



PLU ALPE D'HUEZ

Diagnostic hébergement  
touristique

Mise à jour – Septembre 2013

# Sommaire

---

- A** | La population locale
- B** | La situation touristique
- C** | L'hébergement touristique à l'Alpe d'Huez
- D** | Le domaine skiable
- E** | Evaluation des besoins en hébergements professionnels

# Cadrage général

Etablir et qualifier les besoins en lits touristiques sur la station de l'Alpe d'Huez

L'Alpe d'Huez ambitionne la réalisation de 68 000 m<sup>2</sup> SHON nouveaux à travers la mise en œuvre d'un projet d'UTN (Unité touristique nouvelle) réparti sur 3 secteurs du centre station à horizon 2018.

Composé majoritairement de constructions à destination de l'activité touristique, il répond aux objectifs suivants :

- Compenser une partie de la perte structurelle des lits chauds de la station,
- Accompagner le développement de la station par la montée en gamme de l'hébergement.

Ce projet fait partie intégrante du projet de développement de la station. Il est inscrit dans le projet de PLU de la commune de Huez, actuellement en cours de réalisation.

Dans le cadre de l'enquête publique qui s'est déroulée début 2013, le projet d'UTN a été questionné assez fortement sur ses fondements, à la suite de quoi, le projet de PLU a reçu un avis défavorable.

Celui se fonde sur les arguments suivants :

- Le diagnostic touristique sur la base duquel est dimensionné le projet a été qualifié d'obsolète puisqu'il date de 2007,
- La programmation de l'hébergement touristique ne présente pas de justifications des besoins en nouveaux lits et des produits d'hébergement à réaliser.

L'objectif du présent document est donc de répondre aux questions posées sur les fondements de la programmation immobilière touristique du projet d'UTN inscrite dans le projet de PLU auxquelles le diagnostic touristique initial ne répond pas.

La présente étude apporte des compléments au diagnostic de 2007 qui se traduit par :

- La mise à jour des données utilisées sur les thématiques de l'hébergement touristique ou servant la programmation touristique,
- Evaluer et justifier les besoins en termes d'hébergements touristiques qui pourront être mis en œuvre dans le projet d'UTN et inscrit dans le projet de développement du PLU (soit sur une période prospective d'au minimum 5 ans),
- Définir les produits touristiques à développer.

# Cadrage général

## Méthodologie

Le présent document constitue une annexe du « Diagnostic touristique dans le cadre du PLU » datant de 2007 et réalisé par AlterEspace. Il présente la mise à jour des chapitres suivants :

Population,

La population locale,

La situation touristique,

L'hébergement touristique à l'Alpe d'Huez

Fréquentation des hébergements marchands,

Le domaine skiable,

Adéquation domaine skiable / hébergements.

Cette mise à jour est complétée par une évaluation des besoins en lits touristiques marchands (lits chauds) à horizon 2020 sur la base des dynamiques immobilières et de fréquentation touristiques observées sur la station de Huez, appuyée par une analyse comparative avec des stations de ski comparables en termes de domaine skiable.

## Sources d'analyse

Bilans Comète des saisons touristiques 2013

Bilans saisonniers de la SATA des saisons 2009-2010 et 2012-2013

Extraction des données issues de l'analyse des rapports et des bases de données du CDT Isère :

- Isère Tourisme - Lits touristiques par mode d'hébergements et par territoire – Juin 2012
- Isère Tourisme – La fréquentation des hébergements marchands – Hiver 2011/2012
- Isère Tourisme – Fréquentation des hébergements marchands, station de l'Alpe d'Huez – Hiver 2009/2010
- Isère Tourisme – L'hôtellerie classée 0 à 4\* - Edition 2013

Bases de données Insee, CDT et Observatoire Savoie Tourisme MontBlanc.

Entretiens : Mairie de Huez, ASADAC (H.BOISSON)

Dossiers de presse Hiver 2013 : Les Ménuires, Val Thorens, La Plagne, Méribel, Les Arcs, Valmeinier, Valloire

Entretiens téléphoniques : OT Tignes, Val d'Isère, Valloire, Valmeinier, Avoriaz, Morzine, Courchevel, Les Arcs, La Clusaz, Méribel



## Population locale

- ▶ La population et sa structure
- ▶ L'emploi et sa structure
- ▶ Le logement et sa structure

# Population et structure

## Population de la commune de HUEZ depuis 1968

	1968	1975	1982	1990	1999	2010
<b>Population</b>	619	1410	1154	1265	1662	<b>1368</b>
<b>Densité moyenne (hab/km<sup>2</sup>)</b>	43.7	99.6	81.5	89.3	117.4	<b>96.6</b>

Source : INSEE - Recensement de la population 2010 - Populations légales de la commune d'HUEZ

## Répartition de la population par genre et par Age en 2010

	Hommes	%	Femmes	%	Total	%
<b>Ensemble</b>	730	100	638	100%	<b>1368</b>	100%
<b>0 à 19 ans</b>	183	25.1	151	23.6	334	<b>24%</b>
<b>20 à 64 ans</b>	482	66.1	424	66.5	906	<b>66%</b>
<b>65 ans ou plus</b>	64	8.8	63	9.9	127	<b>9%</b>

Source : Insee, RP2010 exploitation principale

## Dynamiques d'évolution de la population depuis 1968

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2010
<b>Variation annuelle moyenne de la population en %</b>	+12.5	-2.8	+1.2	+3.1	-1.8
<i>due au solde naturel en %</i>	+0.9	+0.7	+0.6	+1.1	+1.1
<i>due au solde apparent des entrées sorties en %</i>	+11.6	-3.6	+0.6	+1.9	-2.9
<b>Taux de natalité (‰)</b>	12.8	9.9	9.3	14.3	14.5
<b>Taux de mortalité (‰)</b>	3.6	2.4	3.5	2.9	3.5

Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombrements, RP1999 et RP2010 exploitations principales - État civil

**Une population qui connaît un phénomène de décroissance depuis 10 ans du à un solde migratoire négatif**

Après avoir observé 2 grands pics de croissance dans les années 70 et les années 90, la population de l'Alpe d'Huez a subi une décroissance de sa population de 17% entre 1999 et 2010.

Les 1368 habitants actuels sont représentés massivement par les 20-64 ans, par quasiment 1/3 tiers de 0-19 ans, ce qui traduit une dynamique relativement positive en termes de renouvellement de la population locale et d'attractivité pour les familles.

Finalement, les catégories 65+ représente moins de 10% de la population.

Toutefois, même si le taux de natalité continue de croître à Huez, le solde démographique est aujourd'hui négatif, en lien avec le solde migratoire négatif à Huez.

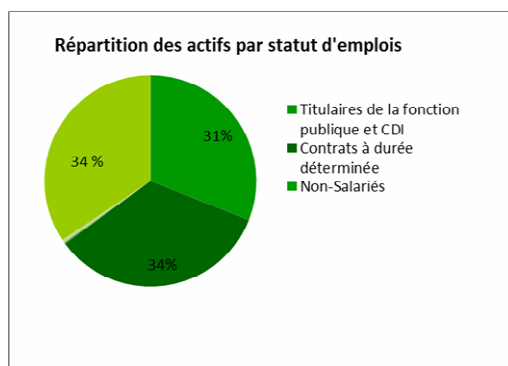
**Aujourd'hui, la population décroît du fait des départs de la population de la commune de HUEZ, et ces départs ne sont plus suffisamment compensés par les nouvelles arrivées ou par la natalité.**

# L'emploi et sa structure

## Emploi des résidents depuis 1999

	2010	1999
Nombre d'emplois dans la zone	1390	1777
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	829	1113
Indicateur de concentration d'emploi	167.6	159.7
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	78.3	82.5

Sources : Insee, RP1999 et RP2010 exploitations principales lieu de résidence et lieu de travail



	Nombre	%
Ensemble	829	100.0
Salariés	543	65.5
Non-salariés	286	34.5

Source : Insee, RP2010 exploitation principale

## Un taux de chômage extrêmement faible et un niveau d'emploi local élevé

Le nombre d'actifs représente **70% de la population totale de Huez dénombrant 1368 habitants**, contre 76% d'actifs en 1999.

L'évolution de leur part dans la population totale est à la baisse depuis 1999 et **décroit plus rapidement que la population totale** de la commune, soit -24% depuis 1999.

A savoir, en 2010, la part des actifs dans la population totale en France est de 41%.

Le **taux de chômage est très faible** et n'a **pas évolué** depuis 1999, soit 2,5% de la population active.

Autre particularité propre aux stations de ski, la part des emplois occupés par des résidents de la commune est très élevé avec 60% des emplois occupés par des résidents de la commune de Huez et 86% des actifs occupent un emploi dans la commune de Huez.

2/3 des contrats sont des contrats salariés sont des CDI ou des emplois publics ou encore des emplois salariés (indépendants ou employeurs), ce qui constitue une base économique solide.

Les emplois permanents de la commune sont peu concernés par les emplois très précaires (intérim et saisonniers : 2% - Sce : INSEE)

**La commune de Huez bénéficie d'un socle d'emploi relativement stable et cohérent au regard de l'évolution de la population.**

Les sources statistiques ne précisent pas les emplois potentiellement non pourvus.

# Le logement et sa structure

## Nombre de logements par catégories depuis 1968

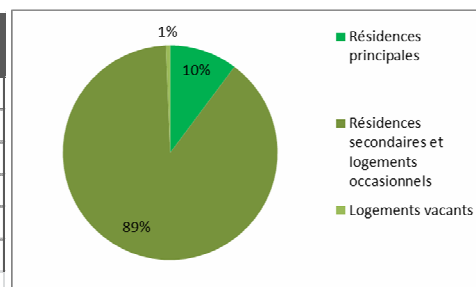
	1968	1975	1982	1990	1999	2010
<b>Ensemble</b>	897	2343	3201	5919	6302	6138
<b>Résidences principales</b>	203	343	321	595	770	627
<b>Résidences secondaires et logements occasionnels</b>	598	1671	2529	5083	5507	5472
<b>Logements vacants</b>	96	329	351	241	25	39

Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombrements, RP1999 et RP2010 exploitations principales

## Ancienneté d'emménagement des ménages en 2010

	Part des ménages en %	Nombre de ménages
Depuis moins de 2 ans	13.1	82
De 2 à 4 ans	25.0	157
De 5 à 9 ans	22.5	141
De 10 à 19 ans	19.2	120
De 20 à 29 ans	8.8	56
30 ans ou plus	11.5	72

Source : Insee, RP2010 exploitation principale



## Répartition des résidences principales selon statut des occupants

	2010			1999		
	Nombre	%	Nombre de personnes	Ancienneté moyenne d'emménagement en année(s)	Nombre	%
Ensemble	627	100.0	1339	11.8	770	100.0
Propriétaire	315	50.1	674	16.1	253	32.9
Locataire	248	39.5	521	7.5	422	54.8

Source : Insee, RP1999 et RP2010 exploitations principales

## Le poids écrasant des résidences secondaires et un nombre de logements permanents en baisse

Huez dénombre 6138 logements en 2010, qui après une augmentation continue depuis les années 60 semble amorcer une évolution à la baisse (-18,5%).

En 2010, les résidences secondaires constituent une écrasante majorité du parc immobilier de la commune de Huez, soit 89% du parc contre 10% seulement de résidences principales.

A noter également que le poids des résidences secondaires augmente de 2 points entre 1999 et 2010 alors que le poids des résidences principales a reculé de quasiment 3 points.

Le nombre de résidences principales (-18,5%) diminue également plus rapidement que les résidences secondaires (-6,3%) entre 1999 et 2010.

Le nombre de logements vacants est la seule catégorie en augmentation (+56% entre 1999 et 2010) mais sa résorption par rapport au volume de 1990 n'est pas remise en cause.

La commune de Huez :

- Perd des logements,
- A un marché immobilier surreprésenté et dominé par les résidences secondaires,
- Semble subir une désaffection de sa population permanente depuis 1999 (corrélation avec évolution de la population de la commune et baisse de la part de la population active).



# Le logement et sa structure

## Ancienneté d'emménagement des ménages en 2010

	Part des ménages en %	Nombre de ménages
Depuis moins de 2 ans	13.1	82
De 2 à 4 ans	25.0	157
De 5 à 9 ans	22.5	141
De 10 à 19 ans	19.2	120
De 20 à 29 ans	8.8	56
30 ans ou plus	11.5	72

Source : Insee, RP2010 exploitation principale

## Répartition des résidences principales selon statut des occupants

	2010		Ancienneté moyenne d'emménagement en année(s)	1999		
	Nombre	%		Nombre de personnes	Nombre	%
Ensemble	627	100.0	1339	11.8	770	100.0
Propriétaire	315	50.1	674	16.1	253	32.9
Locataire	248	39.5	521	7.5	422	54.8

Source : Insee, RP1999 et RP2010 exploitations principales

## Un départ massif des locataires depuis 1999 mais un socle résidentiel relativement stable

Dans la catégorie des résidences principales, le socle est constitué à 50% de propriétaires et le poids locataires / propriétaires s'est inversé depuis 1999.

Attention toutefois : le nombre de ménages permanents a diminué de 20%, cette évolution est majoritairement liée la baisse importante des ménages locataires sur la commune : -40% entre 1999 et 2010.

Cette chute est limitée par l'évolution positive des propriétaires (+20% sur la même période) sans toutefois la compenser.

Cette situation peut traduire une dynamique en berne du parc de résidences principales sur Huez notamment pour le marché locatif permanent. Motifs possibles : précarité population locataires, augmentation trop importante des loyers depuis 10 ans...

Ce constat peut être modéré par la relative stabilité des ménages en résidences principales : 38% des ménages sont résidents de Huez depuis plus de 10 ans, et 22% le sont depuis plus de 5 ans.

La commune de Huez continue également à attirer de nouveaux arrivants, puisque 38% des résidents sont arrivés depuis moins de 4 ans sur la commune.

L'ensemble de ces données combinées sous tend la **question d'accessibilité du logement en accession à la population permanente**, en particulier pour les catégories moyennes et les moins aisées (contrats précaires, jeunes...).

A noter, le prix moyen au m<sup>2</sup> à l'achat à Huez est actuellement de 4200 € contre 3000 € maximum sur les communes voisines et 1500 € à Bourg d'Oisans (Sces : Efficity).

En revanche, la désaffection des locations pose des questions différentes : absence de biens en location (préférence des propriétaires à la location saisonnière), adaptation du parc immobilier à la location permanente (demande majoritaire : T3)?

A noter, le prix au m<sup>2</sup> en location permanente à l'Alpe d'Huez est inférieur à 8,50 € contre plus de 10€ dans les communes voisines et entre 8 et 10 € à Bourg d'Oisans (Sce : La cote immo)

# Synthèse

Thème d'analyse	Synthèse – enjeux	Propositions de préconisations / questions à creuser
<b>Population</b>	L'Alpe d'Huez voit sa population diminuer de 1,8% en moyenne par an depuis 1999. Cette évolution est due à des départs qui ne sont pas compensés par les arrivées nouvelles ou la natalité.	
<b>Emploi</b>	Le nombre total d'emplois diminue depuis 1999 mais le niveau d'emploi global local reste élevé et stable.	
<b>Logements permanents</b>	<p>Le nombre total de logements diminue et c'est le nombre de résidences principales qui diminue le plus rapidement.</p> <p>La structure des résidences principales s'est inversée au profit des propriétaires depuis 1999 mais témoigne peut être d'une problématique d'accès au logement ou de l'inadaptation du marché permanent à la demande des locataires ou encore de l'absence d'offre du fait d'un produit logement en location permanente moins avantageux pour les propriétaires qu'un produit de location saisonnière.</p>	Problématique d'accessibilité au logement permanent ?



## La situation touristique de l'Alpe d'Huez dans l'Oisans

- ▶ La capacité d'accueil touristique
- ▶ La fréquentation de l'hébergement

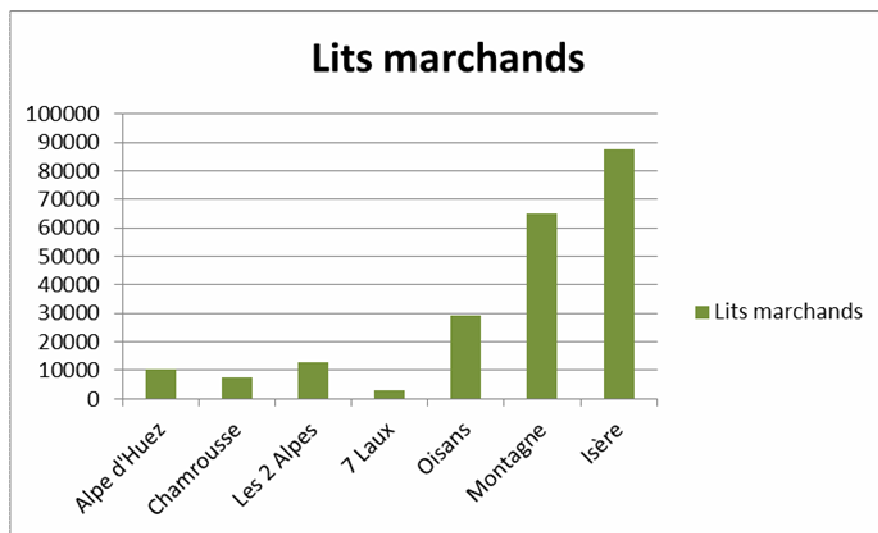
# La capacité d'accueil touristique de l'Oisans

## Capacité d'accueil touristique en Isère, Oisans et stations de l'Isère

	Alpe d'Huez	Chamrousse	Les 2 Alpes	7 Laux	Oisans	Montagne	Isère
	2011	2011	2011	2011	2012	2012	2012
Hôtellerie	1090	80	1980	140	3380	6490	18900
Résidences de tourisme	3260	4880	4390	160	10370	18120	21200
Hébergements collectifs	1750	250	2070	1220	5180	15020	18500
Meublés	4220	2180	4220	1670	10280	25480	28930
<b>TOTAL</b>	<b>10320</b>	<b>7390</b>	<b>12660</b>	<b>3190</b>	<b>29210</b>	<b>65110</b>	<b>87530</b>

Hors hôtellerie de plein-air et chambres d'hotes

Sces : Capacité d'accueil touristique de l'Isère 2012 et capacité d'accueil touristiques des stations de l'Isère 2011



### 39% des hébergements touristiques de l'Isère sont marchands

La capacité totale d'accueil touristique représente près de 300 000 lits en Isère en 2012. Elle est constituée à 39% par des hébergements marchands, soit 115 000 lits, tous hébergements confondus. Hors hôtellerie de plein air, cette capacité marchande représente 87 530 lits en 2012 (donnée base des analyses suivantes).

L'hébergement propose une offre diversifiée de produits, relativement équilibrée.

La montagne regroupe 74% des hébergements marchands de l'Isère, et dans cette part, l'Oisans regroupe 45% de l'offre, soit environ 29210 lits, ce qui représente 33 % de l'offre marchande de l'Isère.

Les lits non marchands sont surreprésentés en secteur Montagne dans le département (72% des lits non marchands).

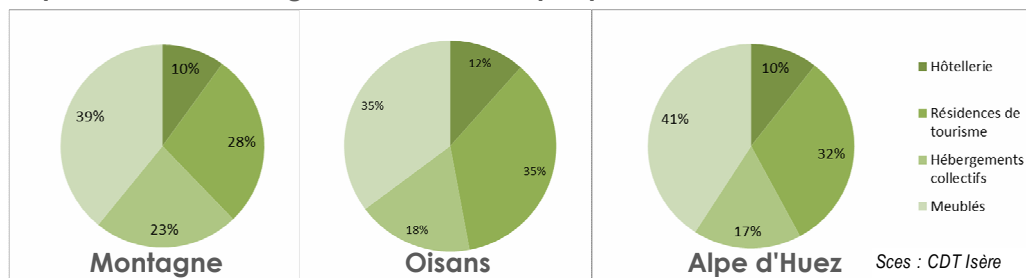
L'Alpe d'Huez représente donc en 2012 :

- 35% de l'offre d'hébergements marchands de l'Oisans,
- 14% de l'offre d'hébergements marchands Montagne de l'Isère,

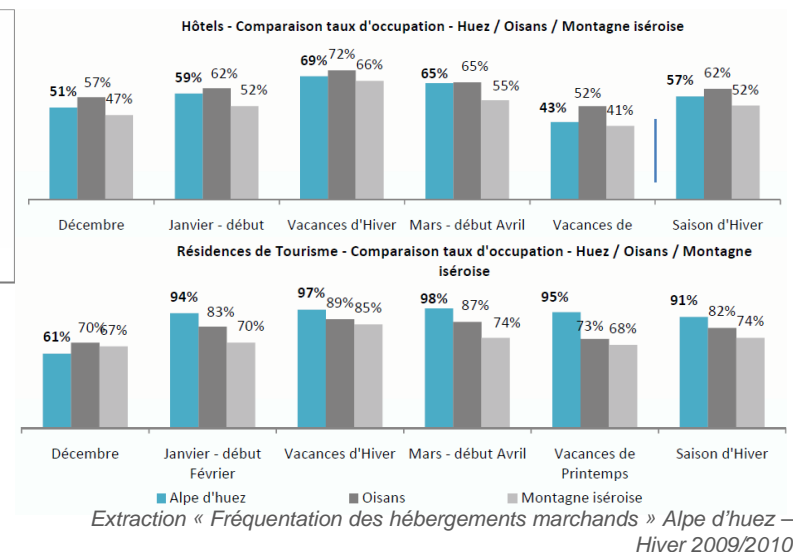
A noter : l'hébergement marchand est constitué de l'offre qui implique une rémunération entre le locataire et l'hébergeur, qu'il soit professionnel ou non.

# La fréquentation de l'appareil touristique

Répartition de l'hébergement marchand par produits en 2012



Fréquentation observées en hiver 2011/2012



Fréquentation de l'hébergement marchand dans l'Oisans Hiver 2011/2012

	Nuitées	Taux d'occupation
Hôtellerie	288430	64%
Résidences de tourisme	992220	69%
Meublés	282710	39%

Sces : CDT Isère

**Un appareil touristique équilibré et cohérent avec l'offre de l'Oisans et Montagne, couplé à l'excellente performance en 2011/2012 des résidences de tourisme qui se dégage comme le produit phare de la station par rapport à l'offre globale Oisans et Montagne**

L'appareil touristique de l'Alpe d'Huez est conforme à l'offre que l'on observe sur l'Oisans et en zone montagne.

En termes de fréquentation, les produits de l'Alpe d'Huez semblent correspondre aux dynamiques observées sur l'ensemble de l'Oisans et Montagne, avec une particularité marquante pour l'Alpe : les résidences de tourisme montrent une excellente performance sur la saison avec un taux de remplissage quasi-total pour toute la saison au dessus des résultats observés pour l'Oisans et la montagne iséroise (l'Alpe concentre 1/3 de l'offre RT dans l'Oisans).

En revanche, le produit hôtelier reste moins performant que dans l'ensemble de l'Oisans alors que la station représente 1/3 de la capacité hôtelière de l'Oisans. Des pistes sont à creuser sur les raisons de cette performance moindre.

L'Alpe d'Huez représente une part considérable de la capacité d'accueil touristique marchand en Isère, puisqu'elle tient la 2<sup>ème</sup> place de la capacité des stations de ski (hors comptage des stations satellites, ce qui la place 1<sup>ère</sup>) et plus d'un tiers de la capacité d'accueil marchande de l'Oisans.

La fréquentation de l'appareil touristique est conforme à la fréquentation globale de l'Oisans et de la montagne Iséroise.

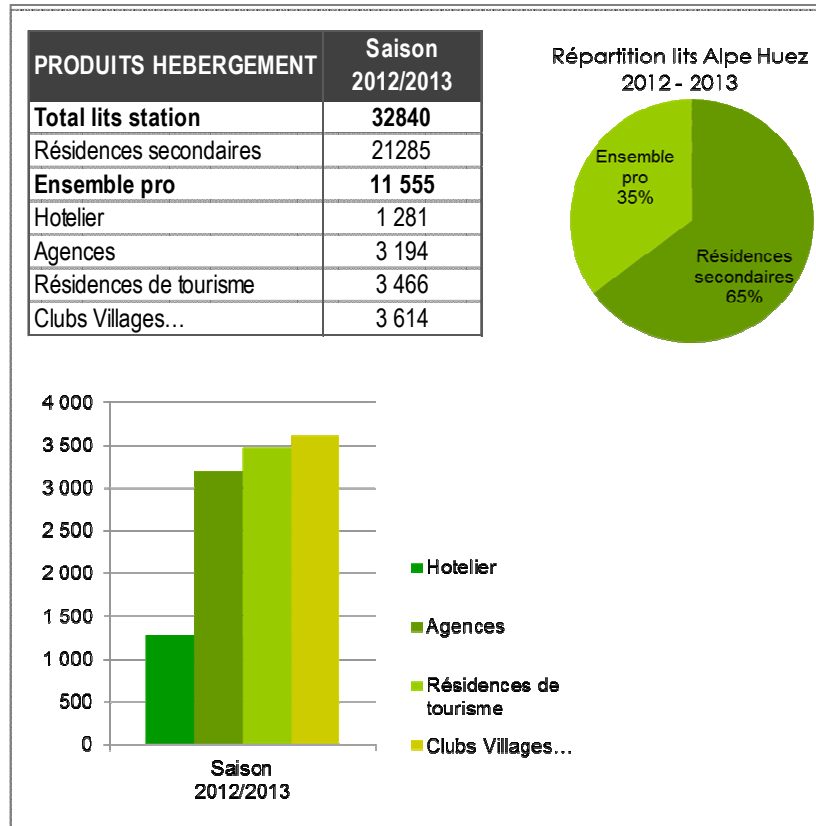
**Il semblerait que l'atout en termes d'hébergement et produit phare de la station soit la résidence de tourisme.**



## L'hébergement touristique à l'Alpe d'Huez

- ▶ Structure du parc d'hébergement
- ▶ Le parc de l'Alpe dans la concurrence
- ▶ Caractéristiques du parc d'hébergement
- ▶ La fréquentation du parc

# Structure du parc d'hébergement



Sources données : Comète – Bilan de la saison hiver 2012 / 2013

## Les lits chauds représentent 1/3 des lits touristiques de la station

La photographie du parc immobilier pour la saison 2012 / 2013 renseigne sur les éléments suivants:

- Le parc immobilier est surreprésenté par les résidences secondaires qui représentent en 2013 65% du parc touristique de la station,
- Les lits touristiques professionnels, dits lits chauds, représentent 11 555 lits en 2013 et se répartissent à :
  - 11 % en hôtellerie,
  - 28 % en locations professionnelles,
  - 30 % en résidences de tourisme,
  - 31 % entre les clubs, tours opérateurs, gites...

Les lits chauds ne représentent que 35% du parc touristique de la station, ce qui signifie que :

- Seulement 35% des lits sont occupés 12 semaines et plus par an (lits chauds),
- 65% des lits sont occupés moins de 4 semaines par an (lits froids).

Le nombre de lits froids par rapport aux lits chauds a un impact direct sur la fréquentation de la station et en particulier la fréquentation du domaine skiable. Aussi la part des lits froids doit être **comparé aux taux observés dans des stations de ski comparables** afin d'évaluer si un rééquilibrage est nécessaire.

# Le parc de l'Alpe face à la concurrence

	ALPE D'HUEZ	LES MENUIRES	LA PLAGNE	VAL D'ISERE	TIGNES	VAL THORENS	LES ARCS	COURCHEVEL	LA CLUSAZ	MERIBEL
<b>Massif</b>	Oisans	Tarentaise	Tarentaise	Tarentaise	Tarentaise	Tarentaise	Tarentaise	Tarentaise	Aravis	Tarentaise
<b>Date création</b>	1931	1964	1961	1931	1956	1971	1968	1946	1955	1938
<b>Domaine</b>	AH Grand Domaine	Les 3 Vallées	Paradiski	Espace Killy	Espace Killy	Les 3 Vallées	Paradiski	Les 3 Vallées	Domaine des Aravis	Les 3 Vallées
<b>Positionnement / produits phare</b>	Non déterminé	Grand Domaine Famille Plus Nouvelles glisses	Non déterminé	Sport haut niveau Cible 25/39 ans Sportifs décomplexés CSP +		Station sportive, innovante, skis aux pieds et sans voiture, cachet montagnard Famille Plus	Non Déterminé	Luxe - Très Haut de gamme "L'exception Courchevel" Excellence et tradition	Station village Sport et Famille Haut de gamme Famille Plus	Produit station : "I love Méribel" Label Méribel Haut de gamme
<b>Altitude</b>	1850	1850	1250	1850	2100	2300	1 600	1850	1040	145
<b>Total lits touristiques</b>	<b>32 840</b>	<b>26 000</b>	<b>40 649</b>	<b>33 236</b>	<b>31 755</b>	<b>23 257</b>	<b>30 056</b>	<b>33 826</b>	<b>21 228</b>	<b>37 948</b>
<b>Hôtels</b>	1 277	1 800	1 941	3 418	2 724	1 512	2 647	5 326	1 623	2 851
<b>Résidence tourisme</b>	3 466	7 300	13 574	2 683	5 909	10 233	9 836	2 389	1 138	4 844
<b>Agences</b>	3 194	6 100	6 383	2 886	3 224	3 256	2 139	992	6 693	7 374
<b>Clubs</b>	3 542	2 400	2 060	1 162	1 389	1 047	1 527	855	572	718
<b>Total lits marchands</b>	<b>11 479</b>	<b>17 600</b>	<b>23 958</b>	<b>10 149</b>	<b>13 246</b>	<b>16 048</b>	<b>16 149</b>	<b>9 562</b>	<b>10 026</b>	<b>15 787</b>
<b>Résidences secondaires</b>	21 361	8 400	16 684	22 787	18 188	7 209	13 907	24 215	1 092	22 066
<b>Part lits marchands</b>	<b>35%</b>	<b>68%</b>	<b>59%</b>	<b>31%</b>	<b>42%</b>	<b>69%</b>	<b>54%</b>	<b>28%</b>	<b>47%</b>	<b>42%</b>
<b>Sources</b>	Données Comète	DSF – Traitement : Observatoire SMBT 2012	2012 - 2013 Dossier de presse La Plagne DSF – Traitement : Observatoire SMBT	DSF – Traitement : Observatoire SMBT 2012	DSF – Traitement : Observatoire SMBT 2012	Dossier de presse 2013 DSF – Traitement : Observatoire SMBT	DSF – Traitement : Observatoire SMBT	DSF – Traitement : Observatoire SMBT	DSF – Traitement : Observatoire SMBT	DSF – Traitement : Observatoire SMBT

## La part des lits marchands faible à l'Alpe d'Huez au regard du parc des stations de ski comparables en Savoie

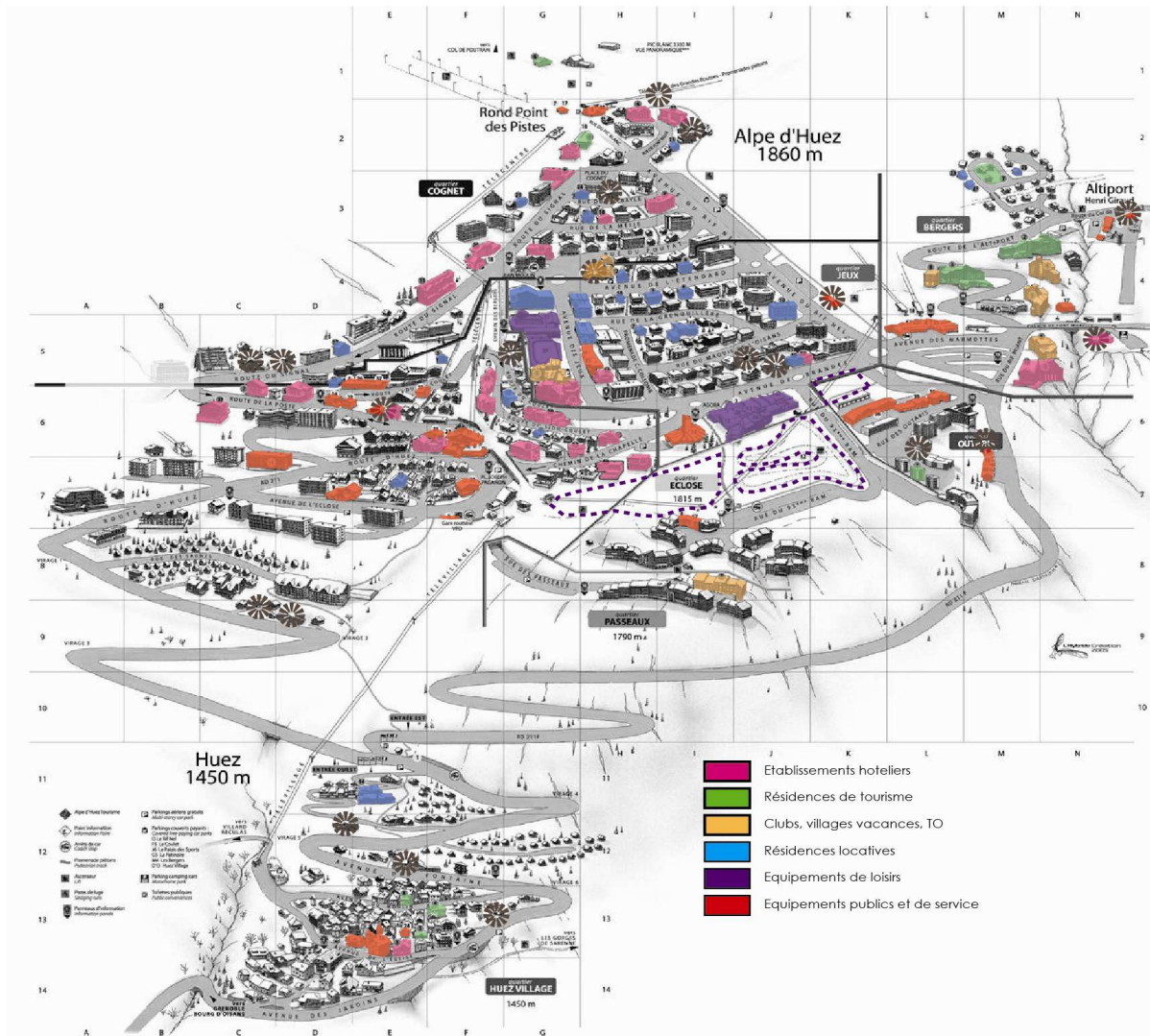
La comparaison est effectuée sur la base du domaine skiable des stations (> 150 km de pistes domaine station) et du volume du parc d'hébergement (> 20 000 lits touristiques).

A domaine skiable équivalent, seules les stations de Val d'Isère et Courchevel connaissent une part de l'hébergement marchand autour de 30%. Toutefois, Courchevel est à exclure de cette comparaison, compte tenu d'une problématique totalement différente en lien avec le positionnement touristique de la station axée sur le très haut de gamme et un parc très différent en termes de produits).

L'ensemble des autres stations disposent d'un **parc d'hébergements marchands variant entre 42 et 70% de leur parc touristique**. A noter que les stations les plus performantes sont les stations les plus récentes. Hormis La Clusaz et Méribel, le produit majoritaire de ces stations est la **Résidence de tourisme, qui représente entre 40 et 60% de leur parc touristique marchand**.



# Caractéristiques du parc d'hébergements



## La cohérence spatiale de l'immobilier de tourisme

La station est marquée dans l'organisation des produits touristiques par :

- Une surreprésentation des bâtiments sans fonction d'hébergement touristique professionnel
- L'absence d'établissements professionnels du village d'huez et dans le secteur de Sagnes
- Une relative concentration de l'immobilier touristique par typologie de produits marquée pour hôtellerie, RT et Clubs
- Une concentration relative des locations professionnelles sur quartier du Coulet

Pas de spécificité particulière pour les constructions les plus récentes : résidences (ppale ou secondaire), hôtel, RT : cela témoigne de la dynamique plutôt positive et l'attractivité de l'Alpe pour les opérateurs d'immobilier de tourisme

A noter la concordance de la concentration de certains types de produits avec l'ancienneté du secteur :

Années 50 à 70 : hôtels

Années 60 – 70 : résidences locatives

Années 90 : grands équipements publics de loisirs et résidences clubs ou de tourisme

# Caractéristiques du parc d'hébergements

## Classement des établissements marchands en 2013

	5*	4*	3*	2*	1*	NC
Hôtels	0	2	10	2	0	11
RT / Clubs	0	2	1	1	0	3
Loueurs professionnels	3	7	9	0	0	0
<b>Ensemble</b>	<b>3</b>	<b>11</b>	<b>20</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>14</b>

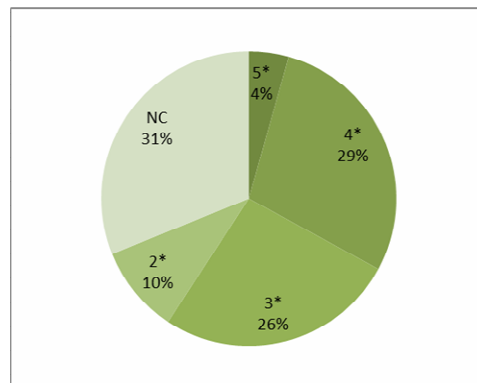
Sces : <http://www.alpedhuez.com/fr/ete/hebergement/>

## Classement des établissements marchands en 2013 Pondéré par le nombre moyen de lits

	5*	4*	3*	2*	1*	NC
Hôtels	0	102	512	102	0	563
RT / Clubs	0	2023	1011	1011	0	3034
Loueurs profession	504	1177	1513	0	0	0
<b>Ensemble</b>	<b>504</b>	<b>3302</b>	<b>3036</b>	<b>1114</b>	<b>0</b>	<b>3597</b>

Sces : <http://www.alpedhuez.com/fr/ete/hebergement/>

## Poids des lits par niveau de gamme pondéré



## La cohérence spatiale de l'immobilier de tourisme

La station dénombre 51 établissements d'hébergement touristiques marchands. Ils se répartissent selon :

25 hôtels, soit une moyenne de 51 lits par établissement,  
7 résidences clubs et résidences de tourisme, soit 1011 lits par établissement,  
19 résidences de locations meublées, soit 168 lits par établissement.

D'une manière générale, le parc dispose d'une offre relativement bien dotée en termes de classement, puisque plus de 60% des lits marchands sont classés 3\* et plus.

En revanche, on note une représentation importante, un tiers de l'offre, des lits non classés.

Des disparités s'observent également entre les différents types d'établissements :

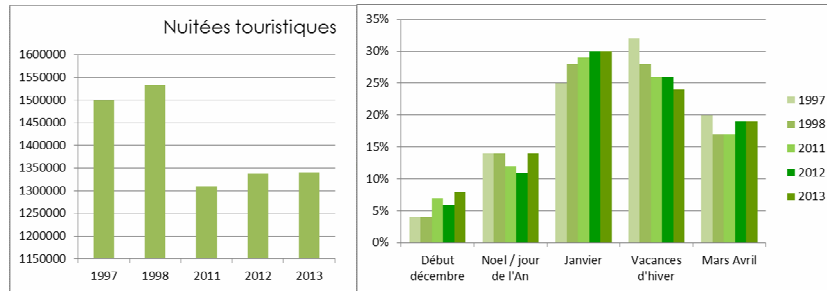
- Les hôtels sont représentés au 1/3 par des établissements non classés. Un autre tiers correspond aux 3\*. L'hôtellerie compte également 2 établissements 4\* (pour rappel, un établissement a été déclassé du 4 au 3\* en 2012)
- Les RT et clubs se répartissent concentre 40% de leur capacité en lits non classés et 86% des lits marchands non classés de la station.
- La catégorie loueurs professionnels est la seule catégorie à proposer une offre 5\* et proposent d'une manière générale une offre plutôt orientée haut de gamme.

**Attention, il s'agit d'une moyenne pondérée. L'analyse serait plus fiable avec les données réelles du classement des lits par type d'établissement.**

L'analyse en termes de gamme montre des disparités importantes de qualité de l'offre aussi bien entre les différents types de produits qu'entre les produits eux-mêmes.

Toutefois, il semblerait que l'Alpe d'Huez soit davantage représentée en volume par une offre d'hébergement marchand majoritairement moyenne haute / haut de gamme.

# La fréquentation du parc d'hébergement



Scé : Bilan de la saison hiver 2012/2013 - Comète

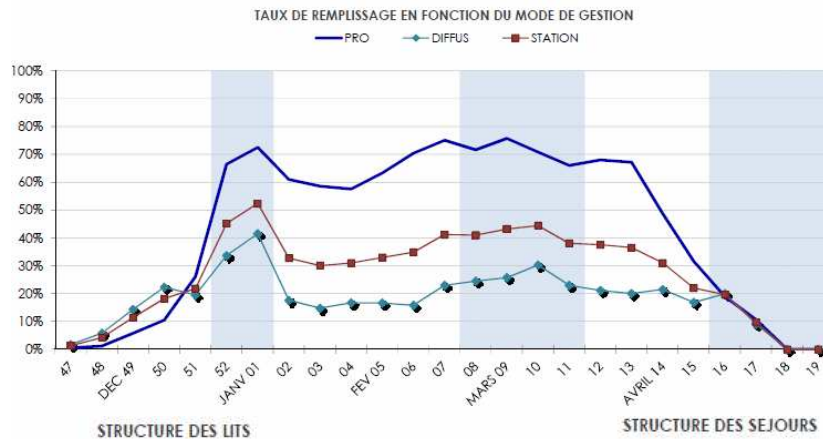
Une fréquentation globale du parc en progression depuis 2011, mais plombée par la fréquentation du parc diffus qui reste très faible

Même si le niveau de 1998 n'est pas encore rattrapé, la station réalise 1 341 300 nuitées sur la saison d'hiver 2012/2013, un chiffre en croissance depuis 2011.

A noter que le **pic des nuitées en 2013 est réalisé en janvier**, en dehors des périodes de congés scolaires, qui représente 30% des nuitées réalisées sur la saison, suivi par les vacances d'hiver, qui représentent 24% des nuitées réalisées, suivi du mois de mars, avec 19% des nuitées.

Il apparait que la **clientèle de séjours est davantage présente en moyenne saison** qu'en haute saison – les raisons de cette fréquentation restent à étayer : les **vacances d'hiver subissent une baisse de la fréquentation continue depuis 1997** qui représente 30% de nuitées en moins entre 1997 et 2013.

Est-ce que cela traduit une évolution de la clientèle de la station, une conséquence des prix à la consommation élevés en haute saison?



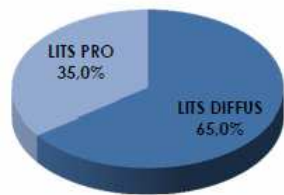
Le second graphique montre l'**impact fort des lits diffus sur le taux de fréquentation** des hébergements de la station : le **taux de remplissage** des hébergements en 2013 est de 35,3% mais tiré largement par le bas par la fréquentation très faible de 22,4% des lits diffus **contre 59,5% pour le parc professionnel**.

A noter toutefois que le **parc diffus connaît la même évolution de fréquentation sur la saison que le parc professionnel**, ce qui pose les questions suivantes :

- Le parc diffus connaît-il une fréquentation de report en période de forte fréquentation du parc professionnel?
- Le parc diffus répond-il à une demande non satisfaite en termes de produits dans le parc pro (pic important à Noël / jour de l'an + démarrage plus en avant dans la saison)?

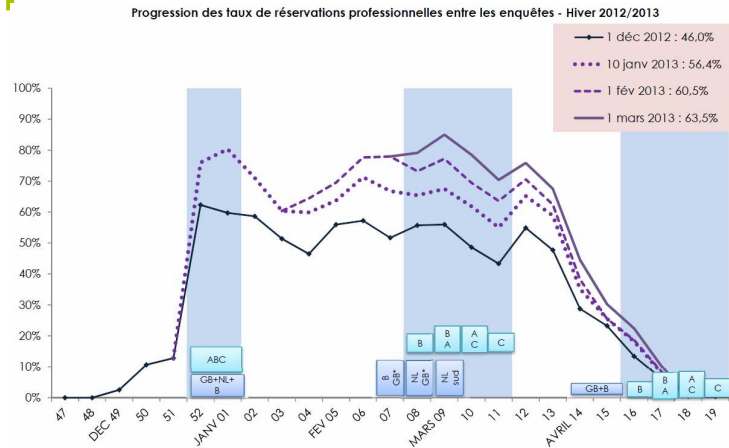
De la même manière, le **parc diffus représente tout de même 43,6% des séjours** réalisés en 2013, ce qui n'est pas négligeable pour l'économie de la station. Mais **les lits pro représentent plus de la moitié des séjours réalisés en 2013** alors qu'ils constituent 1/3 seulement de la capacité d'accueil touristique.

Le poids des lits diffus a un impact fort sur la fréquentation de la station et sa fréquentation peut indiquer les déficits du parc professionnel.



Scé : Bilan de la saison hiver 2012/2013 - Comète

# La fréquentation du parc d'hébergement



Une visibilité globale de la fréquentation de l'hébergement pro pour la saison d'hiver 2013 plutôt bonne mais qui masque des disparités selon les produits d'hébergements pro.

L'hébergement professionnel dispose d'une bonne visibilité sur l'ensemble de sa saison dès le mois de décembre :

- Le taux de remplissage est de 46% pour l'ensemble de la saison dès décembre,
- La courbe d'évolution des réservations mois par mois confirme la dynamique de fréquentation des hébergements qui est esquissée dès le mois de septembre.

Par période, la progression mois par mois montre :

- D'importantes réservations de dernières minutes pour Noël et Jour de l'An,
- Une saison plutôt bien dessinée en termes de fréquentation dès le mois de février,
- Des réservations au fil de la saison pour les vacances d'hiver avec 10 à 20% des réservations en dernière minute pour la semaine la plus chargée (semaine 9).
- L'arrière saison n'a pas connu de rebond particulier malgré des conditions d enneigement exceptionnel au printemps 2013.

	Taux de remplissage 51-16		Evolution en points	Taux de participation
	HIVER 2012 au 1er mars	HIVER 2013 au 1er mars		
PROFESSIONNELS	65.2%	63.5%	-1.7 point(s)	89%
Hôtels	44.9%	42.0%	-2.9 point(s)	71%
Agences immobilières	60.4%	51.6%	-8.8 point(s)	91%
Résidences de tourisme	71.3%	72.8%	+1.5 point(s)	100%
Villages-Clubs, Centres De Vacs., Gîtes, To	70.2%	72.7%	+2.5 point(s)	81%

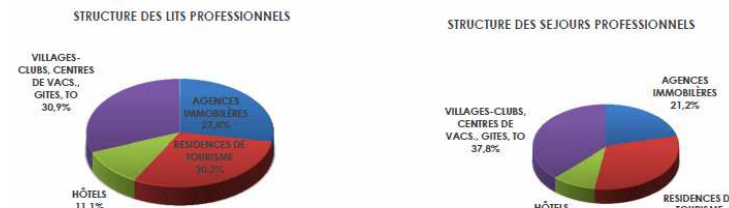
A l'issue de la saison, le taux de remplissage des hébergements pro est de 63,5% pour l'hiver 2012/2013. Ce taux est en léger recul de 1,7 points par rapport à la saison 2011/2012, malgré des conditions exceptionnelles d'enneigement .

A noter que les clubs et les RT enregistrent 69% des séjours pro alors que ces structures représentent 60% de la capacité totale d'accueil.

A noter également que ces structures enregistrent les meilleurs taux de remplissage, au-delà de 70% pour l'ensemble de la saison, et que seuls ces produits sont en évolution positive.

La fréquentation des hôtels est assez faible (mais probablement des disparités selon les gammes de produits) et voit sa fréquentation diminuer par rapport à 2011/2012.

Les agences immobilières subissent la baisse de fréquentation la plus importante.



Scé : Bilan de la saison hiver 2012/2013 - Comète

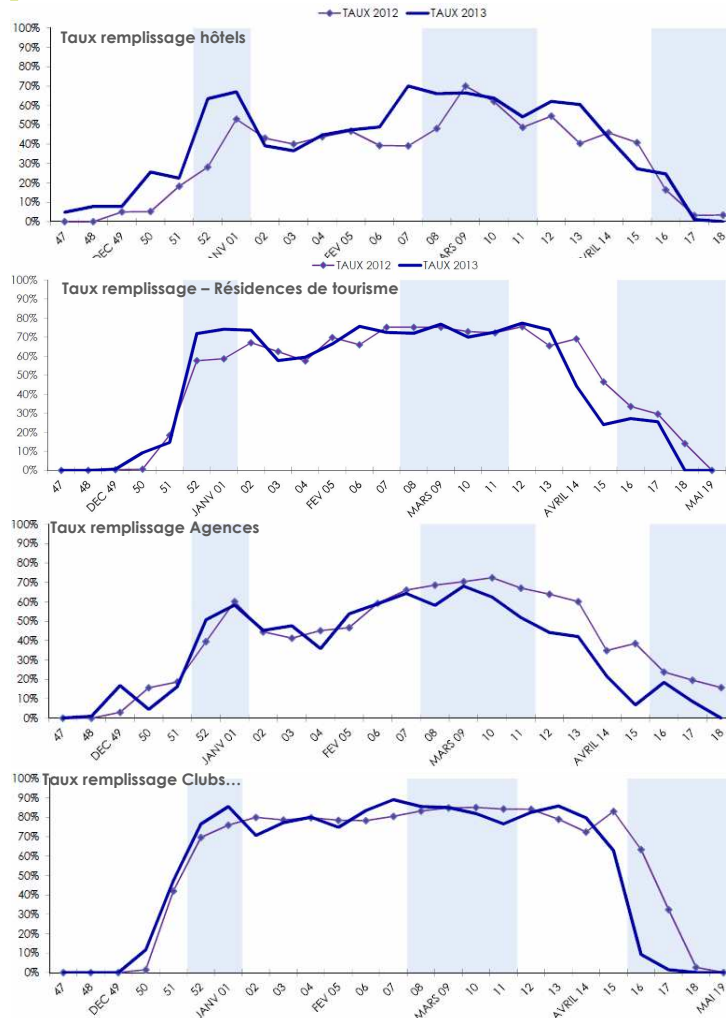
L'hébergement pro dispose d'une bonne visibilité sur l'ensemble de la saison et semble stabiliser son activité dès février.

Le taux de réservation en décembre pour les vacances d'hiver relativement faible tend à confirmer une potentielle désaffection de la clientèle pour cette période.

L'impact des conditions exceptionnelles d'enneigement sur la fréquentation des hébergements est difficile à mesurer pour cette saison.

La fréquentation globale des RT et des clubs tend à confirmer la forte attractivité de ces produits face aux hôtels et aux agences.

# La fréquentation du parc d'hébergement



Scé : Bilan de la saison hiver 2012/2013 - Comète

**Une attractivité très forte et des taux de remplissage excellents pour les RT et les clubs qui peuvent sous tendre des déficits en termes de capacité d'accueil de ces produits**

Les RT ont un taux de remplissage excellent et au-delà de 80% dès le mois de décembre jusqu'à avril, même si des variations sont observées sur la moyenne saison.

Les clubs ont une fréquentation au-delà de 70% quasiment toute la saison, ce qui témoigne de l'excellent succès de ce produit en 2013.

Les hôtels et les agences ont une courbe de fréquentation similaire : un taux de remplissage à environ 60% sur les périodes de vacances et le reste de la saison entre 30 et 50% de remplissage.

A noter : les taux de fréquentation les plus hauts pour les hôtels et les agences (coïncident exactement avec les meilleurs taux de remplissage des RT et clubs qui se situent eux au-delà de 90% pour les RT (soit un niveau de remplissage maximal) et au-delà de 80% pour les clubs. Cela pose les questions suivantes :

La fréquentation des hôtels et agences est-elle corrélée à la fréquentation en station à cette période (inflation mathématique),

La fréquentation des hôtels et agences constitue t-elle un report à ces périodes compte tenu du remplissage maximum des clubs et RT, et donc témoignerait d'un déficit des produits types clubs et RT.

La fréquentation à la saison au-delà de 30% de remplissage sur l'ensemble de la saison pour les hôtels et agence témoignent également de l'attrait de ces produits avec une base solide.

**Deux produits phares à l'Alpe d'Huez, toutes gammes confondues : RT et clubs**

**Un déficit observé dans l'offre de RT et dans une moindre mesure les clubs?**

**Une base attractive certaine des produits d'hébergement agence et hôtels.**

# Synthèse

Thème d'analyse	Synthèse – enjeux	Propositions de préconisations / questions à creuser
<b>Situation touristique de l'Alpe d'Huez</b>	Le parc d'hébergement de l'Alpe d'Huez représente une composante majeure de la capacité d'hébergement de l'Oisans. Son nombre de lits froids reste inférieur à la moyenne de l'Oisans. La fréquentation touristique de l'Alpe se démarque sur la performance des résidences de tourisme et la faiblesse de la fréquence hôtelière par rapport à l'Oisans et l'Isère.	Maintenir le poids de l'Alpe d'Huez dans l'offre touristique de l'Oisans et de la montagne Iseroise
<b>Le parc d'hébergement de l'Alpe d'Huez</b>	La capacité d'hébergement touristique de la station ne comprend qu'1 tiers de lits chauds. Le parc dispose d'une offre relativement équilibrée et variée en termes de produits d'hébergements professionnels.	Maintenir la diversité du parc touristique professionnel
<b>Positionnement concurrentiel du parc</b>	D'un point de vue concurrentiel avec les stations savoyardes équivalentes en termes de volume de lits chauds et de structure du parc, l'écart entre la des lits chauds à l'Alpe d'Huez avec les autres stations est de 10 points a minima, mais elle semble connaître également un certain retard dans le développement du produit résidences de tourisme qui représente 45 à 60 % de la capacité d'hébergement pro de ces mêmes stations (Alpe d'Huez : 30%).	Définir un objectif de 45% de lits chauds Définir un objectif de 40% de résidences de tourisme dans le parc pro
<b>Caractéristiques de l'hébergement</b>	Les hébergements professionnels sont relativement groupés dans la station par typologie d'hébergement, ce qui témoigne d'une relative maîtrise du développement de la station.	Stratégie de développement à affirmer : organisation de la diversité ou confirmation de la structuration par produits?
<b>Caractéristique du parc d'hébergement</b>	L'offre de l'Alpe d'Huez semble représentée pour moitié du parc pro par une offre moyenne haute / haut de gamme, mais comprend également 1/3 de produits non classés. L'offre moyenne gamme semble peu représentée.	A affiner par l'analyse de données réelles sur le classement des hébergements pro

# Synthèse

Thème d'analyse	Synthèse – enjeux	Proposition de préconisation / questions à creuser
<b>Fréquentation du parc pro</b>	<p>La fréquentation de l'hébergement pro a chuté entre 1998 et 2011, mais la fréquentation globale semble suivre une tendance à la hausse. La fréquentation globale est fortement impactée par le poids des lits diffus qui ont une faible fréquentation mais qui reste existante, et surtout qui suit la courbe de fréquentation de l'hébergement pro. Cela peut traduire un report sur le parc diffus d'une part des demandes non satisfaite sur le parc pro.</p> <p>La meilleure performance des produits d'hébergement professionnel est enregistrée par les RT et les clubs. De plus, le parc pro semble bénéficier d'une bonne visibilité sur l'ensemble de la saison dès le décembre et semble stabilisée dès le mois de février.</p> <p>Les produits phares RT et clubs présentent une saturation plus de 4 semaines dans la saison témoignant d'une excellente attractivité toutes gammes confondues.</p> <p>La fréquentation des hôtels et agences suivent les courbes de fréquentation des RT et Clubs sur la saison, ce qui montre que ces produits présente une certaine attractivité stabilisée pour l'ensemble de la saison, mais pose la question de la nature de la fréquentation de ces hébergements lors des pics de fréquentation (concordant avec les taux de remplissage maximum possible des RT et Clubs).</p>	<p>Manque de capacité dans l'hébergement professionnel? Déficit d'une typologie de produit d'hébergement pro? Absence d'une offre particulière (5*, grande capacité, logement abordable)?</p> <p>Déficit du nombre de lits RT ou club? Hôtels et agences : phénomène de report lors de la saturation des RT et clubs?</p> <p>Données insuffisante à ce jour pour évaluer les dynamiques de fréquentation par produits et la fréquentation par gamme de produits.</p>

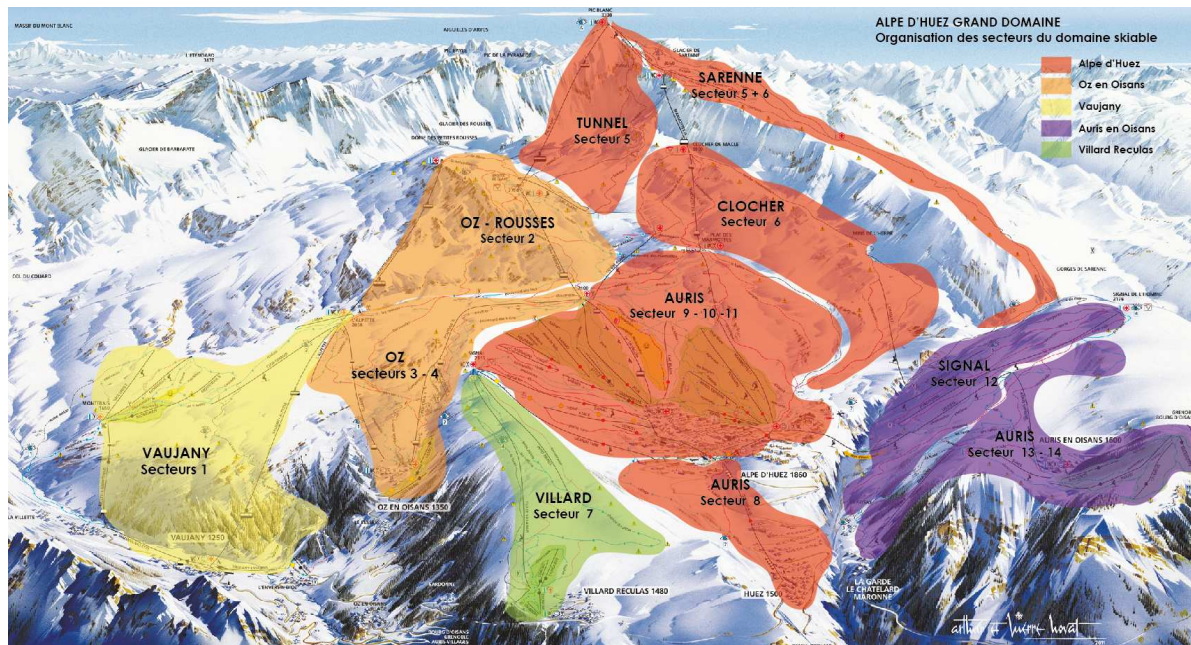


## Le domaine skiable

- ▶ Le domaine skiable
- ▶ La fréquentation du domaine
- ▶ Analyse du fonctionnement du domaine Alpe d'Huez et les projets de la SATA



# Le domaine skiable en 2013



Un domaine skiable exceptionnel dans le top 10 des plus grands domaines skiables de France

**1850 m à 3300 m d'altitude**

81 remontées mécaniques

**133 pistes**

5 stations

1 glacier

**250 km de pistes**

Noires : 16

Rouges : 40

Bleues : 34

Vertes : 42

1 Snowpark

1 zone débutant

5 téléphériques

9 télécabines

23 TS

44 TK et fils neige

**Moment de puissance : XXXXXX**

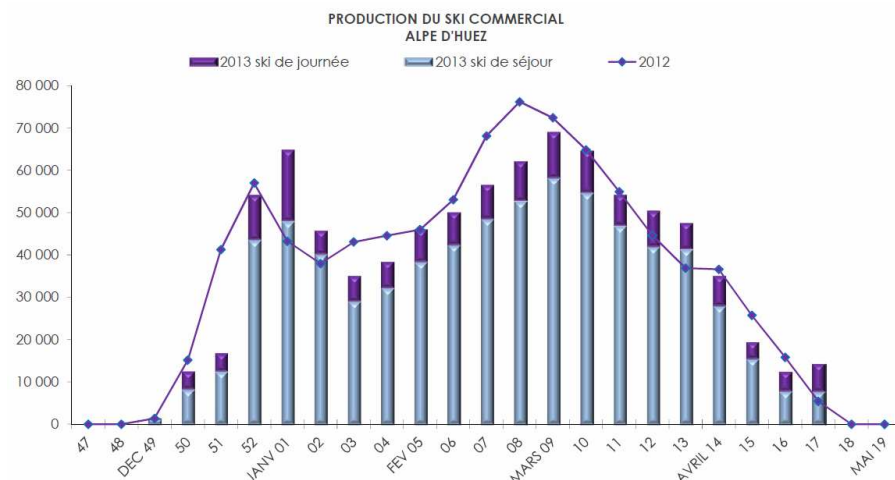
**Débit horaire : XXXXXX**

# La fréquentation du domaine en 2013

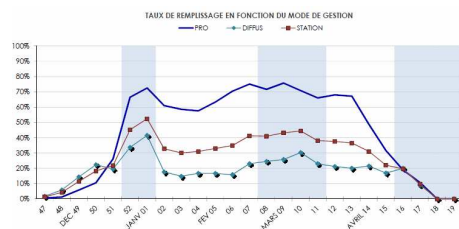
Nombre de journées produites / forfaits commerciaux 2012/2013

	2012	2013	Evolution 2012/2013	Poids 2012	Poids 2013
<b>Journées ski totales (JS)</b>	883 913	<b>852 946</b>	-3,5%		
<b>Dont ski séjour</b>	738 052	<b>699 054</b>	-5,3%	<b>83,5%</b>	<b>82,0%</b>
<b>Dont ski journée</b>	145 861	<b>158 892</b>	8,9%	<b>19,8%</b>	<b>22,7%</b>

Scs : Tableau de bord économique hiver 2012/2013 - Comète



Scs : Tableau de bord économique - hiver 2012/2013 - Comète



## La fréquentation du domaine skiable suit la fréquentation de l'hébergement touristique

Toutefois, la fréquentation semble plus contrastée sur l'intersaison pour le domaine skiable et les vacances scolaires constituent les pics de fréquentation du domaine.

En 2013 le domaine skiable enregistre 852946 JS, soit une baisse de fréquentation de 3,5% par rapport à 2012.

Celle-ci s'explique par la baisse de journées ski séjour qui n'est pas compensée par l'augmentation des ventes de forfaits ski journée.

Entre ces 2 années, le ski de journée voit son poids augmenter dans le total de journée ski vendues.

Sur la saison il est davantage important en début de saison sur la période Noël et Jour de l'An ainsi que sur la période des vacances scolaires.

Ce poids peut se traduire par une part plus importante d'excursionniste sur la période des congés scolaires ou par une évolution des pratiques des touristes en séjour (fin du tout ski).

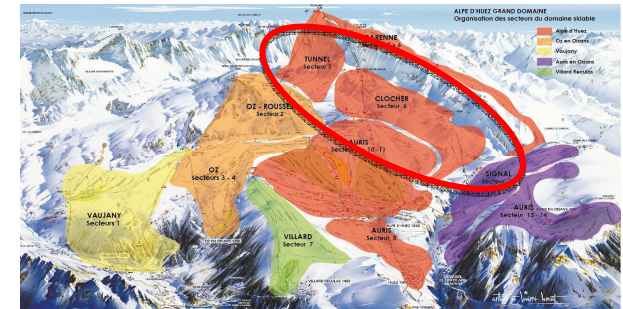
## La fréquentation du domaine skiable est corrélée plutôt fortement avec la fréquentation du parc d'hébergement touristique.

L'évolution à la hausse des journées ski et la baisse du ski séjour peut traduire une évolution des usages des touristes de séjour vers davantage de polyvalence dans leurs activités ou une diminution de la durée des séjours.

# Fonctionnement par secteurs et projets SATA

Les éléments suivants présentent synthétiquement et de manière croisée les différentes études qui ont été réalisées pour le compte de la SATA sur la fréquentation et le fonctionnement du domaine skiable. Ces résultats sont mis en relation avec les projets d'investissement soumis ou en cours de réalisation par la SATA pour l'amélioration des remontées mécaniques et du domaine skiable dans le son ensemble.

L'analyse est présentée pour les secteurs de l'Alpe d'Huez uniquement, soit 1<sup>er</sup> plateau / Sarenne et Front de Neige / Bergers



Secteurs premier plateau / Sarenne : des aménagements majeurs pour désengorger le front de neige, sécuriser l'ouverture des sites d'altitude

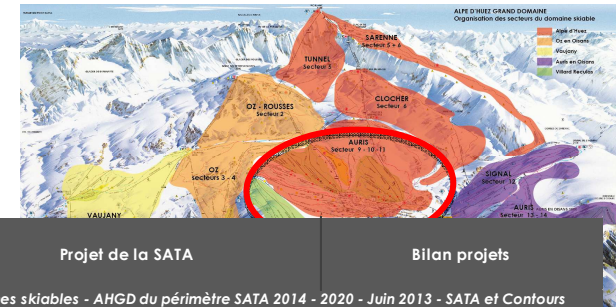
	Taux de remplissage moyen RM	Analyse détaillée	Remarques	Constat récent sur secteur	Projet de la SATA	Bilan projets
<i>Secteurs de l'Alpe d'Huez - Sce : Audit domaine skiable de l'Alpe d'Huez - Saison 2009/2010</i>						
<i>Extraits de l'étude "Proposition d'investissements sur les domaines skiables - AHGD du périmètre SATA 2014 - 2020 - Juin 2013 - SATA et Contours</i>						
Secteur 5	25%	Le taux de remplissage moyen est bon, mais dans le détail, les RM DMC 1 et 2 présentent un taux de 35% , ce qui indique leur saturation En revanche, les RM Glacier, Herpie, Lac Blanc , Lièvre présentent des taux de remplissage de 15% voire inférieur, ce qui indique que ces secteurs sont peu fréquentés	DMC 1 et 2 : RM de desserte du ski débutant et du premier plateau Les RM connaissent une problématique de sécurisation de l'ouverture : condition d'enneigement, conditions météorologiques	<b>Instabilité dans l'ouverture du secteur de Sarenne</b> Variation importante dans la qualité de la neige Dépendance des conditions météo influant sur l'ouverture des pistes et des RM Pic Blanc et Marmotte 3 <b>DMC</b> : pas d'améliorations essentielles depuis sa création - difficulté à absorber des flux supplémentaires de skieurs lors des grandes affluences et ne répond plus aux critères de confort et de performance	<b>Sécuriser l'ouverture du secteur de Sarenne:</b> - Aménager le secteur de Sarenne: palier aux éventuels défauts d'enneigement (neige de culture, paliers) et augmenter les périodes d'ouverture - Déplacement du TSD Chavet : recycler du ski en zone intermédiaire plutôt que les deux zones difficiles actuelle + évolution en débrayable <b>Requalification de certaines RM : DMC</b> Pas de remplacement du DMC mais évolution des cabines (confort) associé à la reprise des flux sur Lièvre et Jeux (désengorgement)	Terrassement Sarenne et déploiement neige de culture Déplacement TSD Chavet Amélioration DMC
Secteur 6	30%	le taux de remplissage moyen est excellent, mais présente également des disparités : La TSD Marmotte 1 est saturé (taux >43% et les TSD Marmottes 2 et 3 présente des taux supérieurs à 30 % chacun	TSD Marmotte 1 : RM de desserte bas de station sur le secteur des Bergers, permet de rejoindre le premier plateau et ski débutant et intermédiaire	<b>Le ski à 2100 m</b> est caractérisé par : - Des descentes techniques, une bonne qualité de neige et un secteur peu fréquentés - Des difficultés à passer d'un secteur à l'autre de manière transversale, un nombre de pistes limité et des RM insuffisamment rapides - Peu de RM performantes pour recycler les flux de skieurs Avis skieurs : Offre limitée pour tous niveaux de skieurs et un accès difficile <b>Accès : pour atteindre le 1er plateau</b> , 3 RM : Marmottes 1, DMC et TK Jeux , qui sont rapidement saturés lors des fortes fréquentations <b>Accès : pour atteindre le second plateau</b> , 3 RM : Marmottes 2, DMC 2 , souvent saturés et TS Lièvre peu performant - Téléphérique Alpette : Peu de pistes à l'arrivée et destinées uniquement aux bons skieurs	<b>Développer le ski au-delà de 2100 m d'altitude</b> Prolongation du TSD des Romains sur le secteur des Bergers-> prolongation jusqu'à l'arrivée de DMC 1, rejoindre OZ, atteindre 2100 et DMC 2 et le futur TSD Lièvre donc partager les flux et améliorer l'accès au 1er plateau en désengorgeant le front de neige Création du TSD Lièvre Blanc : connecter directement le plateau avec le départ Marmottes 3 -> désengorger le flux de DMC et Marmottes et proposer du ski sur le 2ème niveau - Permet également de sécuriser l'accessibilité à Sarenne et le second plateau <b>Aménagements majeurs qui déplacent le coeur du domaine du front de neige vers le 2nd et 3ème tronçon : améliorer la fréquentation sur l'ensemble du domaine et améliorer les conditions de ski sur le front de neige (attente, fréquentation et qualité de neige).</b>	Prolongation TSD des Romains Création TSD Lièvre Blanc

La fréquentation de ces secteurs connaît des disparités importantes compte tenu de leur difficulté d'accès depuis le front de neige, l'incertitude liée à l'ouverture du 2<sup>ème</sup> niveau et du glacier, ainsi que la limitation de ce site aux bons skieurs. L'accès à ce site est également conditionné par un passage obligatoire par le front de neige, ce qui est problématique lors des périodes d'affluence.

La SATA envisage des aménagements majeurs qui permettra de maintenir les skieurs sur le premier plateau et sécuriser l'ouverture du 2<sup>ème</sup> niveau.

# Fonctionnement par secteurs et projets SATA

Secteurs du front de neige : le projet d'UTN est conditionné par la nécessaire amélioration du front de neige pour l'accueil de nouveaux skieurs



	Taux de remplissage moyen RM	Analyse détaillée	Remarques	Constat récent sur secteur	Projet de la SATA	Bilan projets
Secteurs de l'Alpe d'Huez - Sce : Audit domaine skiable de l'Alpe d'Huez - Saison 2009/2010						
Extraits de l'étude "Proposition d'investissements sur les domaines skiables - AHGD du périmètre SATA 2014 - 2020 - Juin 2013 - SATA et Contours						
Secteur 9	24,50%	Le taux moyen est bon, mais il cache des disparités importante : Le taux minimum est de 10, pour le TK Sarazins qui indique une fréquentation très faible Le taux maximum est de 50 pour le TK Stade qui indique que cette RM est largement saturée et ce, même en dehors des périodes de forte fréquentation	Ce secteur comprend l'ensemble des RM du front de neige accessible à tous les niveaux de skieurs et concentrent l'ensemble des zones débutant et le skate park	<b>Ce secteur représente le cœur du domaine.</b> La SATA réalise un travail important afin d'améliorer en permanence tout au long de la saison les conditions de ski sur le front de neige et bénéficie d'une excellente satisfaction client (90% satisfaits). De fait, la SATA figure dans le peloton de tête des zones débutants et voit une progression de la clientèle familiale depuis 3 ans (41% de la clientèle). <b>Toutefois, la configuration du DS en étoile et la faiblesse de l'offre ski</b> au 2ème niveau impose le front de neige comme un passage obligatoire et ne permet pas aux skieurs d'éviter le front de neige pendant leur journée de ski. <b>Certaines RM sont donc rapidement saturées</b> lors des pics de fréquentation ou pendant les heures de pointe. Une situation qui peut empirer davantage lors de mauvaises confitions météo limitant l'ouverture des secteurs hauts. <b>Le bas du domaine est le secteur le plus fréquenté</b> mais aussi celui où la qualité de la neige est la plus critiquée.	<b>Aménager le front de neige</b> Aménagement des secteurs Jeux et Bergers : installation d'un télémixte pour remplacement des TK Jeux et Lac Blanc avec comme point de chute le plateau à 2100m afin d'élargir les possibilités en termes de ski et d'accès aux autres secteurs depuis le front de neige et réduire l'affluence sur le 1er tronçon DMC. <b>Requalification de certaines RM : Signal</b> Remplacement du TK et du TSD Signal par un TSD : amélioration du débit, amélioration de l'accès à Villard et plateau	TMX Jeux / Lac Blanc Suppression TK Jeux Suppression TK Lac Blanc Suppression TK Signal Suppression TS Signal Création TSD Signal
Secteur 10	28,20%	Le taux moyen est excellent, mais le TK Sagnes est très peu utilisé alors que les RM Jeux 1, 2 et 3 présentent un taux de 35 qui indique une saturation en période de forte fréquentation	Ce secteur comprend l'ensemble des RM du front de neige accessible à tous les niveaux de skieurs et concentrent l'ensemble des zones débutant et le skate park			
Secteur 11	24,20%	Le taux moyen est bon mais le TS du Rif Nel présente un taux de 34, soit une saturation probable en période de forte fréquentation	Ce secteur comprend l'ensemble des RM du front de neige accessible à tous les niveaux de skieurs et concentrent l'ensemble des zones débutant et le skate park au premier plateau	<b>Le secteur des Bergers concentre les départs des résidents station, skieurs d'Auris, Glacier et une partie des débutants et les skieurs intermédiaires.</b> Les RM Marmottes et Romains absorbent difficilement l'afflux des skieurs lors des périodes de forte fréquentation. <b>Le projet de création de nouveaux lits impactera le front de neige des bergers,</b> déjà fortement sollicité et marqué par la saturation des RM - difficulté à atteindre le premier niveau malgré un potentiel important de 11 400 p/h. La création de 4600 nouveaux lits + affluence liée au projet de TCSP risque de saturer ce secteur	<b>Aménager le front de neige:</b> Aménagement du secteur Jeux et Bergers : installation d'un télémixte RIF NEL express pour desservir ensemble de la zone débutant et amélioration du transit entre les Bergers et la zone à 1800 m. Renouvellement du TK Rif Nel Allongement du TSD Romains <b>Intégrer la création de nouveaux lits</b> Création du TMX Loup Blanc : extraire les skieurs additionnels du front de neige vers TSD Chalvet et premier plateau Création du TSD Combe Charbonnière : chaînon manquant pour accéder au second tronçon depuis le bas de Sarrenee (éviter de repasser par le front de neige) - accéder directement au secteur Clocher de Macle	Création TMX Rif Nel Renouvellement TK Rif Nel Création du TMX Loup Blanc Création TSD Charbonnière

Le front de neige concentre l'ensemble des difficultés en termes de saturation des RM puisqu'il constitue un passage obligatoire pour accéder aux 1ers et 2ème niveaux et concentre tout le ski débutant et intermédiaire de la station. Le secteur des Bergers en l'état aujourd'hui saturé en période de forte affluence ne peut pas accueillir les nouveaux skieurs qui seraient générés par le projet d'UTN.

**Le domaine skiable actuel n'est pas en mesure d'accueillir les nouveaux skieurs qui seraient générés par le projet d'UTN.**

# La capacité d'accueil du domaine skiable

## Evaluation du nombre de skieurs additionnels lié à la création de nouveaux lits

### Hypothèses de calculs :

- Nombre de nouveaux lits pro : 4600 lits
- Taux de remplissage moyen des lits pro : 60%
- Taux de remplissage max des lits pro (forte affluence) : 80%
- Part des skieurs dans les lits pro : 80% (au regard de la part des journées ski séjours vendues -> 83%)

Les nouveaux lits créés dans le cadre du projet d'UTN pourraient générer en moyenne par jour :

**Hypothèse basse : 2200 nouveaux skieurs par jour**

**Hypothèse haute : 2950 nouveaux skieurs par jour**

(base fréquentation moyenne observée en 2013)

**La capacité du domaine skiable à absorber les nouveaux skieurs lié au projet d'UTN dépend fortement de la réalisation des projets d'amélioration de la SATA, en particulier sur le front de neige.**

**Sinon, l'afflux de ces nouveaux skieurs contribuera à saturer davantage les RM sur le front de neige et à renforcer l'insatisfaction clientèle du domaine de l'Alpe d'Huez.**

**Si les projets sont réalisés à horizon 2020, l'étude réalisée par la SATA démontre la capacité du domaine skiable à absorber un nouvel afflux de skieurs.**



## Evaluation des besoins en lits touristiques

- ▶ Méthode
- ▶ Evaluation

# Méthode

Sur la base du diagnostic et des conclusions et questions que l'analyse permet de tirer, nous pouvons proposer une évaluation des besoins en lits touristiques à créer sur la station d'ici à 2020 en termes de fourchette globale de lits touristiques professionnels et de typologie de produits à privilégier.

**Le besoin en lits touristiques professionnels est évalué sur la base :**

- De la perte de lits professionnels entre 2012 et 2013,
- Un rééquilibrage avec le poids des lits dans le parc total, au regard des taux observés dans des stations comparables (évaluation comparative)

**Les produits d'hébergement professionnel à privilégier sont évalués sur la base:**

- Des taux de remplissage par typologie d'hébergement,
- Des dynamiques analysées sur les saisons 2012 et 2013.

Les niveaux de gamme des produits à développer et le volume par produit et par gamme n'est pas estimable au regard des données disponibles.

# Evaluation du besoin en lits

## Projection de l'évolution du parc d'hébergements touristiques à horizon 2020 à dynamique stable

PRODUITS HEBERGEMENT	Saison 2012/2013	Evolution 2011/2012 à 2012/2013	Evaluation nombre de lits 2014	Evaluation nombre de lits 2015	Evaluation nombre de lits 2016	Evaluation nombre de lits 2017	Evaluation nombre de lits 2018	Evaluation nombre de lits 2019	Evaluation nombre de lits 2020	Structure du parc 2020
<b>Total lits station</b>	<b>32840</b>	<b>-0,1%</b>	<b>32 989</b>	<b>33 140</b>	<b>33 294</b>	<b>33 450</b>	<b>33 608</b>	<b>33 768</b>	<b>33 930</b>	<b>100%</b>
Résidences secondaires	21285	0,7%	21 607	21 929	22 251	22 572	22 894	23 214	23 535	69%
<b>Ensemble pro</b>	<b>11 555</b>	<b>-1,5%</b>	<b>11 382</b>	<b>11 211</b>	<b>11 043</b>	<b>10 877</b>	<b>10 714</b>	<b>10 553</b>	<b>10 395</b>	<b>31%</b>
Hotelier	1 281	-6,0%	1 204	1 132	1 064	1 000	940	884	831	8%
Agences	3 194	2,6%	3 277	3 362	3 450	3 539	3 631	3 726	3 823	37%
Résidences de tourisme	3 466	-5,4%	3 279	3 102	2 934	2 776	2 626	2 484	2 350	23%
Clubs Villages...	3 614	0,5%	3 632	3 650	3 668	3 687	3 705	3 724	3 742	36%

*Projection du nombre de lits évalués à horizon 2020 sur la base de la dynamique de croissance observée entre les saisons 2011/2012 et 2012/2013*

**Evaluation du nombre de lits professionnels en 2020 : 10395 lits, soit 31% du parc touristique projeté, soit une perte de 1160 lits** selon une érosion annuelle de 1,5% (pour info, il s'agit d'un taux d'érosion minimum observé dans l'ensemble des stations. Le taux observé peut être supérieur à 5% (Association des Maires de France), ce qui représenterait un nombre de lits chauds à horizon 2020 de seulement 8 600 lits,

*En termes de comparaison, cela placerait la station dans une situation comparable à des stations secondaires ou des stations familiales de taille moyenne telles que Aussois, La Rosière, La Toussuire, Pralognan, Saint François Longchamp, Les Saisies, Les Gets... A la différence que ces stations ont des domaines skiables de moins de 90 km de pistes et donc moins coûteux à exploiter.*

Nous pouvons donc considérer qu'un **taux de 1,5% de perte par an est un taux a minima.**



# Evaluation du besoin en lits et des produits

Besoins en lits chauds à horizon 2020	Hypothèse 1 - 1,5% LC /an	Hypothèse 2- 1,5% LC /an
<b>Total lits touristiques 2020 projeté</b>	<b>10 395</b>	<b>10 395</b>
Total lits touristiques station 2020 projeté	33 930	36 480
Total lits chauds 2020 hypothèse 45% lits chauds	15 269	16 416
<b>Besoins de compensation perte annuelle de lits chauds</b>	<b>1 160</b>	<b>1 160</b>
<b>Besoins en lits de rééquilibrage concurrentiel</b>	<b>3 714</b>	<b>4 861</b>
<b>Total besoin lits chauds 2020</b>	<b>4 874</b>	<b>6 021</b>
<i>Projection théorique sur la base des chiffres de la saison 2012/2013</i>		
Hypothèse 1 : besoins total lits chauds projetés basé sur le total de lits touristiques de la station projeté en 2020 au regard des dynamiques d'évolution actuelle (soit le tableau ci-dessus)	Hypothèse 2 : besoin total lits chauds projetés 2020 basé sur le volume de lits froids projeté en 2020 - le nombre de lits touristique total est projeté selon un coefficient multiplicateur de 1.55 (hypothèse de 55% de lits froids sur la station) sans tenir compte des dynamiques actuelles d'évolution - ce chiffre augmente artificiellement par un mécanisme structurel le nombre de lits touristique total et donc le besoin en lits chauds	

## Un besoin en lits chauds à horizon 2020 estimé entre 4 874 et 6 021 lits

Attention, cette projection est réalisée sur la base d'un taux d'évolution du nombre de lits touristiques entre 2012 et 2013 qui reste stable. Cette estimation est plutôt optimiste et tend à constituer plutôt une hypothèse basse, calculée sur la projection du nombre de lits en 2020.

L'évaluation par projection et par comparaison permet d'estimer le besoin du nombre de lits touristiques à horizon 2020 entre 4 874 et 6 021 lits professionnels (selon l'hypothèse prise) supplémentaires qui se répartissent entre :

- 1160 de compensation de la perte des lits touristiques depuis compté depuis 2013
- 3500 à 4861 lits afin de rééquilibrer le nombre de lits pro dans le parc total par rapport aux parc des stations comparables.

## Le développement des résidence de tourisme à privilégier

L'analyse des taux de remplissage sur la saison 2012/2013 et la projection du nombre de lits à horizon 2020 permet **d'identifier un besoin majeur** en termes de produit d'hébergement pour les **résidences de tourisme**.

Selon la projection réalisée sur la dynamique observée entre 2012 et 2013, donc sur l'hypothèse basse d'un total de 15 590 lits pro, les RT perdraient 1105 lits d'ici à 2020 qu'il s'agirait de compenser.

**Le besoin global en RT s'établirait donc à 3757 lits** répartis entre 1105 lits de compensation et 2652 lits au titre du rééquilibrage concurrentiel (40% minimum du parc pro), **soit 77% des besoins estimés**.

Les autres produits à développer se répartissent entre les 3 autres catégories de produits.

**La répartition est difficile à estimer compte tenu de données insuffisantes sur les dynamiques de fréquentation actuelle des différents produits d'hébergement.**

**A minima, les besoins en lits chauds à horizon 2020 sont estimés entre 4 874 et 6 021 lits chauds dont 77% de lits en résidences de tourisme.**

**Les projets de la SATA semblent pouvoir absorber les besoins générés par les lits chauds nouveaux.**

# Conclusion

Le besoin en lits chauds à horizon 2020 est estimé 4 874 lits alors que le projet d'UTN prévoit la réalisation de 4 600 lits chauds. Ils permettent selon notre estimation de compenser les pertes de lits chauds à horizon 2020, et de réduire le poids des lits froids et de permettre à l'Alpe d'Huez de disposer d'une capacité d'accueil équivalente aux stations savoyardes disposant d'un domaine skiable équivalent.

Les produits à privilégier sont prioritairement les résidences de tourisme, qui connaissent un important succès, qui représente une part majeure de la capacité d'accueil touristique des stations comparables mais qui subit à l'Alpe d'Huez une baisse importante de leur capacité alors qu'il s'agit réellement du produit phare de la station.

Des questions restent posées sur les autres typologies d'hébergement à développer et en particulier les gammes de produits. La même question se pose autour des produits d'hébergement innovants ou absent du parc pro auquel le parc diffus peut répondre, ou encore qui peuvent être présents dans d'autres stations. Questions auxquelles notre étude ne permet pas de répondre aujourd'hui compte tenu du manque de données sur ces thèmes.

De la même manière, le domaine skiable semble en mesure à horizon 2020 d'absorber un afflux de nouveaux skieurs si les projets de la SATA sont mis œuvre.

Sans quoi, la création de nouveaux lits (par rapport la situation actuelle) risque de dégrader davantage la situation de saturation des remontées mécaniques sur le front de neige.

L'analyse met également en avant que la station et la commune de Huez doivent :

- Inscrire la station dans un projet marketing global à travers l'affirmation d'un positionnement stratégique fort et identifiable,
- Inscrire le développement des lits touristiques, des logements permanents et du domaine skiable dans un projet global à moyen terme afin de conserver la maîtrise du développement de la station et de l'appareil touristique.