100| Flaine, tension entre architecture et environnement

Depuis les années 50 et la ruée vers l'or blanc, l'immeuble collectif étant devenu une nécessité économique, les stations de sports d'hiver l'ont assimilé selon 2 modes d'emploi. Le premier utilise la référence du chalet qui semble être brutalement saisi par un étrange gigantisme. Le second se calque tout simplement sur celui des grandes cités urbaines arborant tours et barres parfaitement ordonnancées quel que soit le site qui les accueille. Ni l'un ni l'autre ne franchissent les portes d'Avoriaz.ⁱ

La question qui émerge à travers cette complexification de la structuration de la ville-station, est sa distinction avec la ville 'traditionnelle'. Il ne s'agit effectivement pas de transposer la ville en altitude. Plutôt que de considérer ces évolutions comme un déplacement de la ville vers le haut, il paraît important de réfléchir à une adaptation de celle-ci, c'est-à-dire à ce que représente la ville dans des conditions alpines, et ce dans les différents thèmes caractérisant l'urbanité: déplacements, logements, économie, services, etc.

Dans cette optique, il est important d'identifier les éléments clef du fonctionnement de la station d'Avoriaz, et qui en font actuellement son attrait, afin qu'ils soient préservés au cours des évolutions futures, voire adaptés au développement de la Cité Alpine. Parallèlement, l'économie touristique, prépondérante, ne doit pas être isolée de ces réflexions, mais plutôt intégrée à la vision, à travers la cohabitation entre touristes et résidents.

ⁱ G. Dufresne, Avoriaz ou la transformation d'un paysage. Les éditions de l'Épure, 1993

Stratégies urbaines

L'élément clef dans le développement de la Cité Alpine est sa connectivité territoriale. La Cité Alpine se veut en constante relation avec son environnement, qu'il soit naturel – la montagne qui l'accueille et l'entoure – ou urbain – réseau de métropoles en plaine – . Dans le cas d'Avoriaz, si la nouvelle liaison par câble assure cette connexion territoriale, ayant pour avantage de préserver les territoires d'altitude de l'invasion automobile, cette perspective implique une réorganisation de la ville-station. L'accès par téléphérique sera plus attractif, et les voitures seront laissées à Morzine. Dans cette hypothèse, la voiture ne sera plus nécessaire au delà de mille mètres d'altitude, les huit cents mètres de dénivelé restants pour atteindre Avoriaz étant parcourus en dix minutes en téléphérique. Cette solution va dans le sens de l'hypothèse retenue dans le scénario Montagne 2040, développée par la région Rhône Alpes, dans lequel la circulation motorisée serait interdite au dessus de 1'500 mètres d'altitude. L'arrivée du téléphérique sera donc désormais la porte d'entrée et de sortie principale de la ville, prenant une place prépondérante. Les flux et circulations piétonnières doivent dans cet optique être repensés, puisque les logiques d'accès seront inversées.



|101| Le téléphérique, gare aval et irrigation de la station par le bas



|102| La route, accès principal de la station par le haut

En effet, historiquement, le téléphérique était l'accès principal à la station, la route étant très mauvaise et longue. La station était desservie par le bas, et la connexion entre la gare d'arrivée et les immeubles plus hauts était assurée par un réseau de passages couverts et d'ascenseurs publics qui irriguaient toute la station en franchissant la topographie. Très vite, les progrès de l'automobile et l'amélioration de la route d'accès ont inversé cette logique, donnant la préférence à la desserte automobile, qui se fait par le haut de la station. La désuétude progressive du téléphérique



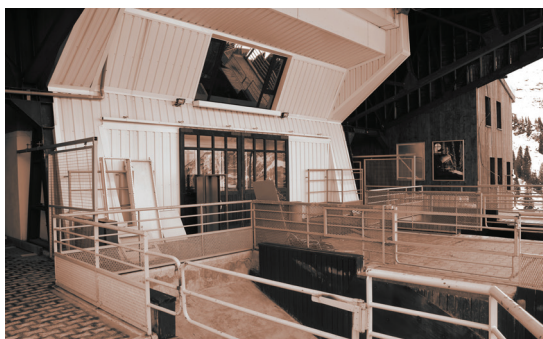
| 103 | Parking extérieur déserté

ne fit qu'accentuer cette tendance, et la station est aujourd'hui tournée vers cette nouvelle porte d'entrée: le centre de la station remonte progressivement. Les commerces situés proche de l'arrivée du téléphérique ferment petit à petit, tandis que de nouveaux ouvrent au pied des immeubles du quartier de la Falaise, proche de la *raquette d'accueil*. Le projet de remplacement du téléphérique par un nouvel appareil, et sa prolongation jusqu'au village de Morzine, implique une **nécessité de garantir et d'améliorer la liaison entre les quartiers hauts et bas de la ville-station**, travail déjà engagé en 2013 avec la construction de deux nouveaux passages publics. De fait, avec la dernière phase d'extension, le temps de marche entre ces nouveaux bâtiments et la gare du téléphérique est de vingt minutes.

Ce retour à la logique fondatrice de la station relancera la fréquentation des quartiers bas, qui sont progressivement de plus en plus délaissés. Retrouvant de la valeur, **des processus de rénovation voire de restructuration de ce secteur bas sont envisageables**, et une réflexion sur l'avenir de ces bâtiments doit être engagée. Notamment, la **réhabilitation des bâtiments abandonnés de l'ancienne gare du téléphérique ainsi que de la zone technique constituent une opportunités pour le développement de cette nouvelle porte d'entrée de la Cité Alpine.**



|104| Bâtiments désaffectés au niveau de la future porte d'entrée de la station



|105| Gare abandonnée de l'ex téléphérique



|106| Ancienne zone technique

Parallèlement, la longue route en lacets qui garantissait auparavant l'accès routier à la station toute l'année, et dont l'entretien engendre des coûts phénoménaux - éboulements, glissements de terrain, entretien du revêtement - , pourra être conservée en tant qu'accès secondaire et de service. Dans cette perspective, une reconversion des parkings couverts d'Avoriaz, d'une capacité d'accueil actuelle de 2'050 places, est envisageable, et l'immense zone de 35'000 mètres carrés réquisitionnée pour le parking non couvert de 900 places pourra quant à elle être renaturisée.



[107] Parking couvert utilisé pour le stockage du matériel hivernal

Un tel avenir constitue une magnification du rejet de la voiture, élément fondateur du concept développé à Avoriaz, et volonté qui s'affirme comme facteur incontestable d'attractivité. Cette proposition s'oppose à la direction prise par la station depuis sa dernière phase d'extension, qui prône le développement d'un réseau automobile souterrain pour accéder aux différents bâtiments. Une telle solution fut retenue par exemple à Flaine, où des rues enterrées permettent d'accéder aux différents immeubles et services de la station tout en gérant le stationnement, les livraisons et le stockage. Alternative développée dans la *Matter City* de MVRDV - 'one could ski in the streets, while cars would be restricted to tunnels below'ⁱ - , les infrastructures requises sont lourdes, irréversibles et coûteuses. De plus, cette solution favoriserait une extension du périmètre d'Avoriaz, n'étant plus conditionné par la distance maximale parcourable à pied, encourageant une dispersion indésirable des constructions.

Sur ce plan, la *Cité Alpine*, dans la continuité du Plan Neige, prône la densité. Ainsi, si le développement s'attache à requalifier l'existant, la densification n'est pas exclue. En effet, l'enjeu demeure la conservation d'une fréquentation touristique importante, parallèlement

ⁱ Eisinger, Angelus, et Schneider, Michel, *Urban-Scape Switzerland*, Birkhauser, Bale, 2003

au développement de l'habitat résidentiel. En ce sens, les nouvelles constructions, nécessaires à la conservation d'un nombre suffisant de lits, ne constitueront plus une expansion mono-touristique, mais participeront à la requalification urbaine et au développement de nouveaux modes de vie.

Travailler dans la Cité Alpine

Un des enjeux de la Cité Alpine est son détachement vis-à-vis de l'économie touristique à travers une diversification. À ces fins, la ville doit offrir des emplois stables et plus uniquement basés sur le tourisme et les loisirs, en parallèle à une offre de services attractive. En effet, le tourisme, même si la fréquentation s'étale sur l'année, ne propose qu'en majeure partie des emplois saisonniers. MVRDV, dans leur vision de la ville d'altitude, affirment par exemple qu'un tel lieu devrait regrouper tous les savoirs concernant le ski, la neige, l'alpinisme et la géologie, ainsi que des pôles de recherches et de formationⁱ.

Au delà du travail à domicile, qui se développera de plus en plus chez les habitants comme chez les résidents temporaires, la création de bureaux ou de locaux favorisant le développement d'activités spécialisées apparaît une piste intéressante. Si le travail à distance se développe de manière croissante, ce dernier ne doit pas être pour autant synonyme d'isolement. La création de lieux dans lequel chacun pourrait y exercer son activité tout en bénéficiant d'un environnement de travail attractif est une piste pour développer des emplois durables dans la Cité Alpine. De tels espaces pourront par exemple éclore aux rez, après requalification de ces surfaces qui ne sont plus adaptées aux évolutions des modes de vie. Notamment, les réceptions, qui ne sont plus utilisées lorsque les appartements de l'immeuble sortent de gestion locative, sont des espaces offrant de grandes opportunités.

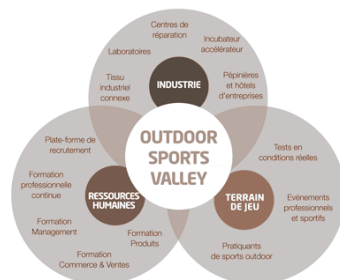


|108| Réception désaffectée

ⁱ Eisinger, Angelus, et Schneider, Michel, *Urban-Scape Switzerland*, Birkhauser, Bale, 2003

Dans le cadre entrepreneurial, deux évolutions du monde du travail soutiennent l'attractivité de ces lieux: l'attention grandissante des entreprises pour le cadre de travail de leurs employés, et la question de l'image. Pour illustrer ce premier cas, on peut penser aux grandes entreprises américaines, dont les locaux fournissent toutes les aménités aux employés, mais surtout aux entreprises qui délocalisent leurs bureaux ou sièges en dehors des grandes villes, dans un cadre rural offrant un cadre de vie attractif et paisible à proximité. Si un tel cadre est propice pour les employés, il est aussi motivé par la nouvelle image alors véhiculée par l'entreprise, en proximité avec la nature et l'environnement. Dans les territoires alpins, l'exemple de Chamonix est significatif. La station a cherché depuis quelques années à attirer les centres de recherche des marques *Outdoor*, afin de diversifier son économie. De leur côté, ces marques y ont trouvé une image renforcée. Ainsi, le critère principal d'implantation pour les laboratoires de recherche de la marque *Quechua* est devenu la vue sur le Mont Blanc. Des instituts de formation ont aussi pris place à Chamonix, comme le *Centre de formation et de recherche en médecine de montagne*. Ces institutions bénéficient alors d'un cadre idéal pour leurs recherches. Il ne s'agit donc pas de transposer l'économie de plaine en montagne, mais de cibler des types d'entreprises qui pourraient être intéressées par la montagne et par le cadre qu'elle offre aussi bien à l'entreprise qu'à ses employés.

Dans cette perspective de développement a d'ailleurs été créé en 2010 l'OSV (*Outdoor Sports Valley*) ⁱ. Cette association vise à regrouper au sein de ce territoire les industries dédiées aux sports outdoor et leurs sièges sociaux, dans une sorte de 'grappe d'entreprises'. Elle favorise l'implantation d'entreprises et l'émergence de nouveaux projets dans les territoires alpins. **Développer un potentiel d'accueil de ce type d'entreprises à Avoriaz s'inscrit ainsi parfaitement dans les perspectives de développement prônées par la région.**



|109| Diversification économique des territoires alpins

ⁱ Depuis sa création, plus de 220 marques de sports y ont adhéré, incluant 3500 employés.

Aménités urbaines

En parallèle à cette diversification des opportunités d'emplois, offrir des services attractifs s'affirme également comme un enjeu primordial de ce type de villes. Sur ce plan, la cohabitation entre population résidente et fréquentation touristique apparaît avantageuse. L'exemple du développement résidentiel des stations balnéaires françaises montre que des services à vocation touristique peuvent également être source d'attractivité pour des résidentsⁱ. Par exemple, dans le cas d'Avoriaz, il est indéniable que des infrastructures telles que le centre aquatique, la patinoire, le centre équestre, ou encore le golf, sont autant d'activités ouvertes aux résidents. On peut tout à fait imaginer que ceux-ci puissent profiter à des conditions avantageuses de ces équipements dans les périodes de fréquentation touristique faible, et d'accepter de réserver ces équipements aux touristes en haute-saison. Il s'agit ici d'un gain aussi bien pour les résidents que pour les exploitants, puisque ceux-ci ne doivent plus faire face à une fermeture annuelle, particulièrement coûteuse comme mis en avant précédemment.

Un tel fonctionnement est également envisageable au sein même d'un bâtiment, dans le cas où dans celui-ci cohabitent habitants et touristes. Les propriétaires pourront alors profiter des infrastructures réservées aux touristes en haute-saison, permettant d'optimiser les investissements. Piscines, salles de sport et de jeux, pièces communes trouveront alors des utilisateurs à l'année.

Ce développement des services, dans le contexte futur de liaison par câble Avoriaz - vallée, doit aussi se développer en ayant une vision globale du système, chose qui a été initiée par la commune de Morzine il y a quelques années. Par exemple, le centre aquatique d'Avoriaz a été imaginé comme centre ludique, en complément de la piscine olympique de Morzine, destinée à une clientèle plus sportive. Cette complémentarité des infrastructures favorise par ailleurs les échanges entre ces deux lieux et les dynamiques qui en découlent.

ⁱ Ballardur, Jean, *La Grande Motte : l'architecture en fête ou la naissance d'une ville*, Espace Sud, 1994.



[110] Infrastructures et services fermés en dehors de la saison touristique

Au delà de ces services à vocation distractive, il faut aussi aborder les services publics, tels que les écoles ou centres médicaux. De ce point de vue, l'école d'Avoriaz pourra ouvrir à l'année, et se consolider en tant que structure d'accueil des enfants. Toujours dans cette recherche de complémentarités, on peut très bien imaginer que l'école, durant les vacances scolaires, période de haute fréquentation touristique, puisse faire office de garderie pour les enfants vacanciers. **L'occupation des locaux et l'utilisation des infrastructures sera ainsi rentabilisée au maximum, diminuant les coûts tout en augmentant le niveau de service pour les habitants comme pour les touristes.** Ce développement s'affirme à l'opposé de la gestion actuelle. Par exemple, un projet de restructuration du pôle d'éducation d'Avoriaz a été récemment soumis à appel d'offres¹. Si ce projet vise au regroupement du pôle enfance et petite enfance (école primaire, périscolaire, crèche, garderie), il ne prévoit aucune cohabitation entre ces différentes fonctions, mais se contente de n'être qu'une juxtaposition de ces différents usages. Ce projet s'avère donc très coûteux, pour une occupation extrêmement faible: l'école n'est ouverte que quatre mois par an, et la garderie ne sert qu'en période touristique, soit la moitié de l'année.

Dans la poursuite de cette réflexion sur la diversification de l'offre de services, Laurent Chappis, dans *La montagne humaniste*, affirme l'importance de la culture, en prônant un 'développement culturel des territoires de montagne'. Un tel développement pourrait se baser aussi bien sur des lieux de production culturelle, que sur des offres nouvelles. De ce point de vue, les ardoisières d'Avoriaz constituent une piste de mise en valeur. La falaise sur laquelle se dresse la station accueille les dernières mines d'ardoise encore

¹ <http://www.centraledesmarches.com/marches-publics/>, consulté le 17 décembre 2014.



|111| Les mines d'ardoise d'Avoriaz. héritage culturel et potentiel de développement

en exploitation en France, et les diverses galeries constituent un patrimoine fort, actuellement peu mis en valeur. Développer une offre culturelle sur cette base aurait également d'une symbolique forte, mettant en avant la falaise, élément caractéristique d'Avoriaz.

Habiter la Cité Alpine

L'habitat de montagne, dans la perspective de la Cité Alpine, prend en compte des critères spécifiques, et répond à d'autres types de besoins que l'habitat urbain traditionnel. L'image privilégiée de l'habitat en montagne s'affirme celle du chalet traditionnel, dispersé dans le territoire, et mettant l'habitant dans une relation directe et entière avec la nature et le paysage environnant. Même si, à Avoriaz, la recherche de densité implique la création d'un nouveau type d'idéal, certaines caractéristiques typologiques recherchées dans le chalet alpin sont conservées, voire magnifiées.

Une de ces caractéristiques qui a été mise en valeur dans la conception de la station est le lien entre les logements et leur environnement. Intégrant le principe de construction dense pour libérer le maximum d'espace vierge, la relation entre dehors et dedans n'est pas pour autant reniée; bien au contraire, elle est mise en exergue. La

silhouette et la disposition des bâtiments est imaginée afin de garantir à chaque logement une relation des plus grandiose avec le paysage alpin environnant, tout comme l'organisation interne des logements. Même de taille très restreintes, ces derniers affirment des indéniables qualités redevables à leur ouverture sur le paysage, qu'il est primordial de conserver et magnifier dans les développements futurs. Par exemple, le plus simple des studios développe une double orientation sur le paysage, avec une ouverture dans deux directionsⁱ. Cette double orientation participe également à l'impression d'indépendance qui émerge lorsque l'on occupe l'appartement. Le sentiment d'être dans une case parmi d'autres disparaît, et chacun, depuis l'intérieur, a l'impression d'occuper un logement indépendant et unique. Les plans en éventail, ou à murs séparatifs irréguliers, ainsi que les différences de niveaux dans certains logements participent à la création de ce sentiment propre à l'habitat individuelⁱⁱ.

Au delà de ces qualités indéniables intrinsèques aux bâtiments et à leur organisation interne, les logements ne sont, comme nous l'avons vu, pour la plupart plus appropriés aux pratiques touristiques qui évoluent, et encore moins à des modes de vie résidentiels. Il faut, face à ces deux constats, réfléchir à de nouvelles pistes de développement, tout en conservant les qualités de ces logements. Par ailleurs, il est primordial de considérer les nouveaux types d'occupation et de modes de vie pour imaginer ce nouvel habitat de montagne. On peut distinguer plusieurs catégories de logements, qui bien sûr ne sont pas rigides et peuvent s'interpénétrer.

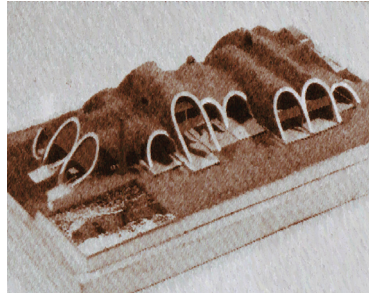
Dans cette perspective de résidentialisation, **imaginer des logements pour les gens au service du lieu**, qui seront de plus en plus amenés à travailler à l'année sur place, paraît important. Aujourd'hui, la plupart des travailleurs habitent en plaine, Avoriaz ne proposant pas de logements qui leur sont adaptés, sans compter la pression foncière imposée par le tourisme sur les biens disponibles. Certains projets ont déjà été menés pour remédier à ce problème, comme la construction de logements pour les cochers. Cependant, si cette initiative leur a permis de pouvoir habiter à Avoriaz, sa concrétisation est critiquable. Les logements prennent place dans une extension des écuries, à l'écart de la station, au sein de la 'zone technique'. Ceux-ci sont isolés entre eux, puisque ces logements leur sont réservés, et qui plus est mis à l'écart de la station.

ⁱ Cf. carnet typologique de plans en annexes.

ⁱⁱ ib.



|112| Logements pour cochers au dessus des écuries



|113| Projet de chalet-auberge-alpage. Laurent Chappis

À l'inverse, imaginer une cohabitation entre des logements principaux et secondaires au sein d'un même bâtiment s'avère intéressant. En ce sens, il est pertinent d'offrir des capacités d'occupations différentes en fonction de la saison. En haute saison, l'immeuble peut être exploité à son maximum, et l'occupation touristique s'ajoute alors au résidentiel. En basse saison, les habitants à l'année occupent l'immeuble, qui n'est plus laissé à l'abandon et dépourvu d'entretien. Il est pertinent à ces fins d'imaginer une certaine flexibilité au cours des saisons. Chaque appartement peut par exemple comporter une ou deux pièces annexes indépendantes, qui peuvent être dédiées à l'accueil de touristes en haute-saison, et servir de pièce supplémentaire aux propriétaires le reste de l'année, optimisant l'occupation des surfaces bâties. Les habitants à l'année accepteront alors d'occuper des logements de taille restreinte durant la haute-saison, puisque durant le reste de l'année, ils pourront profiter d'espaces supplémentaires. La location touristique de ces chambres peut tout à fait être gérée de manière commune, dans une typologie novatrice d'hôtel résidentiel.

Une telle cohabitation entre population résidente et touristes avait d'ailleurs déjà été imaginée par Laurent Chappis, dans son projet précurseur de chalet-auberge-alpage à Biemonte, dans les Alpes italiennes. Dans cette nouvelle vision de l'aménagement de montagne, il proposait 'une chaîne d'accueil touristique', sous forme d'entités auto-suffisantes constituées au rez-de-chaussée des services nécessaires à l'activité agro-pastorale, et au premier étage, du lieu de vie des éleveurs, flexibles avec des éléments d'accueil des touristesⁱ. Au delà d'optimiser l'occupation et l'utilisation des infrastructures, une telle cohabitation va dans le sens de l'évolution des attentes touristiques

ⁱ Chappis, Laurent. *Ma montagne... du rêve à la réalité, 50 ans d'études d'urbanisme en montagne*, Facim., 2002.

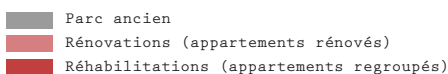
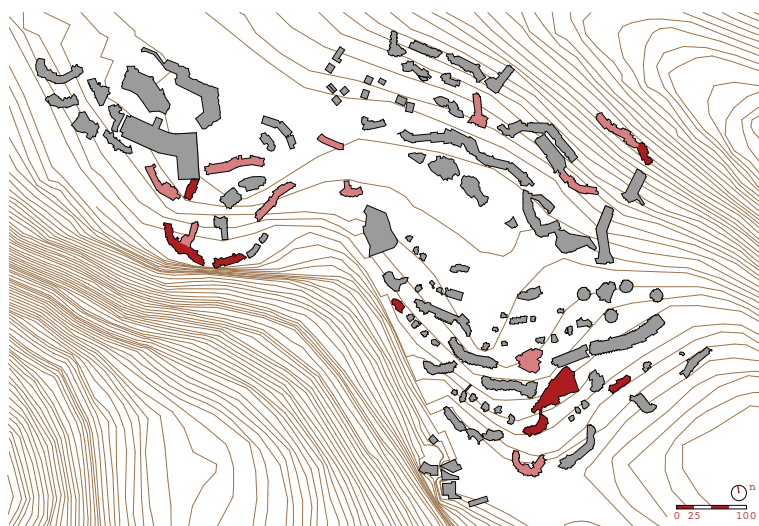
que nous avons évoqué précédemment, redonnant de l'attraction aux stations *ex-nihilo*: rejet du tourisme de masse, intérêt pour les modes de vie locaux et volonté d'intégration à la population résidente. La question de la faisabilité d'un tel projet se pause évidemment. Sa mise en place pourra voir le jour dans les nouvelles constructions, car demandant une conception particulière. L'existant ne doit pas pour autant être renié, et les lits froids doivent être vus comme un potentiel. Redonner une vocation hôtelière demeure une piste pour l'avenir de ces résidences, incluant, en plus de l'offre d'hébergement, des équipements collectifs nouveaux et des services supplémentaires, qui favorisent une attractivité à l'année. Ainsi peut se mettre en place petit à petit une telle gestion, au fil des volontés de la part des propriétaires de lits froids de se débarrasser de leur bien. En outre, des accords et contrats d'occupation pourraient être passés avec eux pour favoriser la vente.

L'autre piste envisageable est la reconversion de l'immobilier touristique, dans une perspective de résidentialisation. Des exemples de restructuration d'appartements sont déjà observables, certains biens ayant déjà fait objet de regroupement¹. Un studio et un deux pièces peuvent par exemple être réunis afin de former un appartement aux dimensions appropriées pour un habitat à l'année, permettant même d'intégrer à travers ces remaniements des pièces adaptées aux modes de vie dans la Cité Alpine: bureau, atelier à domicile, etc...



|114| Regroupement de deux appartements

¹ Cf. carnet typologique de plans en annexes.



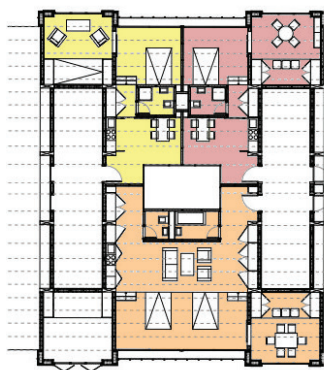
[115] Immeubles ayant déjà fait l'objet de restructurations

Dans cette même logique de rationalisation de l'occupation et d'adaptation de l'offre à la demande selon les saisons, de nouvelles typologies d'accueil touristique peuvent également être imaginées. Celles-ci permettront de répondre aux fluctuations de la demande touristique, à travers des bâtiments offrant des appartements de grandes dimensions durant les saisons les moins touristiques, transformables en logements de taille minimale pour accueillir l'afflux de touristes en pleine saison. Une telle conception permettra, en outre, de lutter contre l'abandon saisonnier et le phénomène de *volets clos*.

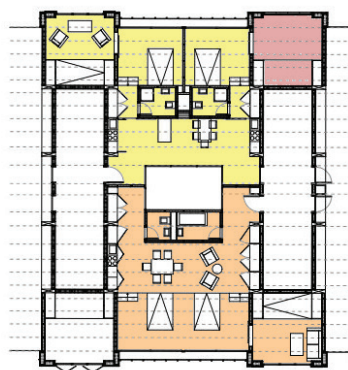
Toujours dans cette optique, le développement de nouveaux modes d'occupation peut être favorisé, tel que le *timeshare*ⁱ. Si ce mode de gestion, déjà présent sur la station, est en perte de vitesse, c'est parce que les logements ne sont pas spécifiquement adaptés à ce système. En offrant par exemple à chacun des propriétaires du

ⁱ Le *timeshare*, ou multi-propriété en temps partagé, consiste au partage d'une résidence secondaire entre plusieurs propriétaires. Chaque propriétaire peut occuper son bien durant une période déterminée, et le prix d'achat est partagé entre les différents propriétaires, source <http://www.skppsc.ch/>.

même bien une pièce dans laquelle ils pourraient entreposer leurs effets personnels lorsque l'appartement est occupé par un autre propriétaire, redonnerait de l'attractivité à ce mode de gestion, qui permet d'assurer une fréquentation tout au long de l'année.



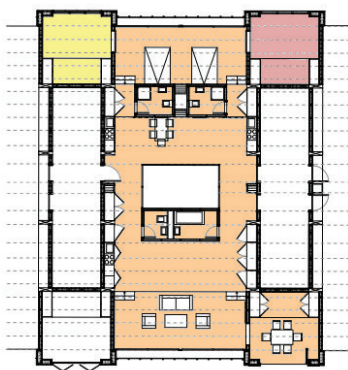
Trois appartements - Haute saison



Deux appartements - Moyenne saison



Deux appartements - Moyenne saison



Un appartement - Basse saison

[116] Exemple de typologie novatrice de *timeshare* permettant l'adaptation à la fréquentation

Ce n'est que par cette réflexion minutieuse sur les processus de transformation de l'existant, et sur les nouvelles typologies de logement résidentiel et touristique à développer, que la Cité Alpine pourra offrir des modes d'habitat adaptés à ses habitants, qu'ils soient permanents ou passagers, garantissant ainsi son attractivité.

|| La Vie Alpine

2030, Avoriaz est désormais une des Cités Alpines les plus prisées. Congestion et pollution de la plaine n'ont pas encore atteint la haute montagne, dont l'urbanisation maîtrisée permet de préserver ces territoires de l'agression humaine. Juste milieu entre sanctuarisation et colonisation, l'occupation rationnelle et raisonnée des territoires alpins est dorénavant assurée.



*Richard, 48 ans
Père de famille
Commercial salarié
Habitant*



*Désirée, 38 ans
Mère au foyer
Vacancière*



*Claudio, 29 ans
Employé de restauration
et artisan
Habitant*



Richard, qui avait hérité d'un appartement dans le quartier de la Falaise, avait fait de ce legs sa demeure principale. Au début, ce présent ne représentait pour lui et sa famille que le gage de vacances hivernales réussies. Mais progressivement, Richard éprouvait un plaisir grandissant à fréquenter la station hors saison. Ses séjours se prolongeaient d'année en année, cherchant à échapper aux oppressions que l'urbanisation croissante lui astreignait.



Claudio, qui avait fait quelques saisons comme serveur au Bistro, attendait depuis longtemps la construction de ce nouveau bâtiment. Il avait toujours été contraint d'habiter dans la vallée, mais avec l'étalement de la fréquentation d'Avoriaz, il travaillait aussi l'été, et offrait ses services de bricolage à l'intersaison. Les allers-retour quotidiens constituaient une charge ascendante. Avec son amie, ils n'avaient guère de grands moyens, le nouveau système d'hôtel résidentiel proposé leurs convenait à merveille.



Désirée et sa famille avaient depuis les années 2000 boudé Avoriaz, devenue au fil des extensions une usine à touristes, au profit d'un petit chalet qu'ils avaient acquis dans les Grisons. Le tournant pris par la station, dont les journaux faisait éloge, les convint de revenir. Le nouvel accueil qui était réservé aux touristes leur correspondait parfaitement.



Richard n'eut pas à attendre longtemps avant d'accomplir son rêve. L'opportunité d'acquérir l'appartement voisin du sien s'avéra l'élément déclencheur, et sa femme, Marion, fut la première ravie. Il suffit d'une inter-saison à Claudio pour transformer le studio en atelier pour Marion, qui trouva dans la contemplation du massif alpin de nouvelles aspirations créatives. Si ses enfants étaient au début réticents, Richard n'eut point grande difficulté à les convaincre. L'aîné s'habitua rapidement à ses cours en ligne, et redescendait de temps en temps sur Lausanne pour les examens. Le plus jeune allait au gymnase à Morzine, à dix minutes par le téléphérique, et s'adonnait à sa passion pour les sports de montagne le reste du temps. Richard négocia quant à lui aisément avec son employeur de pouvoir travailler à distance, mettant en exergue les économies émanant de la libération de son bureau dans le centre de Genève. La métropole n'était d'ailleurs qu'à une heure et demi de route, et l'aller-retour hebdomadaire pour participer aux séances de groupe ne constituait qu'une platitude.



Le nouvel appartement de Claudio et son amie était vaste, avec en outre une chambre pour leur future progéniture, une autre pour leurs amis, un bureau. L'immeuble possédait divers services, tels qu'une piscine et une salle de sports. Mais si les jeunes tourtereaux avaient pu y investir, c'était grâce au nouveau système qui était développé au sein de l'immeuble pour l'accueil touristique. En fait, s'ils pouvaient jouir pleinement de leur bien en basse-saison, leurs chambres supplémentaires étaient louées lorsque la demande touristique le nécessitait. Devoir libérer deux chambres en pleine saison ne représentait que peu de contrainte pour Claudio: en hiver et en été, l'appartement était pour lui un endroit pour dormir, car il travaillait dur au restaurant, ou partait en excursion en montagne le reste de temps.



La famille de Désirée fut de suite séduite par le nouvel hôtel résidentiel. Ils louaient les deux chambres de Claudio, appréciant l'authenticité des pièces personnalisées par son amie. Ils se sentaient comme chez eux, tout en bénéficiant de services hôteliers: piscine, salle de sport, demi-pension, qui était servie dans la cafétéria au dernier étage de la résidence, avec les autres vacanciers.



Au bout de quelques années, Richard se lassa de travailler seul depuis son appartement, l'ouverture du Coworking Space, dans l'immeuble voisin, lui offrit une opportunité. Il y loua un poste, et sa productivité ne fut que stimulée par ce nouvel environnement multi-professionnel. Y faisant moult connaissances, il tissa un nouveau réseau, tout en profitant des services communs offerts. L'espace devint d'ailleurs vite prisé, offrant un cadre de travail idéal dans un environnement attractif. La Cité Alpine et les villes auxquelles elle était reliée offraient à la famille tous les services qui leurs étaient nécessaires, sans les contraintes de la ville qu'ils avaient fui.



Conquis par le renouveau d'Avoriaz, et par les nouvelles activités qui y étaient proposées toute l'année, la famille de Désirée se décida enfin à investir. Ils voulaient pouvoir venir plus souvent, laisser leurs affaires, mais refusaient de devoir s'embêter à louer leur bien pour rentabiliser l'achat. Les appartements restructurés dans les résidences sorties de bail furent un bon compromis. L'achat de l'appartement était partagé entre quatre propriétaires, chacun disposant d'une pièce pour ranger leurs affaires. Désirée et sa famille pouvaient occuper l'appartement à des périodes définies. Cette nouvelle forme de multi-propriété n'avait que des avantages: en dehors de leurs périodes d'occupation, il lui arrivait même parfois de venir quelques jours se ressourcer, occupant la pièce qui leur été dédiée.

La vie évoluait en fonction des saisons et des types de fréquentation. La Cité Alpine offrait chaque jour à ses habitants un visage différent. Tantôt affirmant un esprit villageois, tantôt se rapprochant de son apogée touristique, chacun trouvait ce qu'il y recherchait.



CONCLUSION



Définir la Cité Alpine

Les Cités Alpines constituent une nouvelle perspective pour les stations de haute-montagne, en redynamisant ces lieux dont l'avenir est aujourd'hui incertain. Adaptation aux changements climatiques et aux nouvelles attentes touristiques, les Cités Alpines répondent aux évolutions démographiques et aux aspirations résidentielles, en proposant une occupation raisonnée et viable du territoire alpin, de plus en plus convoité.

De manière synthétique, nous pouvons dresser un portrait caractérisant ce type de villes, en se basant sur le cas d'Avoriaz, afin de définir la Cité Alpine:

| Denses, diversifiées et intégrées, la Cité Alpine constitue une réponse à l'attractivité nouvelle des territoires alpins en tant que lieux d'habitation. Elle préserve la montagne qui l'entoure, en s'opposant au mitage territorial. La Cité Alpine défend une certaine urbanité, tout en magnifiant son rapport avec le paysage montagnard qui l'entoure. Elle associe représentations urbaines et montagnardes.

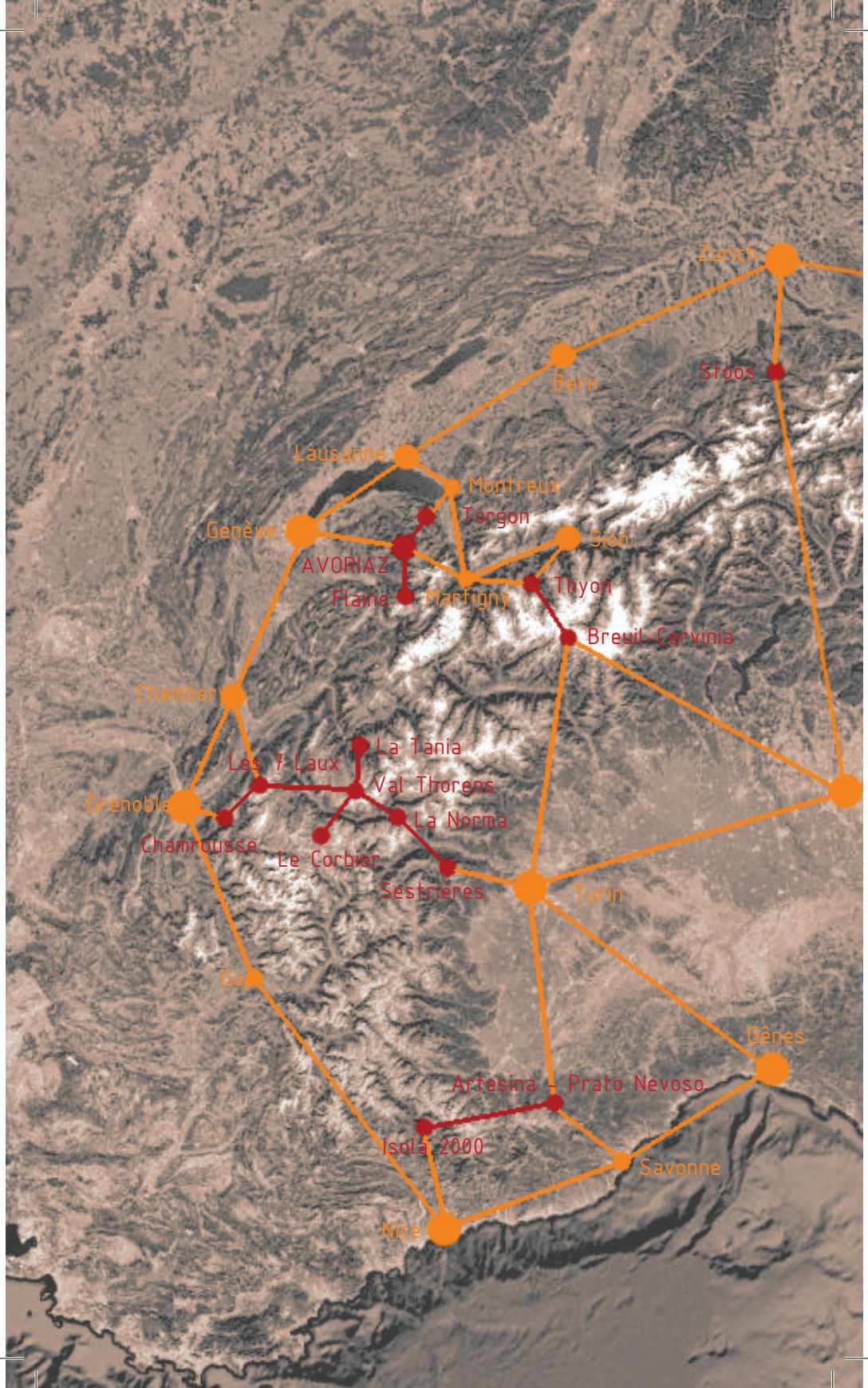
| La Cité Alpine met en exergue la cohabitation entre habitants et touristes, à travers une complémentarité bénéfique à ces deux types de fréquentation. Elle offre tous les services et aménités que ceux-ci recherchent, des logements adaptés, des emplois stables et saisonniers. Les échanges et la mixité sont prônés, lui assurant sa pérennité. La Cité Alpine transforme la station mono-fonctionnelle en ville diversifiée.

| La Cité Alpine est connectée au reste du territoire, physiquement et technologiquement. Elle s'intègre dans un réseau de villes et de métropoles en plaine, avec lesquelles elle est en relation. Elle peut également être reliée à d'autres villes du même type via les infrastructures de remontées mécaniques existantes.



Arc Alpin

Face à cette tentative de généralisation, il est désormais possible de dresser une cartographie des stations de haute-montagne dans lesquelles un tel avenir pourrait être envisagé. Dans les Alpes, ces stations sont répertoriables particulièrement en France, le Plan Neige étant à la source de la construction de ces lieux monothouristiques. Quelques sites s'avèrent également sujets en Suisse et en Italie, les autres pays ayant, au cours du vingtième siècle, préféré le développement des villages en stations de fond de vallée, comme l'illustrent les stations autrichiennes. La carte qui suit présente les stations alpines dont le développement en tant que Cité Alpine, telle que nous l'avons définie précédemment, constituerait une perspective d'avenir pertinente.



Zurich

Bern

Stoos

Lausanne

Montreux

Genève

Torgon

Sion

AVORIAZ

Plaine

Martigny

Thyon

Breuil-Carvinia

Chambery

Les 7 Laux

La Tania

Val Thorens

Grenoble

La Norma

Chamrousse

Le Corbier

Sestrières

Turin

Ga

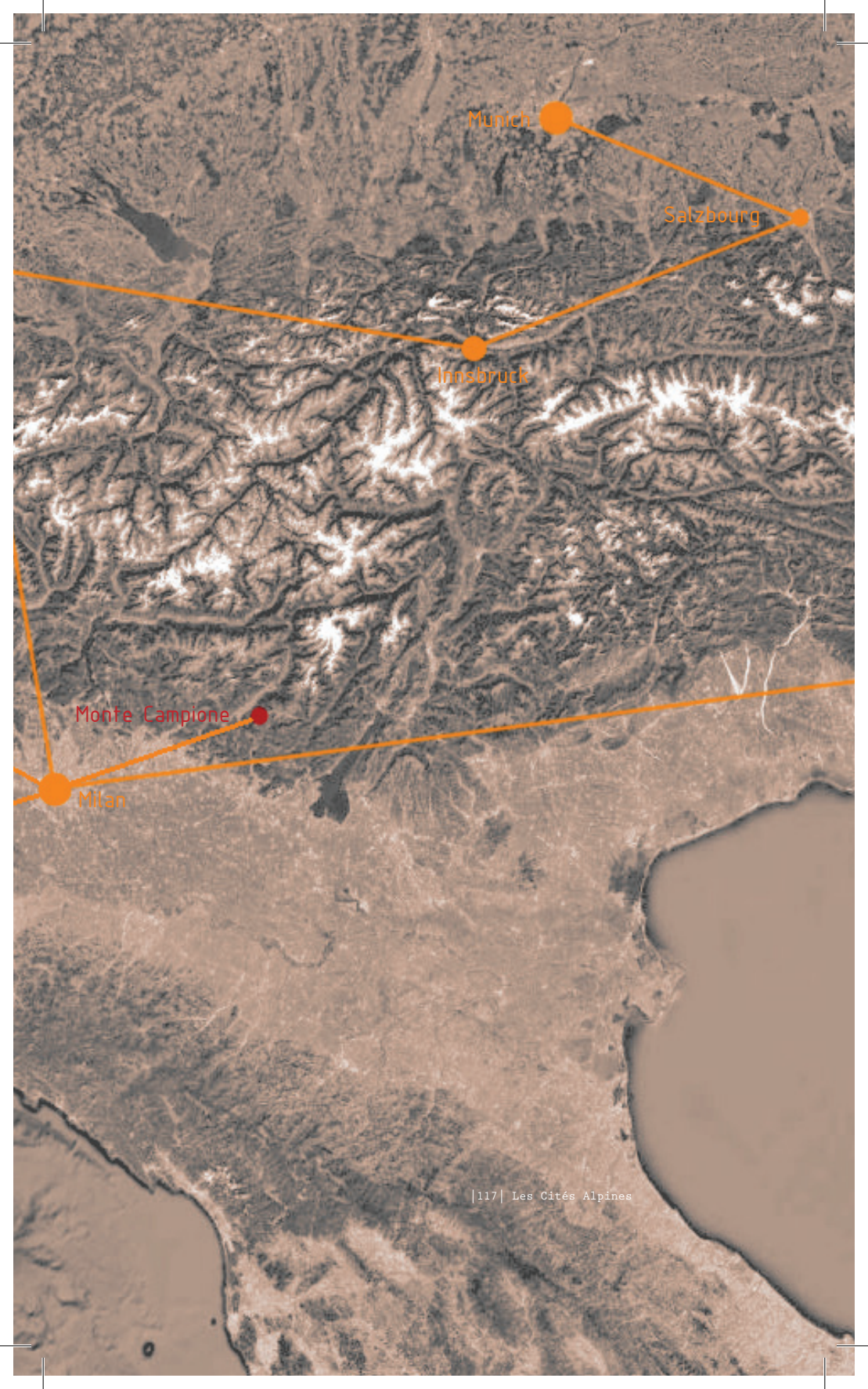
Gênes

Artasina - Prato Nevoso

Isola 2000

Savonne

Nice



Munich

Salzburg

Innsbruck

Monte Campione

Milan

Aux architectes et urbanistes

Pour permettre un tel développement et la mise en place de cette nouvelle organisation, des recherches projectuelles s'imposent, comme nous l'avons mis en valeur. Leur aboutissement sera le gage d'une occupation raisonnée de ces territoires, dans lequel habitants et touristes cohabiteront au sein d'un environnement attractif et préservé. Ces réflexions, qui seront l'essence du projet développé par la suite, peuvent se résumer en plusieurs points:

| Le développement passe avant tout par la restructuration des bâtiments existants. Les nouvelles constructions, nécessaires à la conservation d'un nombre suffisant de lits, ne constituent plus une expansion touristique, mais participent à la requalification des lieux.

| Les interventions dans l'existant permettent de retrouver de la qualité dans les espaces publics, tout en les adaptant aux nouveaux modes de vie qui prennent place.

| La création d'espaces adaptés favorise le développement d'une économie diversifiée: surfaces de bureaux, logements permettant le travail à domicile, etc.

| La restructuration des immeubles existants ainsi que les nouvelles constructions développent une cohabitation entre touristes et résidents, et ce aussi bien au niveau des services que de l'habitat.

| Les logements existants sont adaptés aux modes de vie résidentiels. En outre, la flexibilité et l'adaptation sont prônées. De nouvelles typologies naissent: un habitat résidentiel flexible autorisant le travail à domicile, et l'accueil de touristes en haute-saison.

| La capacité d'accueil touristique s'adapte à la demande, et les logements peuvent répondre à ces variations à travers leur modularité. De nouvelles typologies d'accueil touristique sont imaginées.

| La Cité Alpine ne peut exister qu'avec la coopération des communes et collectivités, qui doivent prendre conscience du caractère non durable que représentent les stations intégrées.



Le croquis présenté à la page suivante résume l'ensemble des interventions envisageables dans la perspective d'évolution de la station d'Avoriaz en Cité Alpine.

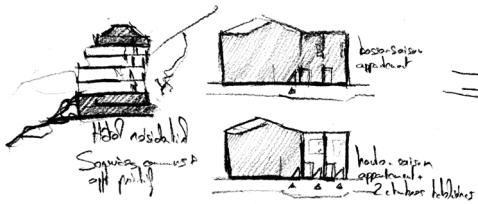
Présentant les pistes de recherche à développer, le projet se concentrera sur le développement de certains de ces points, à travers un travail sur l'existant, en relation avec un nouveau bâtiment qui prendra naissance dans cet environnement à forte identité.

Ce projet constituera le point de départ au développement de la Cité Alpine avoriazienne, intervention initiatrice d'opérations futures.



Renaturation
du parking aérolien.
(Nouvelles activités)

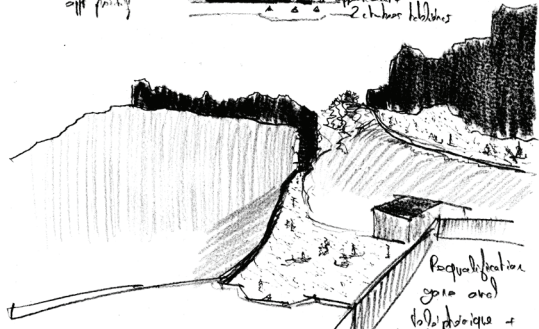
Reconversion des
cavernes (nou
économie)



Hôtel résidentiel
Séjour
off party

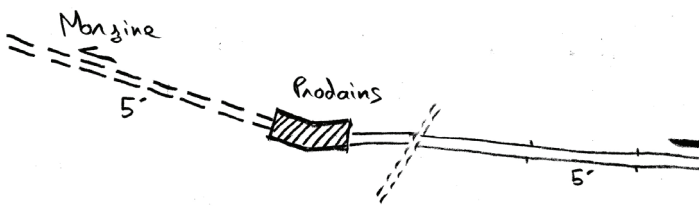
basin saison
appartement

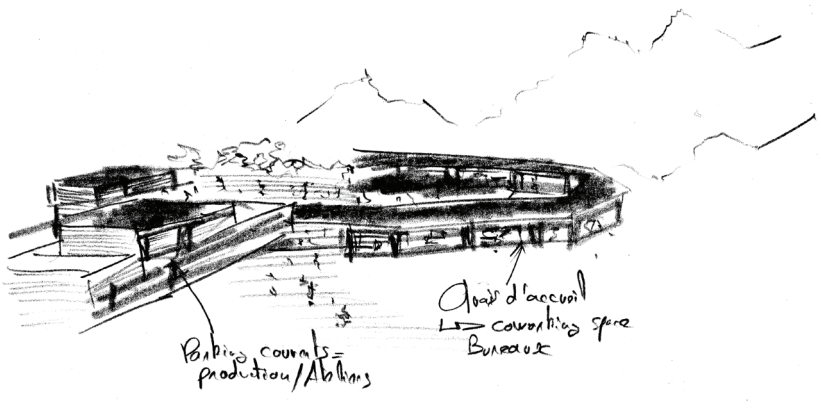
habitat saison
appartement
2 chambres habitables



Requalification
espace oral
habitat pédestre +
densification +
reconversion quartiers bâtis

Reconne
du quai
& falda

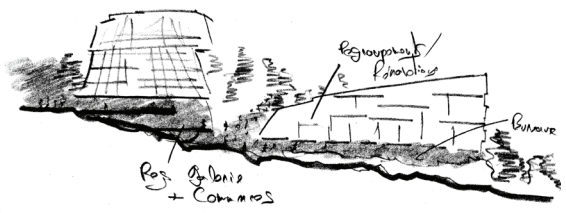




Bâtiment couverts =
production / Ateliers

Cour d'accueil
↳ courtyard space
Bureau

on des parkings
S (nouvelle
voiture)



Régénération /
Réhabilitation

Pays d'habitat
+ Commerces



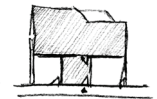
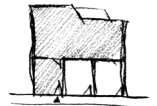
Densification

Requalification
des axes
(réceptions, ...)

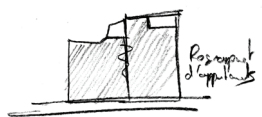
reconnection
quai de
falaise

Redynamisation
du bas de la
station

Nouvelle
porte d'entrée
(intégration)



Time slots adapted
to business activity
(Appoint plus)



Positionnement
d'appoint



ANNEXES

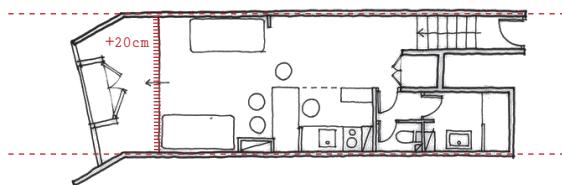


| Typologie des logements avoriaziens

Le catalogue qui suit présente la diversité des types d'appartements rencontrés à Avoriaz. Cette typologie est structurée par nombre de pièces des logements, classés chronologiquement. Elle illustre l'évolution dans la configuration des cellules, tout en exposant les points communs qui lient l'ensemble des types.

Les plans sont présentés à l'échelle 1/200ème (cinq millimètres par mètre). Les largeurs des trames indiquées s'entendent aux axes des murs porteurs.

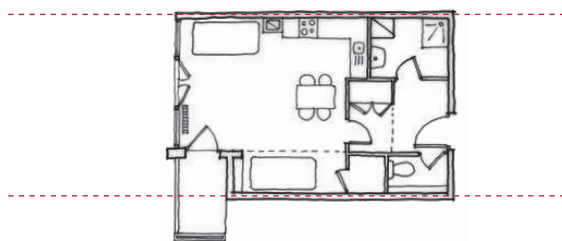
Appartements studios



Studio, 2-4 pers.
Rés. Séquoia, 1964



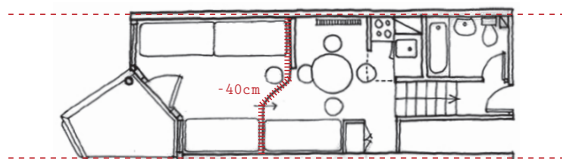
Trame 3.55 m



Studio, 2-4 pers.
Rés. Mélèzes, 1968



Trame 5.00 m

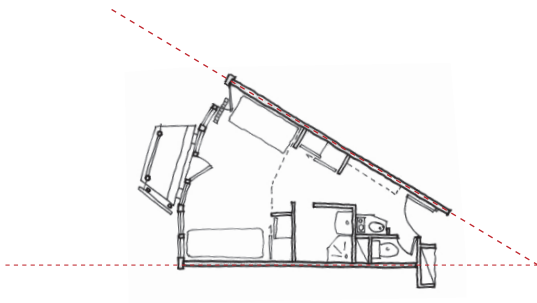


Studio, 4-5 pers.
Rés. Sosna, 1970



Trame 3.55 m

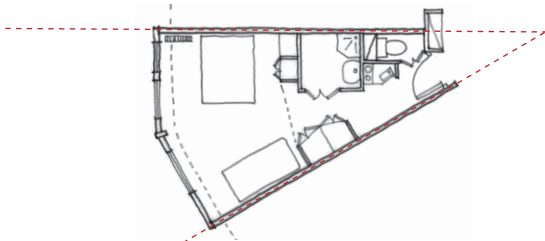




Studio, 2-4 pers.
Rés. Allegro, 1971



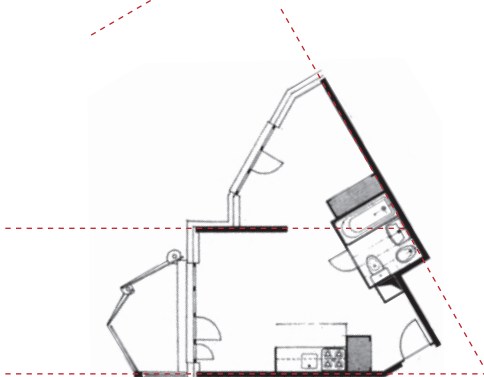
Trame 30°



Studio, 2-3 pers.
Rés. Allegro, 1971



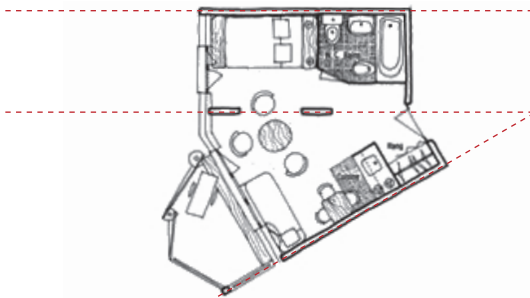
Trame 30°



Studio, 3-4 pers.
Rés. Yucca, 1972
Rés. Cedrella, 1972



Trame 3.80 m / 60°



Studio, 3-4 pers.
Rés. Yucca, 1972



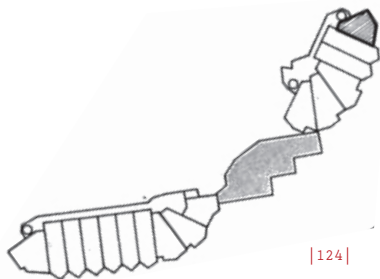
Trame 2.40 m / 30°



| 122 |



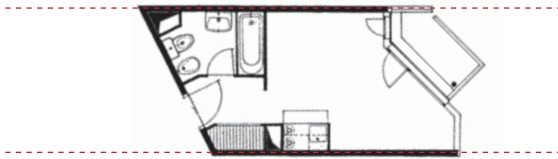
| 123 |



| 124 |



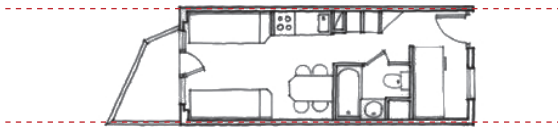
| 125 |



Studio, 2-4 pers.
Rés. Pas du Lac, 1974



Trame 3.45 m

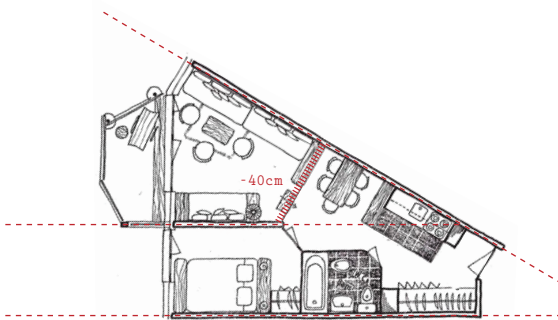


Studio, 4-5 pers.
Rés. Datcha, 1986
Rés. Tilia, 1988
Rés. Saskia, 1988



Trame 2.94 m

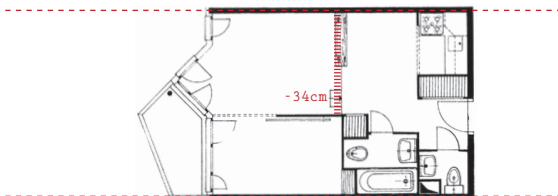
Appartements 2 pièces



2 pièces, 4-5 pers.
Rés. Yucca, 1972



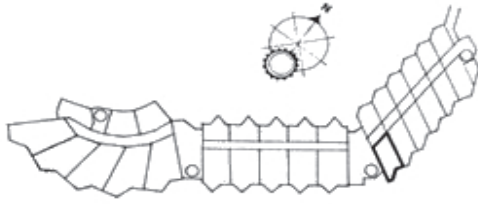
Trame 2.40 m / 30°



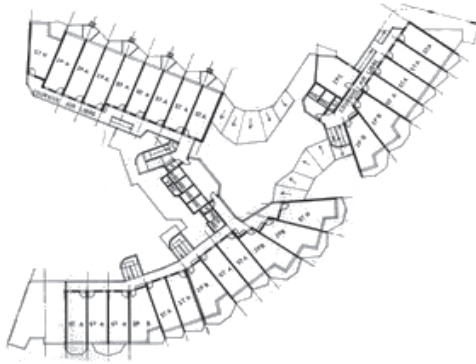
2 pièces, 4-5 pers.
Rés. Pas du Lac, 1974



Trame 5.00 m



|126|



|127|



|128|



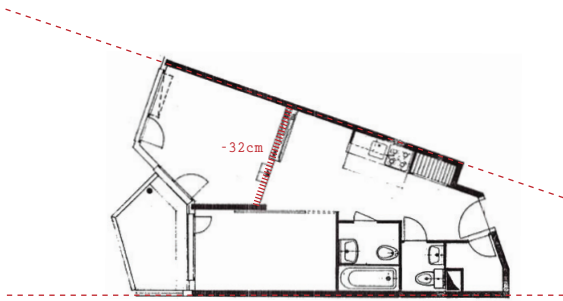
|129|



|130|



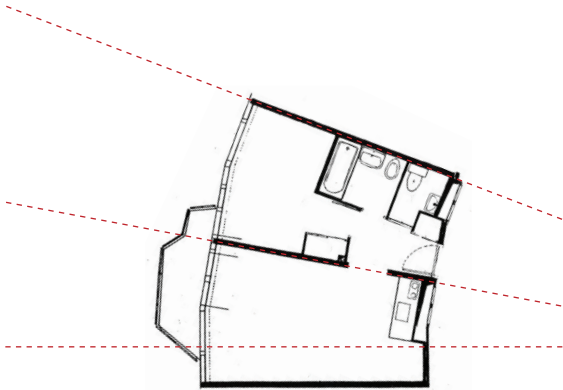
|131|



2 pièces, 4-5 pers.
Rés. Pas du Lac, 1974



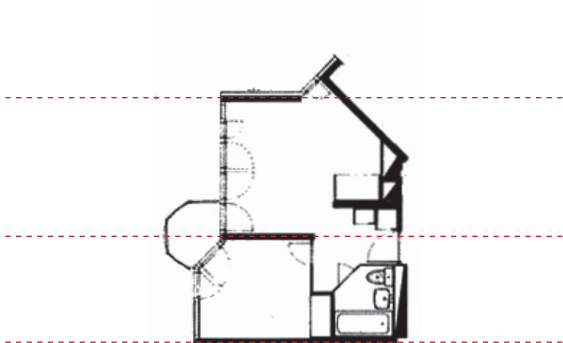
Trame 20°



2 pièces, 4-6 pers.
Rés. Snow, 1975



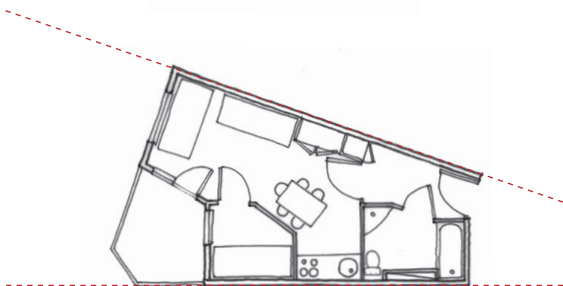
Trame 10° / 20°



2 pièces, 4-6 pers.
Rés. Portes Soleil, 1979



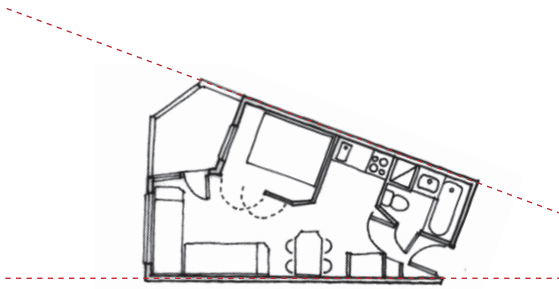
Trame 3.80 m / 2.86 m



2 pièces, 4-5 pers.
Rés. Kouria, 1988



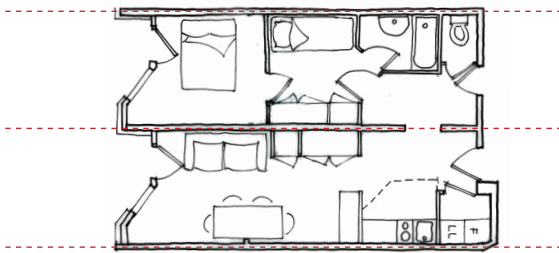
Trame 20°



2 pièces, 4-5 pers.
 Rés. Tilia, 1988
 Rés. Kouria, 1988



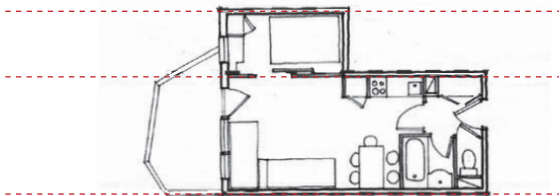
Trame 20°



2 pièces, 4-6 pers.
 (rénové en 1996: regroupement de 2 studios)
 Rés. Hauts-Forts, 1966



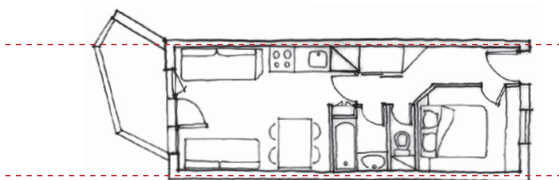
Trame 3.00 m / 3.00 m



2 pièces, 4-5 pers.
 Rés. Chapka, 1989



Trame 1.70 m / 3.30 m



2 pièces, 4-5 pers.
 Rés. Sépia, 1998



Trame 3.30 m

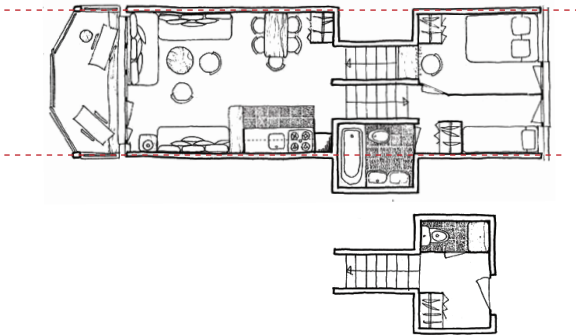
Appartements 3 pièces



3 pièces, 8-10 pers.
 Rés. Araucaria, 1968



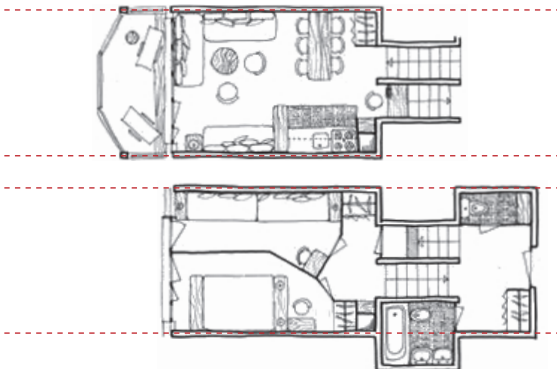
Trame 3.80 m



3 pièces, 6-8 pers.
 Rés. Yukka, 1972
 Rés. Cedrella, 1972



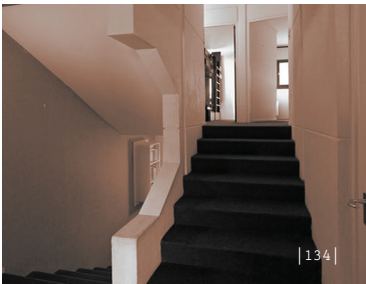
Trame 3.80 m

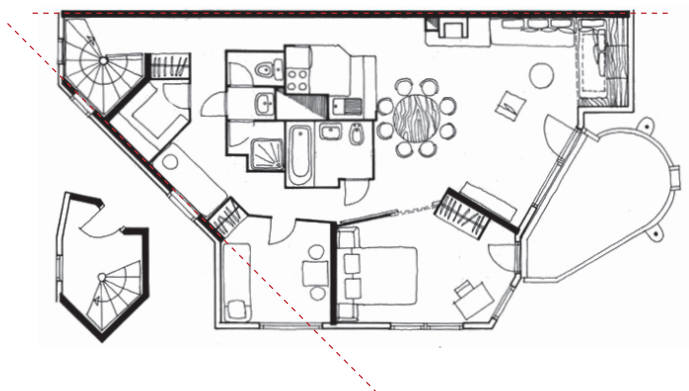


3 pièces, 7-9 pers.
 Rés. Yukka, 1972
 Rés. Cedrella, 1972



Trame 3.80 m

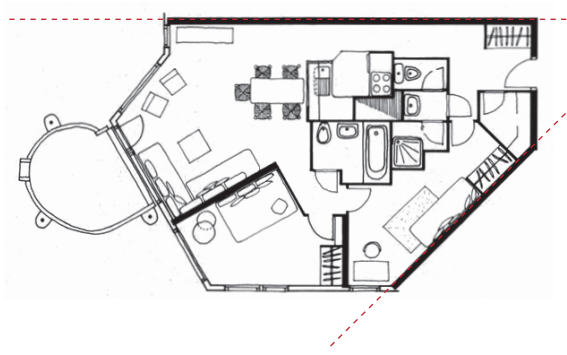




3 pièces, 8-9 pers.
 Rés. Sassafras, 1972



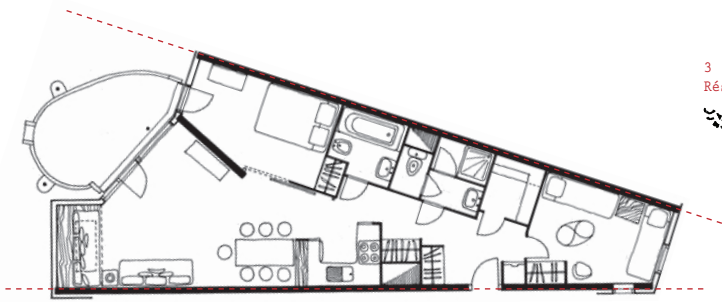
Trame 45°



3 pièces, 6-7 pers.
 Rés. Sassafras, 1972



Trame 45°

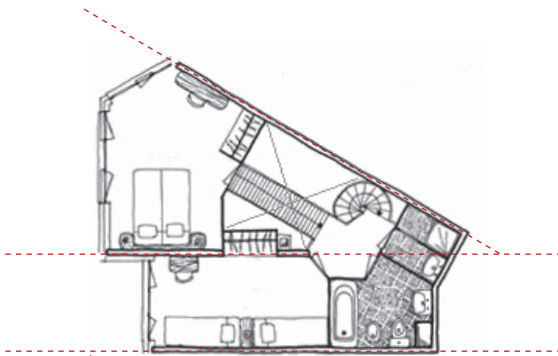


3 pièces, 6-7 pers.
 Rés. Sassafras, 1972



Trame 18°

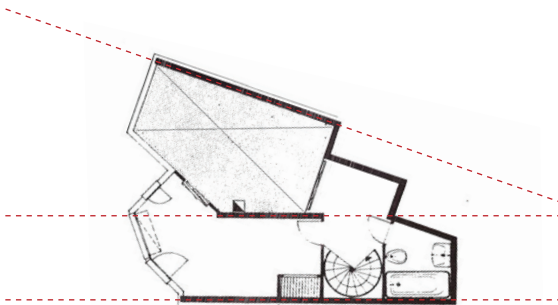
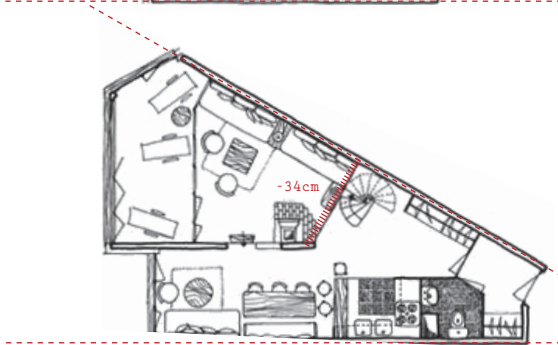




3 pièces, 7-9 pers.
 Rés. Yukka, 1972
 Rés. Cedrella, 1972



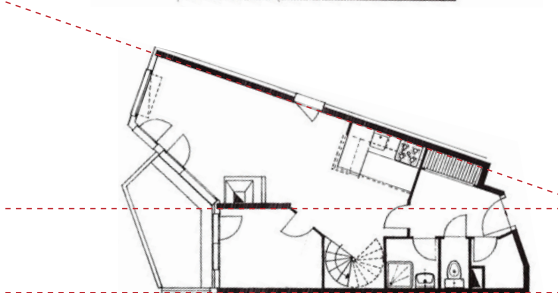
Trame 2.40 m / 30°



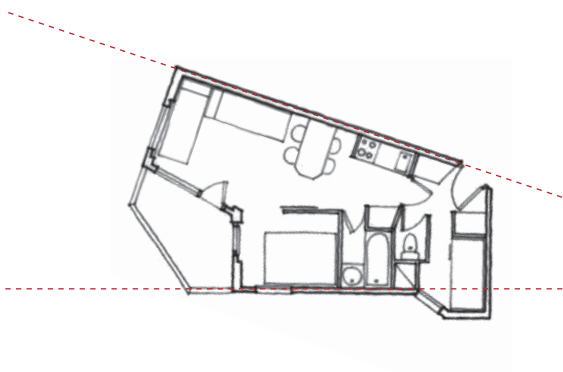
3 pièces, 5-6 pers.
 Rés. Pas du Lac, 1974



Trame 2.24 m / 20°



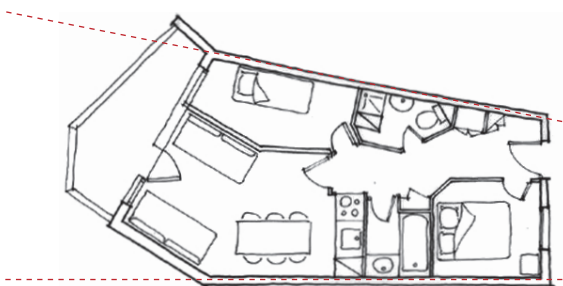




3 pièces, 6-7 pers.
Rés. Datcha, 1986



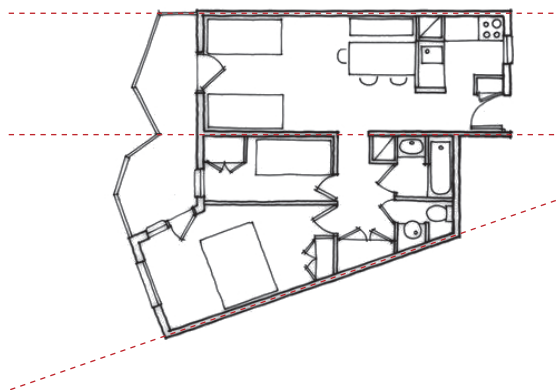
Trame 20°



3 pièces, 6-7 pers.
Rés. Sépia, 1998



Trame 10°

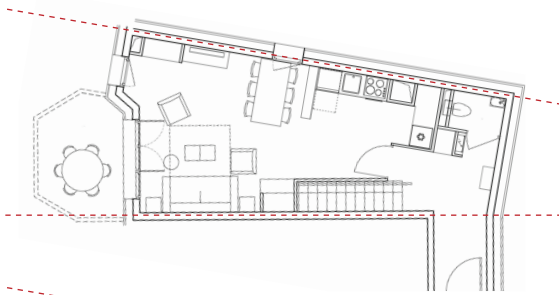


3 pièces, 6-7 pers.
(rénové en 2005: re-
groupement d'un stu-
dio et d'un 2 pièces)
Rés. Saskia, 1988



Trame 2.94 m / 20°

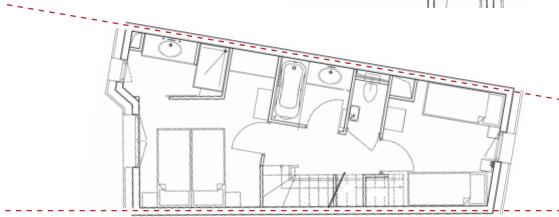




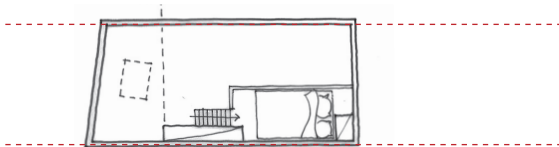
3 pièces, 6-7 pers.
 Rés. Chandra, 2012



Trame 10°



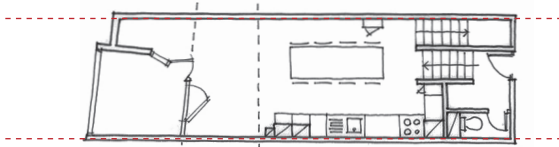
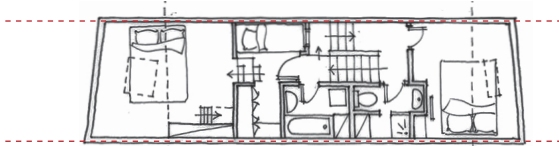
Appartements 4 pièces

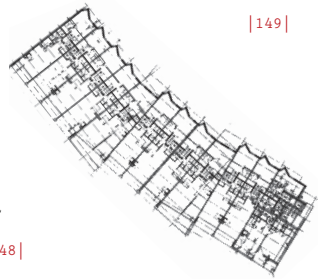
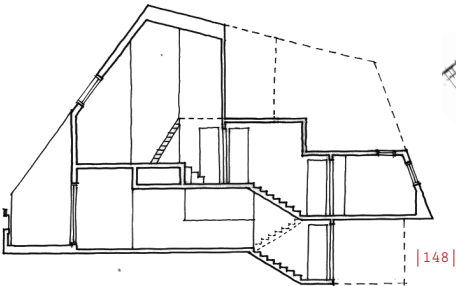


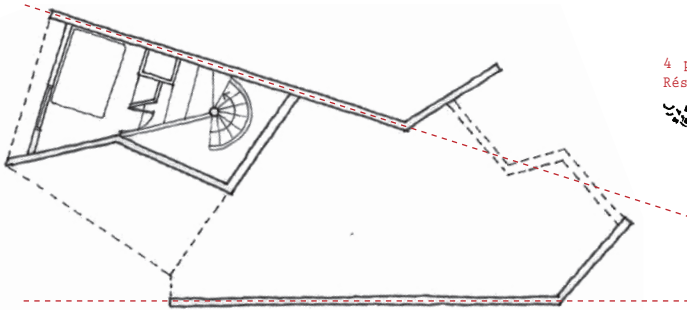
4 pièces, 8-10 pers.
 Rés. Mélézes, 1964



Trame 2.80 m

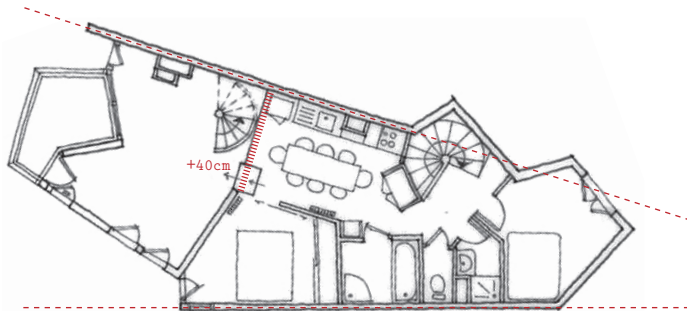




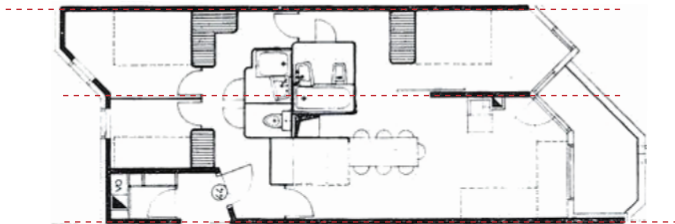


4 pièces, 7-8 pers.
Rés. Hauts-Forts, 1966

Trame 20°

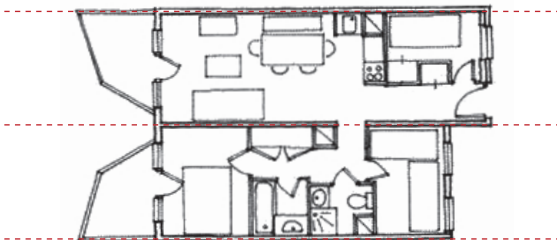


+40cm



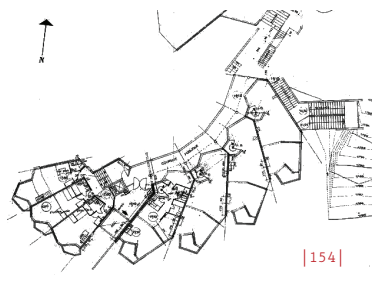
4 pièces, 8-10 pers.
Rés. Araucaria, 1968

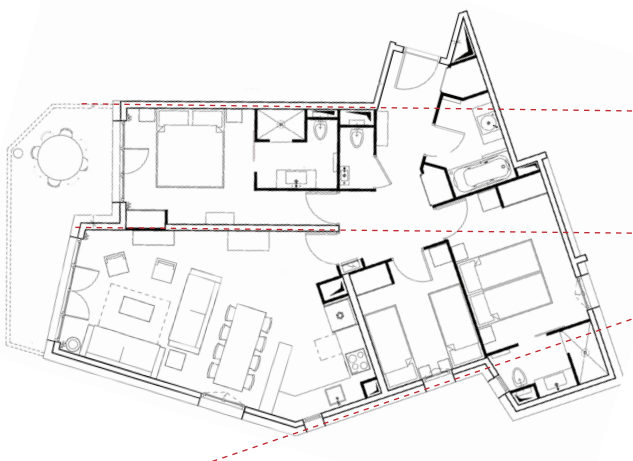
Trame 2.80 m / 3.40 m



4 pièces, 6-7 pers.
(rénové en 2004; re-
groupement d'un stu-
dio et d'un 2 pièces)
Rés. Elinka, 1987

Trame 3.00 m / 3.00 m

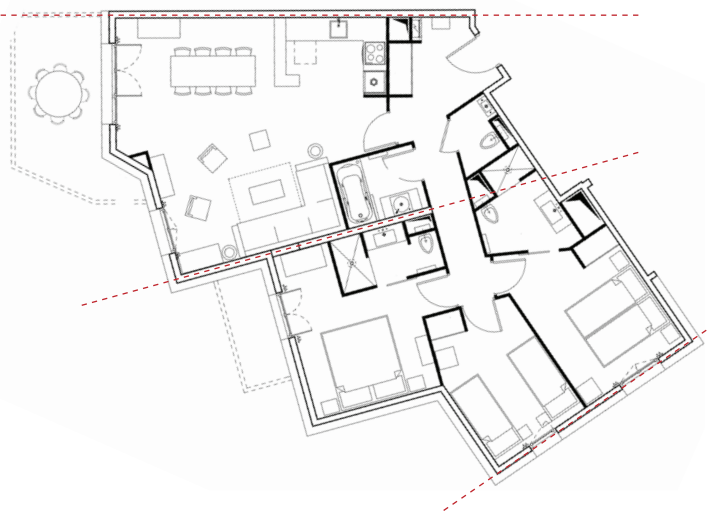




4 pièces, 8-9 pers.
Rés. Chandra, 2012



Trame 3.20 m / 20°



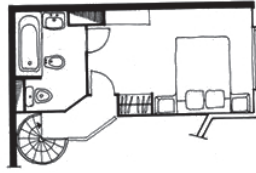
4 pièces, 8-9 pers.
Rés. Amenda, 2012



Trame 15° / 20°



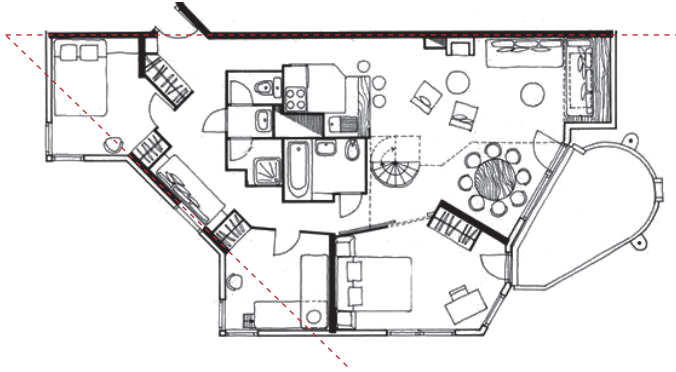
Appartements 5 pièces



5 pièces, 8-10 pers.
Rés. Sassafras, 1972



Trame 45°



Hôtel des Dromonts

Sources plans: base Région Rhône-Alpes. Inventaire général du patrimoine culturel, <http://www.patrimoine.rhonealpes.fr/> (5 décembre 2014), relevé C. Salomon-Périn, J.-F. Lyon-Caen; <http://www.pierreetvacances-immobilier.com/> (6 décembre 2014); Atelier d'Architecture d'Avoriaz. Tous droits réservés.





BIBLIOGRAPHIE



Aubonnet, Bernard, *Lits froids, La friche touristique menace* [En ligne], 2013, consulté le 11 novembre 2014.

Balladur, Jean, *La Grande Motte : l'architecture en fête ou la naissance d'une ville*, Espace Sud, 1994.

Blanc, Fred, et Bouygues, Astrid, *Téléphérique pour l'Enfance*, Broché, 2006.

Bourdeau, Philippe, *De l'après-ski à l'après-tourisme, une figure de transition pour les Alpes ?*, Revue de Géographie Alpine, Journal of Alpine Research [En ligne], 2009, consulté le 20 septembre 2014.

Bourreau, Chantal, *Avoriaz, l'aventure fantastique*, La Fontaine de Siloé, 2004.

Bozonnet, Jean-Paul, *Des monts et des mythes, l'imaginaire social de la montagne*, Grenoble, Presses universitaires de Grenoble, 1992.

Brusson, Jean-paul, *Architecture et qualité des lieux en montagne : Cordon, Megève, Flaine. Contribution de l'architecture à la définition du concept de montagnité*, Revue de la géographie alpine, numéro hors-série, Collection ascendances, Grenoble, 1996.

Carcano, Emmanuel, *Snow business, stations de ski, enquête sur l'envers du décor*, Tétraz, 2002.

Clarimont, Sylvie, et Vlès, Vincent, *Tourisme durable en montagne: entre discours et pratique*, Afnor, 2007.

Chappis, Laurent, *Ma montagne... du rêve à la réalité, 50 ans d'études d'urbanisme en montagne*, Facim., 2002.

Cognard, Françoise, *Migrations d'agrément et nouveaux habitants dans les moyennes montagnes françaises : de la recomposition sociale au développement territorial*, thèse UNI Blaise Pascal, Clermont-Ferrand, 2010.

Dufresne, Gérard et Blin, Pascale, *Avoriaz ou la transformation d'un paysage*, De L'Épure, 1993.

Eisinger, Angelus, et Schneider, Michel, *Urban-Scape Switzerland*, Birkhauser, Bale, 2003.

Fourny, Marie-Christine, *Ces villes qui se disent alpines, la cité dans la montagne*, revue l'Alpe, numéro 24, 2004.

Hatt, Emilie, *La mise en scène des lieux urbains en station de montagne*, Revue de Géographie Alpine, Journal of Alpine Research [En ligne], 2012, consulté le 19 septembre 2014.

Jacques Labro, *L'architecture à l'épreuve du site: Jacques Labro à Avoriaz*, In Situ [En ligne], 2014, consulté le 14 octobre 2014.

Jacob, Mickael, *Fleur de macadam, la cité dans la montagne*, revue L'Alpe, numéro 24, 2004.

L'Arcuset, Laurent, *Logiques touristiques en station de haute-montagne : quelles évolutions possibles vers la durabilité ?*, Revue de Géographie Alpine, Journal of Alpine Research [En ligne], 2009, consulté le 20 septembre 2014.

Lézin, Christophe, *Démarche prospective pour les territoires de montagne de Rhône-Alpes* [En ligne], 2012, consulté le 18 octobre 2014.

Lézin, Christophe, *Pistes envisageables pour les territoires de montagne de Rhône-Alpes* [En ligne], 2012, consulté le 18 octobre 2014.

Lézin, Christophe, *Montagne 2040* [En ligne], 2012, , consulté le 18 octobre 2014.

Lyon-Caen, Jean-François, *Laurent Chappis, pour une villa Médicis des neiges*, revue L'Alpe, numéro 51, 2009.

Lyon-Caen, Jean-François, *Montagnes : territoires d'invention*, École d'architecture de Grenoble, équipe de recherche architecture-paysage-montagne, 2003.

Lyon-Caen, Jean-François, *Jacques Labro, architecte urbaniste de l'imaginaire au réel*, collection portrait, CAUE, 2012.

Niels, Martin, et Bourdeau, Philippe, et Daller, Jean-François, *Les migrations d'agrément: du tourisme à l'habiter*, L'Harmattan, Paris, 2012.

Niels, Martin, et Daller, Jean-François, *La figure de l'après-tourisme pour repenser l'habiter en milieu rural*, Pacte Territoires, Mirabel, 2011.

Palluel-Guillard, *Réflexions sur le troisième millénaire alpin*, Revue L'Alpe, numéro 6, 2000.

Perlik, Manfred, *Gentrification alpine: Lorsque le village de montagne devient un arrondissement métropolitain*, Werk bauen+wohnen, 2011.

Petite, M., *Vivre dans un paysage: Une territorialité locale face aux représentations touristiques, l'exemple de Verbier*, Université de Genève, Département de géographie, 2002.

Révil, Philippe, *L'anarchitecte*, Guérin, Chamonix, 2002.



ICONOGRAPHIE



[1] Couverture et pages titres: Skiers, L'Homme dans l'infini, Alexis Reynaud, série de photos réalisées à Avoriaz [2] *Vue d'Avoriaz depuis les pistes*, p.122, BOURREAU, Chantale, Avoriaz, l'aventure fantastique, La Fontaine de Siloé, Montmélian, 2004 [3] *Trois scénarios pour l'avenir des stations de haute-montagne** [4] *Silhouette d'Avoriaz émergent des nuages*, photographie personnelle, février 2014 [5] *Mimétisme entre architecture et territoire*, Avoriaz 1800, page Facebook, novembre 2014 [6] *Le plateau d'Avoriaz depuis les pistes*, photographie personnelle, janvier 2012 [7] *La rue avoriazienne*, photographie personnelle, janvier 2012 [8] *Le plateau d'Avoriaz surplombant le paysage alpin*, photographie personnelle, janvier 2012 [9] *La ville de haute-montagne*, Avoriaz 1800, page Facebook, novembre 2014 [10] *Le plateau d'Avoriaz et ses chalets d'alpage*, p.23, BOURREAU, Chantale, Avoriaz, l'aventure fantastique, La Fontaine de Siloé, Montmélian, 2004 [11] *Jean Vuarnet et sa vision d'Avoriaz*, extrait d'Interview, DORLEANS Danielle, Avoriaz, les coulisses de l'exploit, ina.fr, 22 novembre 1967, <http://www.ina.fr/video/CPF04006551> [12] *Plan de masse et d'aménagement d'Avoriaz 1800*, Atelier d'Architecture d'Avoriaz, octobre 1974 [13] *Premier plan d'aménagement pour le plateau d'Avoriaz: en bleu les pistes de ski, et en jaune les aires constructives*, Atelier d'Architecture d'Avoriaz [14] *Principes de base de l'urbanisme avoriazien*, Atelier d'Architecture d'Avoriaz [15] *Densité fonctionnelle et contextuelle: intégration dans le site*, Atelier d'Architecture d'Avoriaz [16] *Vue aérienne de la station d'Avoriaz*, Google Earth, 2014 [17] *Développement et modes de commercialisation, 1965-1969*, source Pierre et Vacances Conseil Immobilier, fond plan Simon Cloutier, Atelier d'Architecture d'Avoriaz* [18] *Développement et modes de commercialisation, 1970-1973*, source ibid* [19] *Publicité encourageant les touristes des hôtels à investir à Avoriaz*, Pierre et Vacances, p.178, BOURREAU, Chantale, Avoriaz, l'aventure fantastique, La Fontaine de Siloé, Montmélian, 2004 [20] *Développement et modes de commercialisation, 1974-1983*, source Pierre et Vacances Conseil Immobilier, fond plan Simon Cloutier, Atelier d'Architecture d'Avoriaz* [21] *Développement et modes de commercialisation, 1984-2010*, source ibid* [22] *Développement et modes de commercialisation, 2011-2015*, source Pierre et Vacances Conseil Immobilier, fond plan Simon Cloutier, Atelier d'Architecture d'Avoriaz* [23] *Publicité visant à développer la multi-propriété*, Pierre et Vacances, p.180, BOURREAU, Chantale, Avoriaz, l'aventure fantastique, La Fontaine de Siloé, Montmélian, 2004 [24] *Modes de gestion initiaux (synthèse)*, source Pierre et Vacances Conseil Immobilier, fond plan Simon Cloutier, Atelier d'Architecture d'Avoriaz* [25] *Modes de gestion actuels*, ibid* [26] *Modes de gestion à long terme*, ibid* [27] *Extraits de plaquettes commerciales témoignant de l'exiguïté des logements*, Immeuble dit Résidence le Pas du Lac, Atelier d'Architecture d'Avoriaz, 1972 [28] *Extraits de plaquettes commerciales témoignant de l'exiguïté des logements*, Immeuble dit Résidence le Snow, Atelier d'Architecture d'Avoriaz, 1973 [29] *La conception de l' 'appartement skieur'*, Un appartement aux Mélèzes, Marie-Claire, janvier 1971 [30] *Appartement deux pièces, 4-5 personnes, 32 mètres carrés*, photographie C. Salomon-Pelen [31] *Secondarisation des biens et développement des lits froids*, photographie personnelle, novembre 2014 [32] *Secondarisation des biens et problèmes d'entretien*, photographie personnelle, novembre

2014 [33] *Taux d'occupation actuel*, source Pierre et Vacances Conseil Immobilier, fond plan Simon Cloutier, Atelier d'Architecture d'Avoriaz* [34] *Taux d'occupation à long terme (tendance)*, source ibid* [35] *Extension de la station pour faire face à la perte de biens locatifs*, Atelier d'Architecture d'Avoriaz, 2012 [36] *Publicité présentant Avoriaz comme destination de sports d'hiver*, Atelier d'Architecture d'Avoriaz [37] *Occupation hivernale (décembre-avril)*, source Pierre et Vacances Conseil Immobilier, fond plan Simon Cloutier, Atelier d'Architecture d'Avoriaz* [38] *Occupation printanière (mai-juin)*, source ibid* [39] *Occupation estivale (juillet-août)*, source ibid* [40] *Occupation automnale (septembre-novembre)*, source ibid* [41] *Dameuses exposées aux intempéries, utilisées quatre mois par an*, photographie personnelle, novembre 2014 [42] *Centre aqualudique au climat tropical, utilisé six mois par an*, Atelier d'Architecture d'Avoriaz, 2012 [43] *Traîneaux de livraison abandonnés hors saison sur le parking désert*, photographie personnelle, novembre 2014 [44] *Travaux de rénovation à l'arrêt durant l'hiver*, Atelier d'Architecture d'Avoriaz, 2014 [45] *Dépenses inhérentes aux spécificités de la station prises en charge par le lotissement d'Avoriaz, août 2013 - août 2014*, Projet de budget 2014-2015, Assemblée générale ordinaire de l'Association du Lotissement d'Avoriaz (ALDA), 12 août 2014 * [46] *Coût de la réfection vicennale des façades bois*, Devis pour la réfection des façades de la résidence 'Le Tilia', entreprise Rubner construction bois, 2 septembre 2014 * [47] *Passage public non entretenu*, photographie personnelle, novembre 2014 [48] *Escaliers roulants à l'arrêt*, photographie personnelle, novembre 2014 [49] *Engin endémique permettant le ramassage des ordures*, <https://www.facebook.com/avoriaz>, décembre 2013 [50] *Passages couverts et ascenseurs publics*, Les Dromonts silhouette vue du sud, Atelier d'Architecture d'Avoriaz, <http://patrimoine.rhonealpes.fr/> [51] *Coût d'exploitation du domaine skiable d'Avoriaz*, sources *L'abonnement de ski couvre à peine les frais des stations*, GENILLARD, David, 18 décembre 2013; *Quel avenir pour les stations suisses de ski*, GIGER, Bertrand, et WASSMER, Jean-Luc, Séminaire d'économie nationale, HEC Lausanne, mai 2004 * [52] *Investissements du domaine skiable d'Avoriaz*, sources *Enquête annuelle investissements des domaines skiables*, Montagne Leaders, Atout France, en ligne (<http://www.montagneleaders.fr/reportages/enquete-investissements-des-domaines-skiabiles-2013>), consulté le 28 novembre 2014 * [53] *Chiffre d'affaire du domaine skiable d'Avoriaz*, sources *Top 100 des domaines skiables par chiffre d'affaire*, Montagne Leaders, en ligne (<http://www.montagneleaders.fr/reportages/top-100-2012-2013-domaines-skiabiles-chiffre-affaires>), consulté le 28 octobre 2014 * [54] *Projet pour l'aménagement ludique d'une piste de ski*, agence de communication événementielle et de marketing sportif Front de Neige, www.frontdeneige.fr [55] *Concerts organisés sur les pistes*, Office du tourisme d'Avoriaz [56] *Tourisme de masse et colonisation du lieu*, carte postale, <http://www.delcampe.net/> [57] *Tourisme actif intégré aux pratiques locales*, <http://nouvellezelandevvt.free.fr/> [58] *Stockage de neige sous bâche pendant l'été*, <http://www.lapresse.ca/sports> [59] *Cargaiso de neige à destination d'une station plus basse*, <http://blogues.lapresse.ca/> [60] *Chantier de dispersion de la neige depuis les sommets*, <http://www.remontees-mecaniques.net/> [61] *Usine de production de neige sous vide*,

<https://fbcdn-sphotos-e-a.akamaihd.net> |62| *Le ski au coeur de la station*, croquis de Ronald Searle |63| *Plan masse pour le plateau d'Avoriaz et tracé des pistes de ski*, Atelier d'Architecture d'Avoriaz |64| *Flyer pour un événement estival*, <https://leagueofbikepolo.com>, 2012 |65| *Affiche publicitaire*, <http://www.wakeboardmag.net/>, 2011 |66| *Affiche du Festival du Film Fantastique d'Avoriaz*, <http://www.notrecinema.com/>, 1992 |67| *Occupation alpine en fonction de la saison et de l'altitude, 1850, 1900 et 1950*, p.82, LYON-CAEN, Jean-François, Montagnes, territoires d'inventions, Colibri, Seyssinet-Pariset, 2003 |68| *Occupation alpine en fonction de la saison et de l'altitude*, 200, p.83, LYON-CAEN, Jean-François, Montagnes, territoires d'inventions, Colibri, Seyssinet-Pariset, 2003 |69| *Nouveau quartier d'Avoriaz*, Atelier d'Architecture d'Avoriaz |70| *Initiative Weber 'pour en finir avec les constructions envahissantes de résidences*, photo-montagne de campagne, 2012 |71| *Projet de développement satellite au col de la Joux-Verte*, Atelier d'Architecture d'Avoriaz, André Wujek |72| *Vestiges d'un magasin de location de matériel de ski*, <http://www.skipass.com/> |73| *Manque de neige hivernal*, photographie personnelle, avril 2012 |74| *Tentative d'enneigement artificiel d'une future piste*, <http://www.regarderleciel.fr/> |75| *Départ au ski à travers les vestiges de l'exploitation intensive*, extrait de film, <http://www.last-video.com/> |76| *Bâtiment en restructuration*, photographie personnelle, novembre 2014 |77| *Débarquement à Avoriaz par le téléphérique*, pp.102-103, BOUYGUES, Astrid, Téléphérique pour l'enfance, photographie BLANC, Fred, Ed. Jean-Michel Place, Mercuès, 2006 |78| *Randonnée alpine et redécouverte de la montagne*, BURKE, James, American Tourists On The Jung fraujoch |79| *L'Homme à la conquête de la montagne pour échapper au réchauffement climatique*, Spencer Tunick, glacier d'Aletsch, 2007 |80| *Ouverture progressive de certains commerces en automne*, photographie personnelle, novembre 2014 |81| *Nouveau téléphérique reliant Avoriaz directement à la vallée des Prodains*, photographie personnelle, février 2012 |82| *Avoriaz émergeant au dessus des nuages plongeants comme souvent la plaine dans le brouillard*, <http://www.panoramio.com/photo/28242>, décembre 2005 |83| *Événements internationaux dans les stations suisses*, Présentation AlpWeek, EPFL-LAMU, septembre 2012 |84| *Principaux événements organisés à Avoriaz*, Source Office du tourisme |85| *Parc nationaux suisses, date de création et proximité des principales agglomérations*, Sources Base de données des cantons et villes suisses (BADAC), Parcs nationaux suisses* |86| *Extrait de publicité mettant en valeur la facilité d'accès à la station d'Avoriaz*, p.132, BOURREAU, Chantale, Avoriaz, l'aventure fantastique, La Fontaine de Siloé, Montmélian, 2004 |87| *Relation entre taille de la ville et qualité de vie*, INDOVINA, Francesco, Dalla Città Diffusa alla Città Europea, conférence donnée à l'EPFL, 28 octobre 2014 |88| *L'imaginaire de l'habitat alpin: vie en osmose avec la nature grandiose*, gravure 19ème siècle |89| *Contrôle à distance grâce au développement de l'économie numérique*, PICON, Antoine, La ville, territoire des cyborgs, Editions de l'Imprimeur, Paris, 31 mars 1998 |90| *Nouveau transport public connectant Avoriaz à la vallée*, Lift System in Avoriaz, <http://www.avorinet.com/> |91| *Temps de transport actuels*, Source <http://fr.viamichelin.ch/>, <http://www.ceva-france.fr/>, mairie de Morzine, Fond de carte <http://www.geoportail.gouv.fr/accueil> *

[92] *Temps de transport futurs*, ibid * [93] *Temps de transport actuels et futurs entre Avoriaz et les principales villes les plus proches*, Source <http://fr.viamichelin.ch/>, <http://www.ceva-france.fr/>, mairie de Morzine [94] *Congestion pour l'accès aux sommets enneigés* [95] *Pollution et congestion en plaine et convoitise des sommets*, <http://www.remontees-mecaniques.net/> [96] *Congestion pour l'accès aux sommets enneigés*, photographie personnelle [97] *Catégorisation des espaces de montagne français: Avoriaz, au coeur d'un espace attractif*, sources Les espaces de montagne, Datar, Observatoire des territoires, 2012, UMR 1041 CESAER (Inra/AgroSup Dijon), UMR 6049 Théma (Univ. de Franche-Comté / CNRS), UR DTM (Cemagref), UMR 1273 METAFORT (AgroParisTech/Cemagref/Inra/VetAgroSup), typologie des espaces ruraux et des espaces à enjeux spécifiques, Rapport pour la Datar, novembre 2011 * [98] *La métropole alpine selon MVRDV*, Eisinger, Angelus, et Schneider, Michel, *Urban-Scape Switzerland*, Birkhauser, Bale, 2003 [99] *Courchevel, intégration dans le paysage*, <http://www.cimalpes.com/blog/stations/courchevel> [100] *Flaine, tension entre architecture et environnement*, <http://www.lemoniteur.fr/> [101] *Vue d'Avoriaz depuis les pistes*, p.122, BOURREAU, Chantale, Avoriaz, l'aventure fantastique, La Fontaine de Siloé, Montmélian, 2004 * [102] Ib. * [103] *Parking extérieur déserté*, photographie personnelle, novembre 2014 [104] *Bâtiments désaffectés au niveau de la future porte d'entrée de la station*, photographie personnelle, novembre 2014 [105] *Gare abandonnée de l'ancien téléphérique*, photographie personnelle, novembre 2014 [106] *Ancienne zone technique*, photographie personnelle, novembre 2014 [107] *Parking couvert utilisé pour le stockage du matériel hivernal*, photographie personnelle, novembre 2014 [108] *Réception désaffectée*, photographie personnelle, novembre 2014 [109] *Diversification économique des territoires alpins*, photographie personnelle, novembre 2014 [110] *Infrastructures et services fermés en dehors de la saison touristique*, photographie personnelle, novembre 2014 [111] *Les mines d'ardoise d'Avoriaz, héritage culturel et potentiel de développement*, <http://www.caue74.fr/ressource/architecture/patrimoine/quelques-portraits-de-pierre-les-ardoisieres-de-morzine.html> [112] *Logements pour cochers au dessus des écuries*, photographie personnelle, novembre 2014 [113] *Projet de chalet-auberge-alpage*, Chappis, Laurent, *Ma montagne... du rêve à la réalité, 50 ans d'études d'urbanisme en montagne*, Facim, 2002. [114] *Regroupement de deux appartements*, Région Rhône-Alpes, Inventaire général du patrimoine culturel, <http://www.patrimoine.rhonealpes.fr/> (5 décembre 2014), relevé C. Salomon-Périn, J.-F. Lyon-Caen [115] *Immeubles ayant déjà fait l'objet de restructurations*, source Pierre et Vacances Conseil Immobilier, fond plan Simon Cloutier, Atelier d'Architecture d'Avoriaz* [116] *Exemple de typologie novatrice de timeshare permettant l'adaptation à la fréquentation*, projet de diplôme E. Chaperon. Lits chauds pour nuits d'hiver. Le timeshare comme stratégie de développement à Champéry (VS). 2010 [117] Fond Google Earth [118-159] Photographies Inventaire général du patrimoine culturel, <http://www.patrimoine.rhonealpes.fr/>, C. Salomon-Périn, J.-F. Lyon-Caen.

* Les documents marqués d'un astérisque sont réalisés spécifiquement.



TABLE DES MATIÈRES



4	AVANT-PROPOS	Concept de subversion Trois scénarios d'avenir
10	PHOTOGRAPHIES	
24	SOMMAIRE	
28	PORTRAIT	
30	Introduction	Plan neige et stations ex-nihilo Architecture et morphologie
38	Désertion croissante	
38		/ Gestion foncière et développement historique Différents modes de gestion foncière Phases de développement de la station
42		// Pérennité du système Secondarisation des biens
46		/// Délaissement et sous-occupation Développement des lits froids et désuétude typologique des logements
50	Faillite, perte de rentabilité	
50		/ Répercussions des lits froids Manque à gagner des lits froids et nécessité constante de constructions nouvelles, risque de perte d'identité (notion de taille maximale)
54		// Fermeture bisannuelle Rationalité de ce mode d'exploitation: dépenses sans recette et dégradations
58		/// Surcoûts croissants Surcoûts engendrés par l'exploitation saisonnière, haute altitude et stress accru sur les infrastructures, hausse des coûts d'exploitation et d'entretien et rentabilité

66	Désuétude de l'offre
66	/ Nouvelles aspirations touristiques Perte d'intérêt pour le ski en tant que tel, nouvelles formes de tourisme en opposition au développement capi- taliste de la montagne
69	// Évolutions climatiques Développement des consciences écolo- giques, efforts considérables néces- saires pour garantir la pratique du ski
73	/// Difficultés de diversification Tentatives de diversification en ré- ponse à ces évolutions, difficultés d'adaptation car station uniquement conçue pour le ski
78	Conclusion partielle Du territoire consommé à la consommation maîtrisée
82	COLONISATION scénario 1
92	DÉCADENCE scénario 2
102	CITÉ ALPINE scénario 3

116 } CITÉ ALPINE - Scénario prôné

118 | Plaidoyer

120 / Évolutions socioculturelles

- Dispersion touristique sur l'année
Nouvelles activités qui prennent le dessus, nouvelle fréquentation: diversification de la clientèle et tourisme de proximité

125 -- Habitat à l'année
Installation des travailleurs du tourisme, tourisme comme révélateur de l'habiter: de la résidence secondaire au temporaire au résidentiel, dynamiques post-touristiques

126 --- Aspirations résidentielles
Nouvel attrait rural et éloge du cadre de vie: migrations d'agrément

130 // Évolutions territoriales

130 - Connectivité territoriale
Économie numérique: éloge de la connectivité par rapport à la proximité

132 -- Développement aval
Métropole lémanique

133 --- Nouvelles temporalités
Nouvelles infrastructures et nouvelles potentialités: Ceva et téléporté

136 /// Motivateurs climatiques

136 - Report hivernal
Report depuis les stations les plus basses

138 -- Attractivité estivale croissante
Températures plus favorables et regain d'attractivité des paysages

138 --- Valorisation climatique
Perte d'attractivité de la plaine

142	Prospective
144	/ Projectualisation
144	- Réflexions sur la Cité Alpine Caractère de la ville d'altitude Complexification de la struc- turation de la station
147	-- Stratégies urbaines Connectivité territoriale et ré- percussions organisationnelles internes
151	--- Travailler dans la Cité Alpine Diversification économique: travail indépendant et at- tractivité pour les entre- prises
153	---- Aménités urbaines Offre de services et cohabi- tation entre les usagers
155	----- Habiter la Cité Alpine Mise en valeur des qualités inhérentes aux logements Cohabitation entre les types d'occupation Pistes de reconversion et de développement: nouvelles ty- pologies touristiques et ré- sidentielles
161	// La Vie Alpine
164	CONCLUSION
	Définir la Cité Alpine
	Arc Alpin
	Aux architectes et urbanistes
174	ANNEXES
	Typologie des logements avoriaziens
200	BIBLIOGRAPHIE
204	ICONOGRAPHIE
210	TABLE DES MATIÈRES
216	REMERCIEMENTS



REMERCIEMENTS

Je tiens à remercier mon groupe de suivi, la professeure Paola Viganò, le professeur Franz Graf, et tout particulièrement Madame Fiona Pia pour sa disponibilité et son aide précieuse dans le développement de ce travail. Je pense également à Monsieur Arnaud Dutheil, président du Conseil d'Architecture et d'Urbanisme de Haute-Savoie, dont l'expertise a apporté un point de vue complémentaire dans ma recherche. Je remercie finalement les personnes qui ont pris du temps pour la relecture de cet ouvrage, ainsi que celles qui m'ont soutenu dans son élaboration.





Les Cités Alpines constituent l'avenir des stations de haute montagne. Elles offrent de nouvelles perspectives d'habitat alpin. Avoriaz évolue, se diversifie, devient ville. D'autres stations suivent le même chemin, tissant le réseau. Ce livre en est le récit.