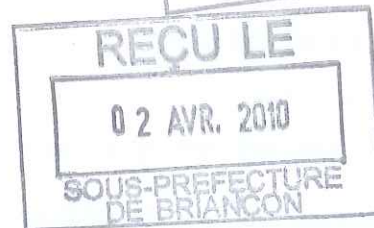




oomdp
Ingénierie Conseil



Le Maire,
Jean-Pierre BOULET



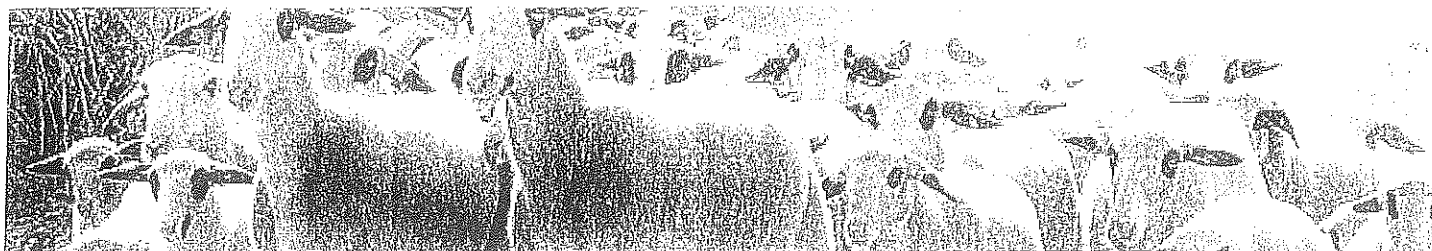
ETUDE ECONOMIQUE PROSPECTIVE

L123-1 du code de l'Urbanisme



Septembre 2007

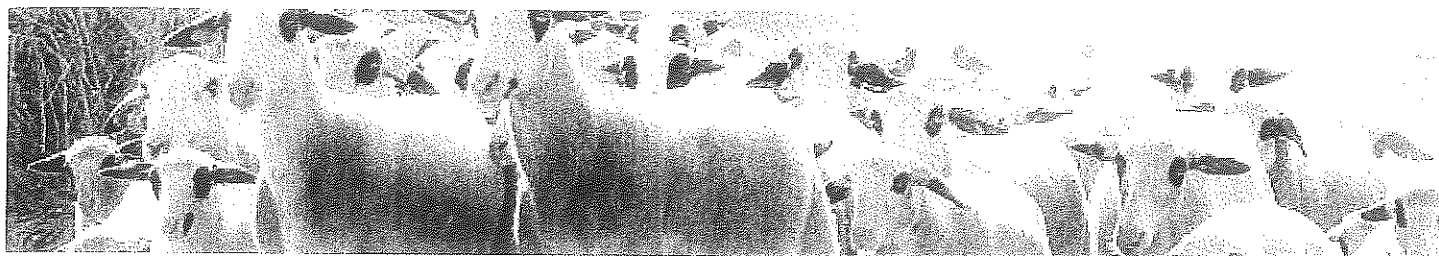




1.	INTRODUCTION	4
2.	LA DEMOGRAPHIE	5
2.1	Etat actuel	5
2.2	Perspective démographique	9
3.	L'ECONOMIE EN GENERAL	11
3.1	Etat actuel	11
3.1.1	La population active	11
3.1.2	La vie associative	13
3.2	Les perspectives en matière d'emplois	15
4.	LES COMMERCES ET LES SERVICES	17
4.1	Etat actuel	17
4.2	Perspectives	20
5.	L'AGRICULTURE	21
5.1	Etat actuel	21
5.2	Perspectives agricoles	24
6.	L'ACTIVITE SYLVICOLE	27
6.1	Etat actuel	27
6.1.1	La forêt communale soumise au régime forestier	27
6.1.2	La forêt privée	28
6.1.3	La forêt domaniale	28
6.1.4	La forêt et la station de ski	28
6.2	Perspectives de développement de l'activité sylvicole	30
7.	LA STATION DE SKI	33
7.1	Etat actuel	33
7.1.1	Le tourisme d'hiver	33
7.1.2	Le tourisme d'été	36
7.1.3	Les atouts de Vars	37
7.1.4	La SEM SEDEV	37
7.1.5	L'évolution de la consommation de ski	38
7.1.6	Les projets du domaine skiable	43
7.2	Perspective de développement de la station de ski	44



8.	LA VIE SAISONNIERE	46
8.1	Etat actuel	46
8.1.1	Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH)	46
8.1.2	Logements sociaux communaux.	46
8.1.3	Service « Logement des Saisonniers »	47
8.1.4	Mise en œuvre localement de l'accord interprofessionnel du 17-09-04	47
8.2	Perspective d'évolution de la vie saisonnière	48
9.	CONCLUSION	50



1. Introduction

Conformément à l'article L123-1 et L123-5 du code de l'urbanisme, les plans locaux d'urbanisme doivent exposer un **diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et préciser les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.**

Ce diagnostic économique est mené au regard des projets de la collectivité exprimés dans le cadre du Plan d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D) du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Ce PADD (Plan d'Aménagement et de Développement Durable) a défini 7 orientations de développement :

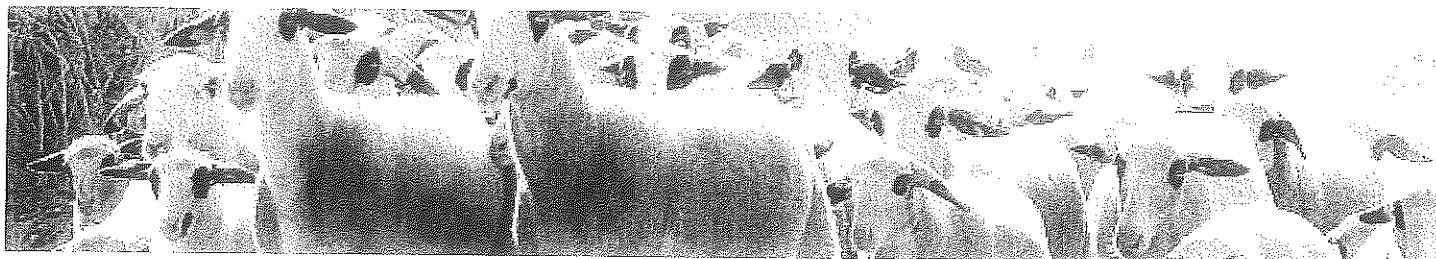
1. Maîtrise de l'extension vers le Col,
2. Permettre au bourg de Ste Marie de devenir une vraie station,
3. Valoriser les centres villages existants,
4. Préserver l'eau, les paysages en évitant la nuisance visuelle par les différentes extensions proposées,
5. Préserver la continuité du développement,
6. Atteindre 30 000 lits touristiques en situation Vars achevée à travers le développement de Crévoux,
7. Adapter la station d'épuration (capacité actuelle de 23 000 EH) en partenariat avec la CC du Guillestrois.

L'objectif du PADD d'atteindre 30 000 lits soutend la création de 10 000 nouveaux lits essentiellement touristiques banalisés de bonne prestation.

Le manque d'espace disponible a conduit la collectivité à étudier de nouveaux sites permettant de créer de véritables poches urbaines en lien avec les urbanisations existantes.

Après analyse des enjeux, la collectivité a retenu les orientations suivantes :

- ◊ Réduction de la zone INAbz (en prévision de zonage AU) à l'emprise des bâtiments Pierre et Vacances et de leurs abords sans prolongement de l'urbanisation sur les terrains communaux en amont.
- ◊ Densification des hameaux.
- ◊ Concentration des zones de bâti touristique dans le vallon du Chagne de part et d'autre de la rivière : classement de part et d'autre du Chagne en AU
 - ◆ Classement du secteur Fournet-Fontbonne en zone AU, en prolongement de la ZAC Fournet et des zones NA existantes,
 - ◆ Classement en zone AU des secteurs Pissail et Filières.



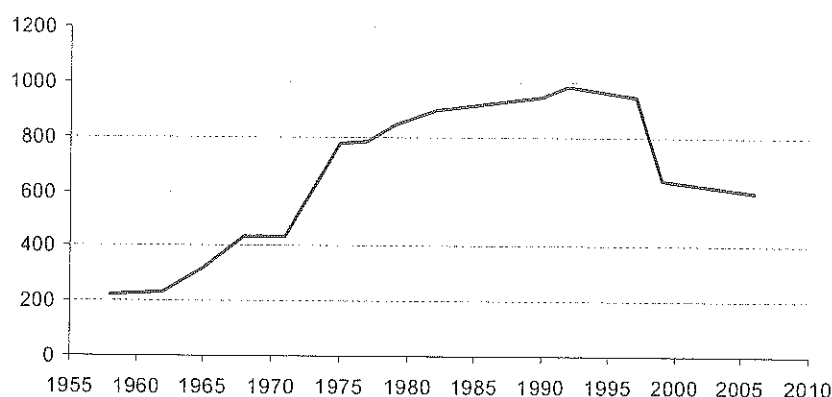
2. La démographie

2.1 Etat actuel

- EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE -

Année	Population
1958	220
1962	231
1965	320
1968	433
1971	433
1975	779
1977	781
1979	844
1982	897
1990	943
1992	981
1997	943
1999	641
2006	597

Evolution de la population de Vars (1958 à 2006)



Depuis 1958, la population de Vars n'a cessé de croître régulièrement jusqu'en 1992 où elle atteint alors 981 habitants. A partir de 1992, la population décroît fortement pour atteindre 597 habitants en 2006.

Fortement marqué entre 1990 et 1999 (-34.6%), le déclin démographique tend à s'infléchir aujourd'hui (6.9%). En effet, depuis 1999, la population a diminué de 44 habitants.

En 2006, la commune compte 289 ménages contre 293 en 1999, soit 4 ménages en moins avec un nombre moyen d'enfants par ménage qui chute entre 2.2 en 1999 à 2.1 en 2006.

Ce déclin démographique se répercute également au travers du parc de résidences principales qui affiche la même évolution, soit 289 logements en 2006 contre 293 en 1999.

Ce déclin transparait également à travers la nette progression des logements vacants qui passent de 58 logements en 2006 contre 35 en 1999.



En revanche, la part des résidences secondaires progresse nettement avec 3084 logements en 2006 contre 2595 logements en 1999 (progression de +19%).

En 1999 et 2006, la population permanente se répartit de la façon suivante sur les 4 villages :

VILLAGES	1999	2006	EVOLUTION
Sainte Marie	133	128	-3.7%
Saint Marcellin	86	90	+4.6%
Sainte Catherine	129	134	+3.8%
Les Claux	293	245	-16.4%
Total	641	597	-7%

Les 2 villages de St Marcellin et de Sainte Catherine enregistrent une légère augmentation de la population. Ces 2 pôles constituent des villages de petite taille où le caractère de village le plus ancien permet à Saint Marcellin de capter une nouvelle population. Par ailleurs, Sainte Catherine constitue le village le plus ensoleillé et présentant le plus de possibilité d'extension démographique dans des conditions favorables.

La supérette qui fonctionne toute l'année est implantée sur Sainte Marie.

Le village de Sainte Marie et surtout la station des Claux enregistrent une forte chute de population. Cela s'explique par la grande difficulté hors saison de vivre dans un environnement de volets clos (hébergements touristiques) que constitue principalement la station des Claux.

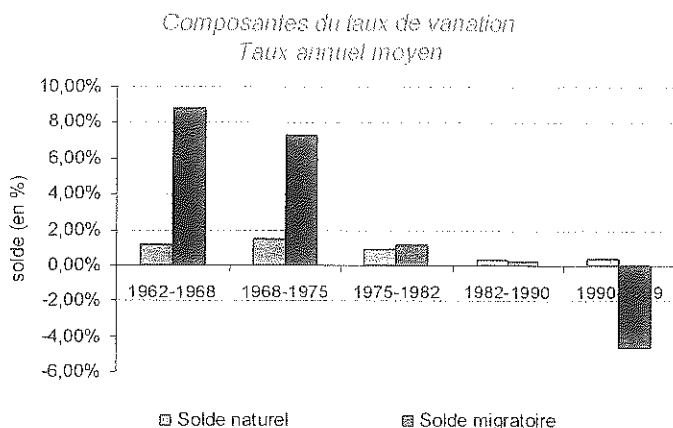
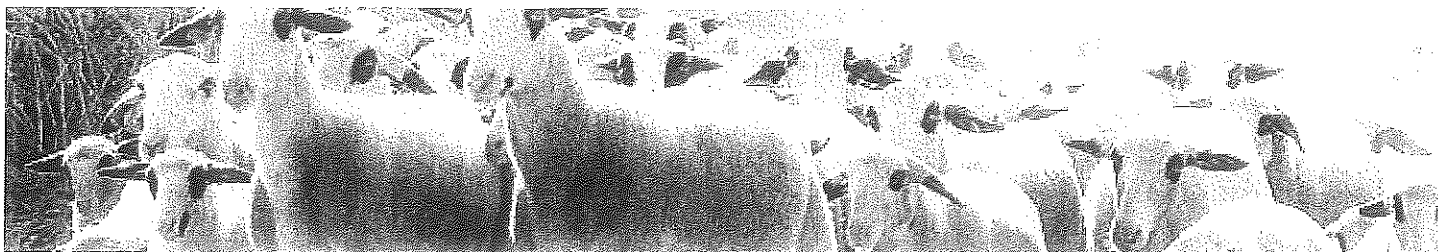
Sur l'ensemble de ces 4 pôles, la démographie s'accroît considérablement durant l'hiver avec l'arrivée des saisonniers et des vacanciers.

Saint-Marcellin est le village le plus ancien de la commune. On y pratiquait principalement des activités pastorales. Les activités pastorales y ont toujours une place importante. La commune s'est ensuite étendue vers **Sainte-Marie** et **Sainte-Catherine**.

C'est à partir du hameau de Sainte Marie qu'ont été construites les premières remontées mécaniques et les premiers hôtels, créés pour la plupart dans les anciens chalets. Enfin, à partir de 1962, **Les Claux** ont été construits autour des activités sportives et principalement du ski alpin.

- TAUX D'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE -

	1962-1968	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2006
Solde naturel	+22	+58	+52	+26	+28	NC
Solde migratoire	+166	+288	+66	+18	-332	NC
Variation totale	+188	+346	+118	+44	-304	-44



Le solde naturel (nombre de naissances – nombre de décès) est positif depuis 1968.

Le solde des flux migratoires est positif jusqu'en 1990 puis fortement négatif (le nombre d'émigrants est supérieur à celui des immigrants) et nettement supérieur au solde naturel en valeur absolue.

Ainsi la décroissance démographique observée depuis les années 90 s'explique avant tout par un mouvement migratoire.

Cette tendance à l'émigration et globalement à la décroissance démographique observée sur la commune de Vars n'est pas observée au niveau du département des Hautes-Alpes qui voit sa population augmenter régulièrement depuis 1968.

Le déclin démographique de ce territoire est lié au niveau de service et d'infrastructures insuffisant que propose la station. Il est également facteur du fort enclavement géographique de ce territoire qui renforce le besoin des habitants de se rapprocher des pôles de vie les plus importants. De ce fait, la population migre vers la vallée.

Vars recense une population de 597 personnes dont 56% a moins de 39 ans et 85% moins de 60 ans. Cette population particulièrement jeune et active a besoin d'un niveau de service important qu'elle ne trouve pas à l'heure actuelle sur Vars.

Elle migre aujourd'hui sur Guillestre qui affiche une légère croissance démographique, sans doute facteur du dynamisme cumulé des 2 stations de Vars et de Risoul.

- STRUCTURE DE LA POPULATION PAR AGE EN 1999 -

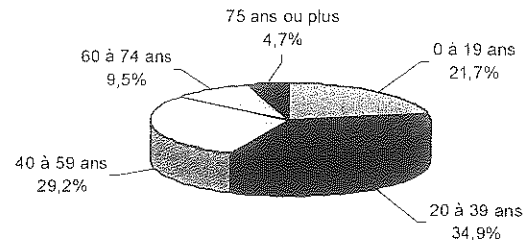
	Hommes		Femmes		Ensemble	
	Nb	%	Nb	%	Nb	%
Ensemble	327	100%	314	100%	641	100%
0 à 19 ans	65	19,9%	74	23,6%	139	21,7%
20 à 39 ans	117	35,8%	107	34,1%	224	34,9%
40 à 59 ans	99	30,3%	88	28,0%	187	29,2%
60 à 74 ans	33	10,1%	28	8,9%	61	9,5%
75 ans ou plus	13	4,0%	17	5,4%	30	4,7%



Globalement, la classe d'âge la plus représentée est celle des 20-39 ans, suivie par les 40-59 ans et les 0-19 ans.

La part des personnes de plus de 75 ans est faible.

La jeunesse de la population, qui s'avère par ailleurs principalement active est un atout pour la commune de Vars. Cependant, cette jeunesse va souvent de pair avec un niveau de service absent sur Vars en particulier en intersaison.



Le territoire communal de Vars affiche un net recul démographique amorcé depuis 15 années.

La population migre sur la vallée (Epalleche) pour trouver un niveau de prestations de services et d'infrastructures supérieur à Vars toute l'année.



2.2 Perspective démographique

Le renforcement urbain programmé sur Vars autour du Chagne et au cœur de la station permettrait de créer 10 000 nouveaux lits dont 8 000 lits touristiques banalisés s'ajoutant au parc touristique actuel de 7 783 lits (en excluant les lits des résidences secondaires, des collectivités et des bâtiments publics qui ne participent que très partiellement à la vie de la station).

Rappel : Le parc d'hébergements touristiques en 2007

Source : mairie de Vars

PARC D'HEBERGEMENTS TOURISTIQUES	SAINT-MARCEL-LIN	SAINTE-MARIE	SAINTE-CATHERINE	LES CLAUUX	TOTAL LITS
Meublés classés	12	68	96	3 192	3 368
Hôtels, pensions	63	369	88	629	1 149
Collectivités	227	321	309	645	1 502
Résidences de tourisme	/	/	/	1 764	1 764
SousTotal lits touristiques banalisés	302	758	493	6 230	7 783
Résidences secondaires	256	1 180	580	10 556	12 572
Total	558 (2.7%)	1 938 (9.5%)	1 073 (5.2%)	16 786 (82.5%)	20 355

Ainsi, le dimensionnement du parc touristique banalisé sera quasiment doublé (passant de 7 783 lits à 15 783 lits), et le parc touristique global passera de 20 355 lits à 28 355 lits, soit un renouvellement de 39.3 % du parc - sans inclure les 2 000 lits prévus sur les hameaux -.

Le dynamisme lié à ces nouveaux lits touristiques conjugué au réaménagement du domaine skiable permettra :

- ◆ d'allonger la saison hivernale,
- ◆ d'allonger la saison estivale,
- ◆ de créer une activité minimum en intersaison, en raison notamment de nouveaux produits liés aux nouveaux lits (produits de remise en forme et de SPA, centre d'affaires),
- ◆ d'attirer une nouvelle population active cherchant à se loger sur Vars,

On peut estimer sur la base d'une population permanente actuelle de 597 personnes recensée en 2006, que dans un premier temps ces projets permettront de stabiliser la



population actuelle, et de mettre un terme aux phénomènes de migration aujourd'hui observés.

Mettant un terme à ces mouvements migratoires, le solde naturel prévisible en raison de la jeunesse de la population permettra de développer une population permanente de l'ordre de +4.3% sur les 5 prochaines années, soit un nouvel afflux de **25 personnes** environ.

D'autre part, la dynamique engendrée par la création de 8 000 lits remplis 7 mois de l'année devrait par là-même engendrer de nouveaux emplois estimés à **223 nouveaux emplois**¹. Sur la base que 25% de ces nouveaux emplois seront attirés par la qualité de vie de Vars et souhaiteront y résider, on peut espérer un afflux de **56 nouveaux habitants**.

Au global, la station devrait compter sur une population permanente supplémentaire de plus de 80 personnes à 5 ans, lorsque le dispositif global sera mis en place ; soit une évolution prévisible de la population de +13.5%.

Au terme du développement programmé sur Vars, la station devrait compter sur une population permanente supplémentaire de plus de 80 personnes à 5 ans, une fois le dispositif global mis en place.

¹ Données UTN juin 2007- émanant des différents opérateurs immobiliers



3. L'économie en général

3.1 Etat actuel

3.1.1 La population active

- POPULATION ACTIVE EN 2006 -

	Σ	Ayant un emploi	Chômeurs
Ensemble	328	321	7
15 à 24 ans	29	29	0
25 à 49 ans	261	247	13
> 50 ans	99	99	0
Hommes	209	202	6
Femmes	180	173	7

En 2006, le taux de chômage² moyen est de 2.2% à Vars contre 3.4% en 1999.

Sur la même période, ce taux est largement inférieur au taux de chômage national (8.6%), régional (10.4%) ou départemental (7%).

La population active représente près de 55% de la population de la commune de Vars, contre 60.7% en 1999

Le nombre d'actifs ayant un emploi diminue entre 1999 et 2006 (- 16.8%) ainsi que le nombre de chômeurs : -46%.

Vars est relativement autonome au niveau de l'emploi puisque 93,9% des 375 actifs résidents travaillent sur place (en 1999).

² Le taux de chômage au sens du Bureau International du Travail (BIT) est la proportion du nombre de chômeurs au sens du BIT dans la population active au sens du BIT.



- POPULATION ACTIVE SELON L'ACTIVITE ECONOMIQUE
ET LA CATEGORIE SOCIOPROFESSIONNELLE EN 1999 -

	Agriculteurs	Artisans, commerçants	Cadre, prof. intellectuelles	Profession intermédiaire	Employés	Ouvrier	Total
Agriculture	4	0	0	0	0	0	0
Industrie	0	4	0	0	16	0	20
Construction	0	4	0	0	0	0	4
Tertiaire	0	76	32	88	88	36	320
Total	4 ³	84	32	88	104	36	344

Les activités de services (tertiaire) représentent la majorité des emplois avec 93% de l'ensemble des activités. Les autres secteurs d'activité de la commune sont le secteur de l'industrie (5,8% des actifs) et de la construction (1,2%). 4 actifs de la commune travaillent dans le secteur de l'agriculture.

Les employés sont les plus nombreux (31%). Viennent ensuite les professions intermédiaires (26%) et les artisans et commerçants (24%).

³Source : Mairie

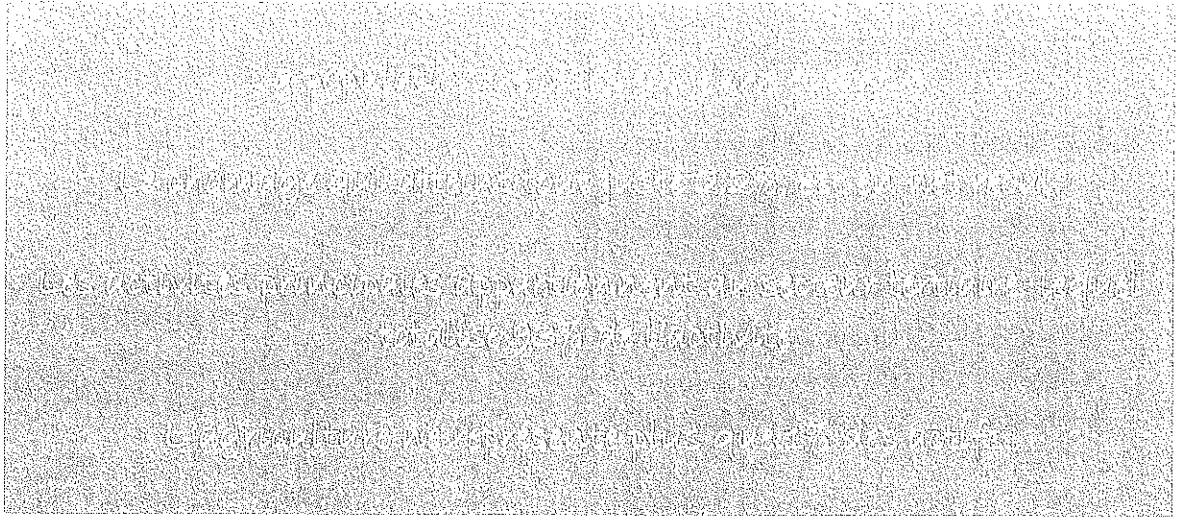
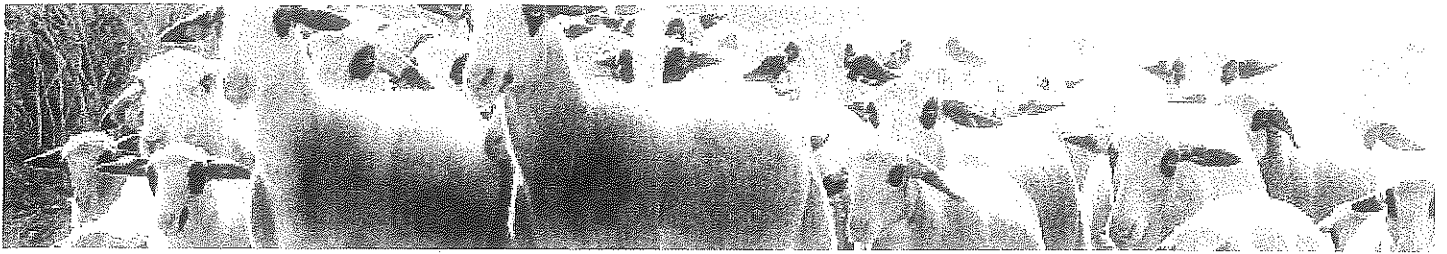


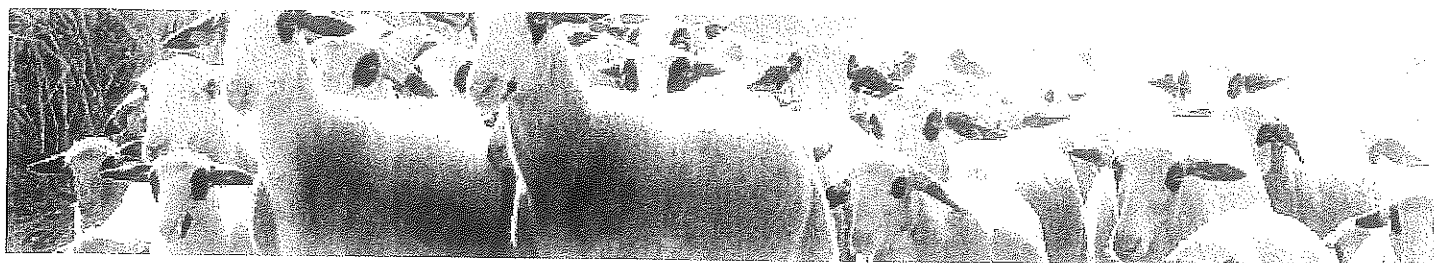
3.1.2 La vie associative

Source : www.mairiedevars.com

La commune de Vars est riche en associations :

- Activité Tai Chi Chuan - Qi Gong (Activité rattachée à l'association Vars'Attack, pratique du Tai Chi Chuan et du Qi Gong),
- Alpes Sud Télémart (promouvoir la pratique du télémark),
- Amicale des sapeurs pompiers de Vars,
- Arts et musiques en montagne (organisation de concert de musique classique),
- ASV Tennis Club (pratique du tennis),
- Association des Résidents de Vars (favoriser les rencontres et les échanges entre les résidents permanents et secondaires),
- VARS VTT CLUB (promouvoir la pratique du VTT sur la commune de Vars),
- Club des Aînés Ruraux (Club des aînés),
- Club des Six Cols (club de vélo - cyclo tourisme),
- Ensemble vocal départemental PANACELIA,
- Judo Club de Vars,
- L'Atelier (pratique de l'aquarelle),
- Les amis de la bibliothèque (prêt de livre),
- Association Pro Vars,
- Rando Club des Claux (promouvoir la pratique de la randonnée),
- Siberian World - Team 05 (sports de traîne et club de chiens de traineaux),
- Sporting Ski Club de Vars (club de ski),
- Le St Hubert Club (société de chasse),
- Vars au fil du temps (collecte de mémoire, tradition du passé...),
- Vars'Attack (organisation d'activités ludiques et festives sur la commune).





3.2 Les perspectives en matière d'emplois

La création des différents programmes immobiliers autour du Chagne ainsi que la création de nouvelles pistes et remontées sur le domaine skiable de Vars, permettront d'accueillir sur le territoire de Vars une nouvelle fréquentation touristique. Cet accueil de clientèle supplémentaire devrait permettre **un apport de nouveaux emplois** induits et par là-même une augmentation de la population résidente.

Les projets **rive gauche du Chagne (Fontbonne)**, tranche déjà autorisée, totalisent 5 750 lits et devraient générer la création de **115 emplois**.

L'opérateur des **Filières** envisage la création d'environ **100 emplois équivalents temps plein** (saison touristique) pour l'ouverture de son projet immobilier dont 37 permanents.

FILIÈRES	SECTEURS D'ACTIVITE	EMPLOIS DIRECTS SAISONNIERS	EMPLOIS DIRECTS PERMANENTS
	Commercialisation	5	2
	Centrale de Réservation	5	2
	Accueil hôtellerie	10	4
	Accueil résidence tourisme	10	/
	Entretien, espaces verts et travaux divers	20	4
	Ménage	10	5
	Restauration	15	5
	SPA	20	10
	Séminaires	5	5
	TOTAL	100	37

L'opérateur de **Pissail** envisage la création de **8 emplois équivalents temps plein** (saison touristique) pour l'ouverture de son projet immobilier dont 3 emplois extra-muros.

PISSAIL	SECTEURS D'ACTIVITE	EMPLOIS DIRECTS
	Direction	2
	Entretien, Ménage, etc	3
	Entretien, ménage extra-muros	3
	TOTAL	8



Ce sont au total **223 nouveaux emplois** découlant **directement** des projets rive droite et gauche du Chagne. Ces emplois concernent principalement le secteur tertiaire (commerces et services).

Ces emplois sont créés pour 7 mois (minimum). Une partie de ces emplois auront une vocation permanente.

20 à 30 emplois découleront également des 200 lits en résidences principales projetées à terme sur Vars.

On peut raisonnablement estimer qu'au minimum 25% de ces emplois seront domiciliés à Vars à l'année et seront ajoutés à la population active actuelle.

De ce fait, la **population active de Vars** pourrait aisément atteindre **400 à 410 personnes** à horizon 2010.

D'autres emplois induits par l'opération seront liés au renforcement de la vie commerciale avec l'installation de nouveaux services et commerces sur la station.

Difficilement calculables aujourd'hui, ils permettront également d'endiguer le déclin démographique amorcé depuis 1992 sur le territoire communal et de renforcer la vie permanente sur la station.

À l'horizon 2010, au regard des divers projets envisagés sur la commune, la population active de Vars devrait progresser jusqu'à atteindre 400 à 410 personnes.



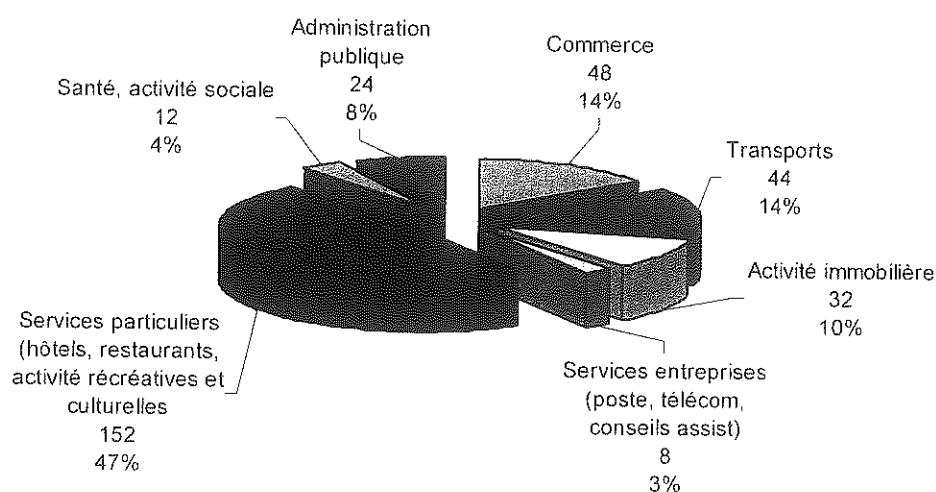
4. Les commerces et les services

4.1 Etat actuel

Vars dispose de commerces et services de base indispensables au fonctionnement d'une commune et en particulier à l'accueil touristique :

Au Recensement Général de la Population de 1999, le secteur tertiaire représente 320 emplois sur 344 emplois recensés au total sur Vars (93%).

- REPARTITION DES ACTIFS TRAVAILLANT DANS LE TERTIAIRE EN 1999 -





Dans le tertiaire, les secteurs les mieux représentés sont liés au tourisme :

- les services aux particuliers (hôtellerie, restauration, activités récréatives et culturelles) regroupent 47% des actifs,
- le commerce regroupe 14% des actifs,
- les transports représentent 14% des actifs
- l'immobilier occupe 10% des actifs.

Cependant, la saison est rythmée sur 2 temps forts qui rythment l'activité de la station:

- La saison hivernale qui s'étale sur 5 mois de décembre jusque fin avril,
- La saison estivale qui concerne les 2 mois d'été de juillet-août,

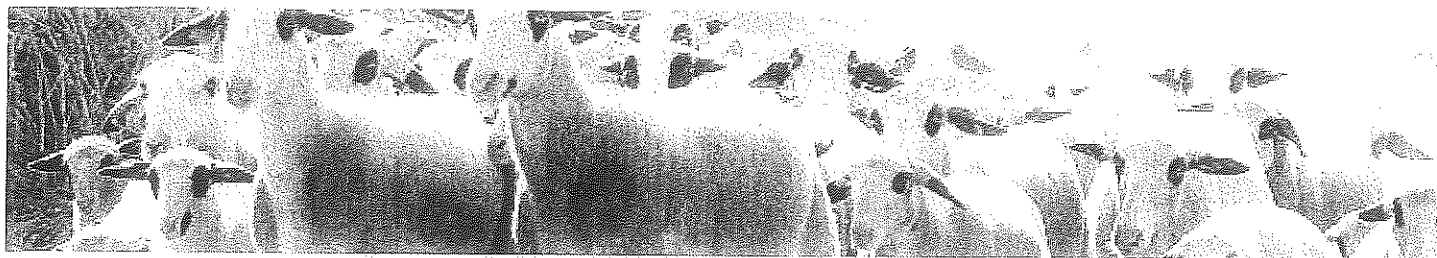
En dehors de ces deux périodes d'activité, la station vit au ralenti, une majeure partie des services et commerces étant alors fermés.

Cette longue période de fermeture explique principalement les phénomènes migratoires observés depuis 1999.



Commerces		Période de fonctionnement
Artisanat du bois	1	A l'année
Boucherie	1	saisons
boulangerie	2	Dont 1 à l'année (aux Claux)
Coiffure	2	Dont 1 à l'année (aux Claux)
épicerie	4	Dont 1 à l'année (à Ste Marie))
Maçonnerie	1	A l'année
Nettoyage entretien	2	A l'année
photos	2	Dont 1 à l'année (aux Claux)
Presse librairie-tabac	2	Dont 1 à l'année (aux Claux)
Souvenirs déco	4	saisons
Sport location	14	saisons
vêtements	3	saisons
Dépannage électricité/TV	1	A l'année
Plomberie – chauffage	1	
Paysagiste	1	été
architecte	1	A l'année
Charpente-menuiserie-scieirie	3	A l'année

Restauration divertissement		Période de fonctionnement
Auberge	1	saisons
bars	3 bars de nuit	saisons
cinéma	1	saisons
Discothèque	2	saisons
Bibliothèque	1	A l'année
Restaurants	19	En saisons 1 à l'année
Sandwicherie	1	saisons
Services		
Mairie	1	A l'année
Agence immo	4	A l'année
Banques	2	En saison Distributeur à l'année
La Poste	1	A l'année
Divers	Office tourisme + Centrale réservation + Espace multimédia	A l'année
Gendarmerie	1	l'hiver
Police municipale	1	A l'année
Pompiers	1	A l'année
Service médical	Centre médical (3 médecins) Ostéopathe kinésithérapeute	A l'année
infirmier	1	A l'année
Garage	0	A l'année
Taxi	1	A l'année



4.2 Perspectives

Les projets de développement programmés sur Vars renforceront l'emploi sur la station.

Pendant toute la période des travaux qui s'échelonnent sur plusieurs années, il faut attendre une hausse de l'activité dans le secteur du BTP et de la construction sur la station.

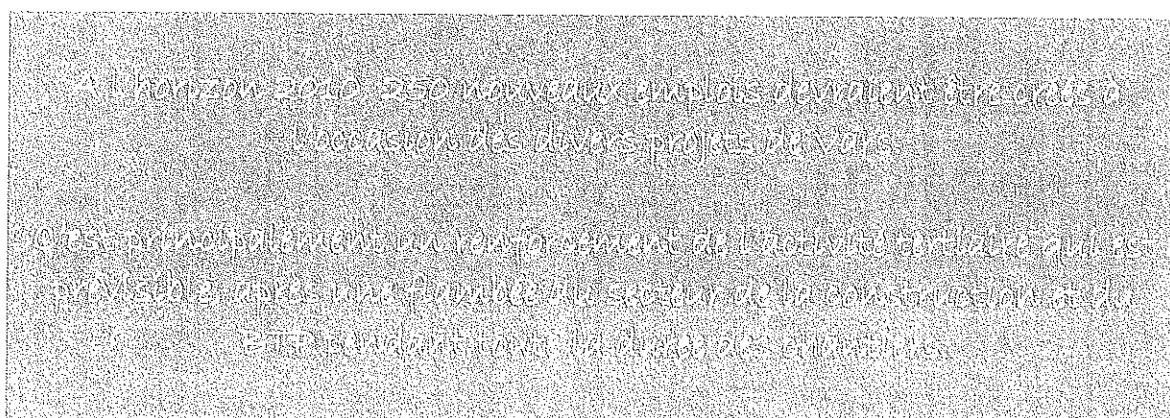
Aux entreprises locales qui fonctionneront sans doute à plein, s'ajoutent d'autres entreprises qui participeront à la vie de la station pendant toute la durée des chantiers.

Par la suite, un renforcement de l'activité tertiaire (commerces et services) est prévisible, en raison de la forte connotation touristique du projet.

Parallèlement les 10 000 nouveaux lits prévus engendreront l'apport de nouveaux commerces et services fonctionnant majoritairement en saison, et pour partie toute l'année.

Ce nouveau seuil de vie permettra de faire vivre 223 emplois directement liés aux 8 000 nouveaux lits touristiques.

Les 2 000 lits en résidences principales prévus à terme au développement de Vars peuvent générer entre 20 et 30 nouveaux emplois permanents sur la commune.





5. L'agriculture

5.1 Etat actuel

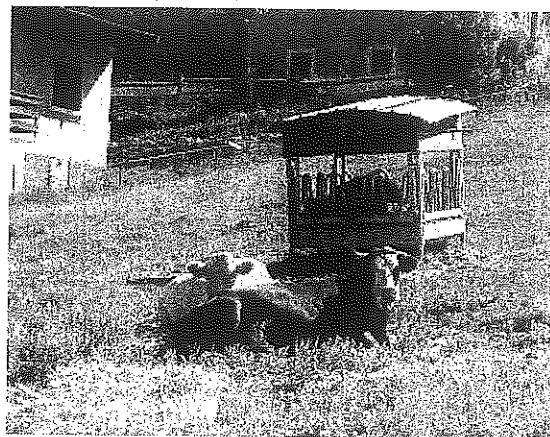
	1979	1988	2000	2005 ⁴
Nombre d'exploitations	29	28	14	8
dont nombre d'exploitations professionnelles	5	c	3	
Nombre d'actifs familiaux sur les exploitations	59	50	20	/
	4	c	4	/
Nombre de chefs et co-exploitants à temps complet	29	25	8	/
Nombre total d'actifs sur les exploitations (en UTA, équivalent temps plein)				
Superficie agricole utilisée des exploitations (ha)	580	583	419	1967
Superficie agricole utilisée communale	-	-	394	/
Terres labourables (ha)	75	27	c	/
Superficie toujours en herbe (ha)	500	553	414	1781
Nombre total de bovins	216	129	95	/
dont total vaches	77	72	45	/
Nombre total de volailles	208	141	65	/
Total ovins	477	532	0	/

Source : RGA 2000 ; - : résultat non disponible ; c : résultat confidentiel

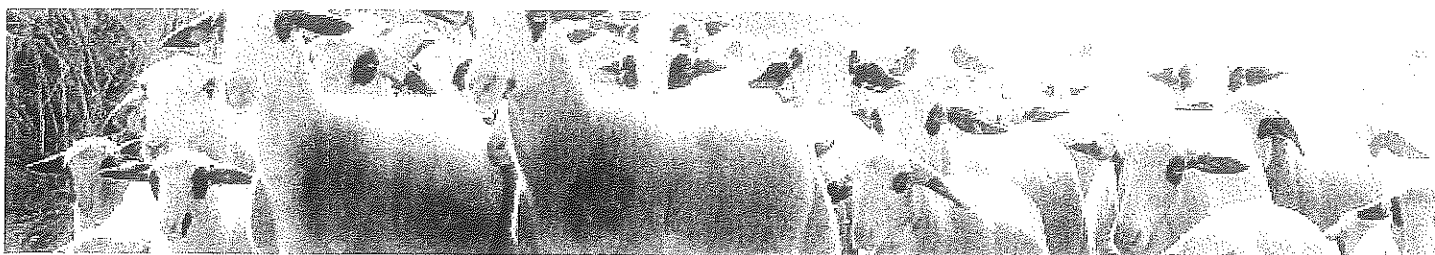
La déprise agricole est bien marquée sur la commune de Vars avec une diminution du nombre d'exploitations de 28 exploitants en 1988 à 8 en 2005.

Parmi les 14 chefs d'exploitation recensés en 2000, 7 d'entre eux ont plus de 55 ans. Seuls 4 chefs d'exploitation ont moins de 40 ans.

La Surface Agricole Utilisée représente 21.3% de la surface communale (92.2 km²) en 2005, mais 90% de cette SAU est constituée par des Surfaces Toujours



⁴ DDAF 05-données issues des aides PAC 2005



en Herbe. L'utilisation purement agricole du sol ne représente que 186 ha (2%).

A noter que 3 exploitations ont développé une activité de restauration ou d'hébergement qui n'existait pas sur la commune en 1988.

D'autre part, un élevage de chiens de traineaux s'est récemment installé sur Vars.

A noter le net recul du cheptel bovin qui ne représente plus en 2000 que trois exploitants pour 95 têtes contre 22 exploitants en 1979 et 216 têtes.

Il en va de même pour le cheptel ovin qui n'est plus représenté en 2000 alors qu'il représentait 7 exploitations en 1979 et 477 têtes.

Au niveau du pastoralisme, **11 unités pastorales** sont répertoriées sur la commune de Vars (*source : Enquête Unités Pastorales, DDAF05, 1997*) totalisant **3 705 ha** (soit 40,2% du territoire communal).

Les projets de la commune ne portent atteinte à aucune unité pastorale recensée (cf : carte page 24)

Les terrains d'altitude représentent de larges pâturages, que les troupeaux bovins, ovins et équins parcourent durant la période d'estive, de juin à octobre.

A Vars, il existe deux groupements pastoraux : bovins et ovins, qui regroupent plusieurs éleveurs, et un éleveur de chevaux (*source : Le Petit Varsinc, n°9, été 2006*).

Les pâturages communaux sont exploités par les éleveurs de la commune, avec leurs propres bêtes ou les bêtes prises en « pension ». La location se fait sous la forme de conventions pluriannuelles de pâturage, renouvelables par tacite reconduction par période de 3 saisons. Le tarif consenti par la commune est de 0.60 € par hectare et par an (prix pouvant être revu tous les 3 ans).

La forêt communale de Vars concerne l'exploitation de **6 unités pastorales**, répartis entre bovins, ovins et équins, pour une redevance unique fixée annuellement à l'hectare.

Bovins

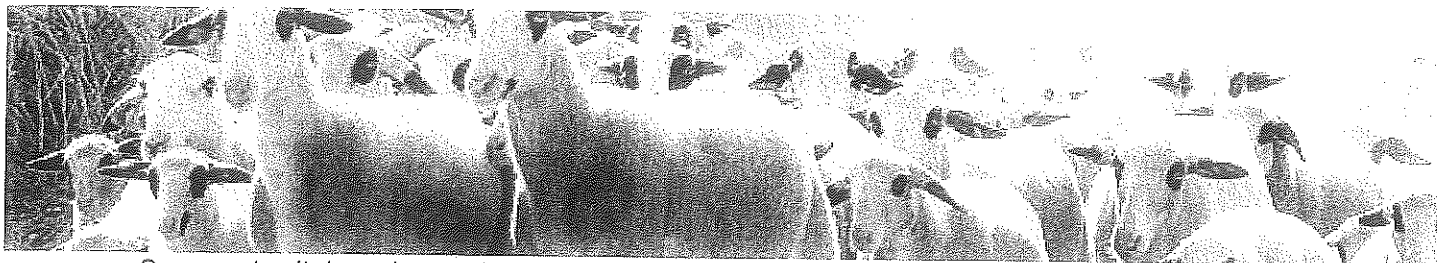
Il existe **2 unités pastorales**, qui intègrent des parties de la forêt communale, et ouvertes à un troupeau de 350 têtes :

- ◆ L'unité pastorale de Vallon-la Selle, équipée de la cabane du Vallon,
- ◆ L'unité pastorale de Peyrol-Patégous-Seyt avec la cabane de Peyrol.

Ovins

Le groupement pastoral des Couniets regroupe **4 unités pastorales**, dont 3 concernent la forêt communale :

- ◆ L'unité pastorale de l'Adroit de Charbelle/Pra Pioussel,
- ◆ L'unité pastorale du vallon des Prises avec la cabane des Prises,
- ◆ L'unité pastorale des Couniets avec la cabane et le parc des Couniets,
- ◆ L'unité pastorale du vallon Laugier avec la cabane du Vallon Laugier,



Sur ces territoires, le nombre de bêtes admises à l'estive est de 1800, pour une surface totale d'environ 1650 ha.

Equins

20 poulinières et leurs poulains sont autorisés à l'estive et est équipée d'une cabane, la cabane des Chalances. Le pâturage des équins sur une surface totale approximative de 138 ha.

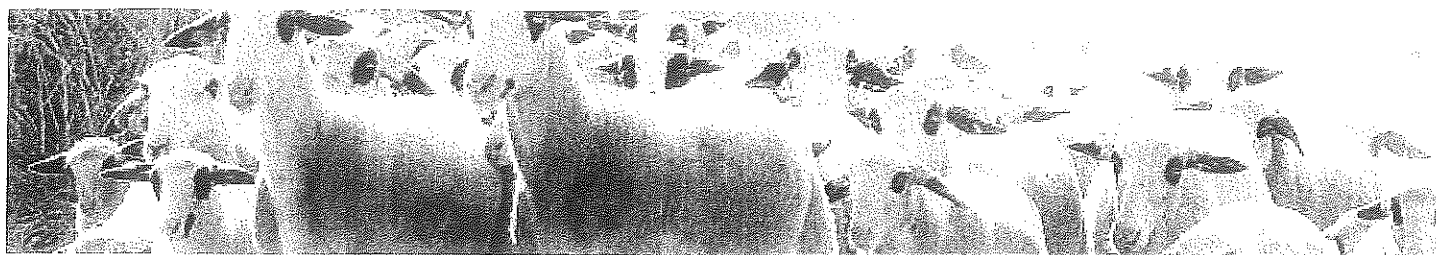
Le pastoralisme représente une part importante des activités rurales de la commune. Les terrains exploités dans le cadre des activités communales représentent le tiers du total de la forêt communale.

Outre l'entretien et le maintien de l'ouverture des paysages, le pacage des unités pastorales contribue à la prévention des risques naturels. Ils réduisent notamment les risques d'incendie, ainsi que les risques d'avalanches que provoqueraient les herbes longues couchées par la neige dans le sens de la pente.

A partir des Claux, le vallon du Chagne, dans sa partie de Pissail et de Filières n'est pas utilisé par l'agriculture et ne fait pas partie des unités pastorales du territoire de Vars.

Cependant, dans un souci de soutien de l'agriculture une convention pluriannuelle de pâturage a été conclue avec des groupements pastoraux - regroupant un exploitant de bovins, un exploitant d'ovins et un éleveur de chevaux- permettant à ces derniers l'utilisation de la totalité des alpages communaux.

Sur le secteur du Chagne, en raison de la pente assez soutenue, ces terrains sont très peu utilisés par ces exploitations.



5.2 Perspectives agricoles

Sur Vars, les zones naturelles (dites zones N) font état d'une légère et récente progression de l'ordre de 1.2% (cf : tableau page 25). Au sein des zones N, le domaine skiable était jusqu'alors classé en zone NC et est aujourd'hui reclassé en zone ND, ce qui change les éléments de comparaison. A titre indicatif, la surface du domaine skiable s'élève à 2332 ha, ce qui représente près de 26% des zones naturelles

A Vars, l'agriculture de montagne se caractérise essentiellement par de l'élevage et non par des cultures extensives consommant beaucoup d'espace. En conséquence, les zones ND sont compatibles avec une exploitation pastorale. Par ailleurs, la zone A nouvellement créée correspond à une nouvelle notion inexistante précédemment. Il s'agit en effet des terres supportant une exploitation agricole uniquement.

En raison de la spécificité des l'activité agricole de la commune principalement tournée vers l'élevage, il convient de regarder l'évolution des zones N dans leur ensemble et non pas seulement les surfaces des zones A nouvellement créées. L'ensemble des zones N sont des secteurs à usage agricole pour la pâture.

Les nouvelles zones nouvellement A représentent 31.9 ha soit 0.34% de la superficie communale. Elles sont situées à proximité du Chagne village, représentant une répartition pertinente sur le territoire communal. De plus, la zone de Sainte Catherine a pour objectif de permettre l'installation éventuelle de nouveaux agriculteurs.

D'autre part pour renforcer la protection de certaines zones agricoles, le nouveau PLU en cours d'élaboration, prévoit un zonage AP rendant inconstructible ces terrains. Cette mesure vise à conserver des espaces agricoles vierges de toute construction pour préserver à la fois l'outil de travail des agriculteurs et maintenir la qualité du cadre paysager.

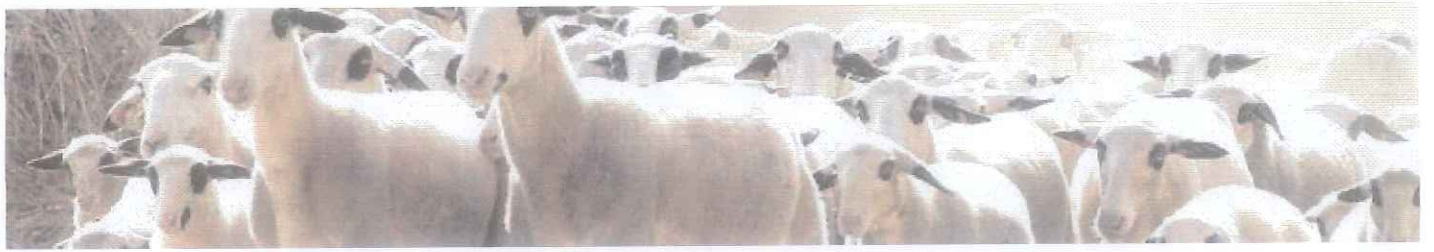
Ces terrains agricoles, qui sont à destination de fauche ou de labours totalisent une surface de 19 ha, soit 59% des surfaces agricoles de la commune.

De plus, en application du règlement sanitaire départemental et de l'article L111-3 du code rural, des périmètres de protection autour des bâtiments d'élevage ont été fixés, rendant inconstructibles les terrains autour des ces bâtiments. Cette obligation vise à protéger les exploitations agricoles des conflits d'usage et à limiter les effets négatifs (visuels, sonores et olfactifs) générés par celles-ci vis-à-vis des tiers. Ainsi sur la commune de Vars, 4 bâtiments sont concernés par ces périmètres :

- ♦ 1 à Saint Marcellin,
- ♦ 2 à Sainte Catherine,
- ♦ 1 à Sainte Marie

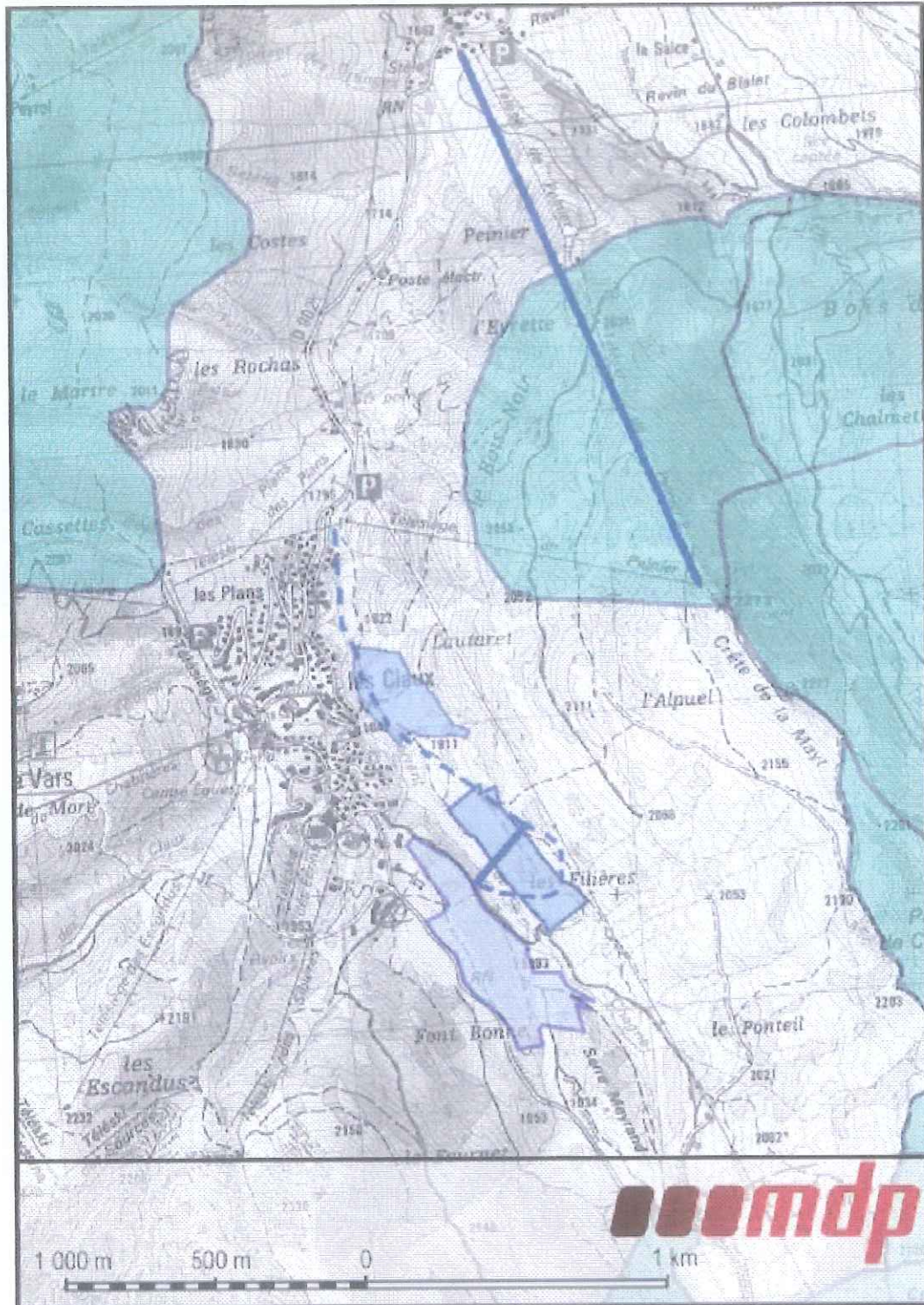
Ces 4 bâtiments concernés donnent la dimension de l'activité agricole aujourd'hui à Vars.

Enfin, soucieuse de préserver la qualité de ses paysages et d'entretenir au mieux la montagne, la commune de Vars a fixé un prix de location des pâturages communaux particulièrement bas de manière à rendre ce territoire attractif pour les exploitations pastorales.



- CARTE DES UNITES PASTORALES -

Source : Mairie

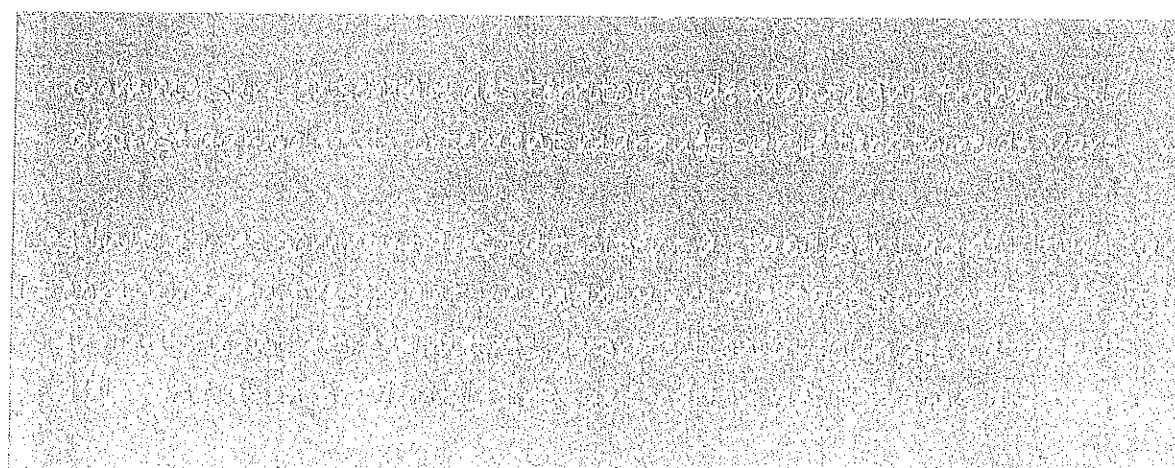


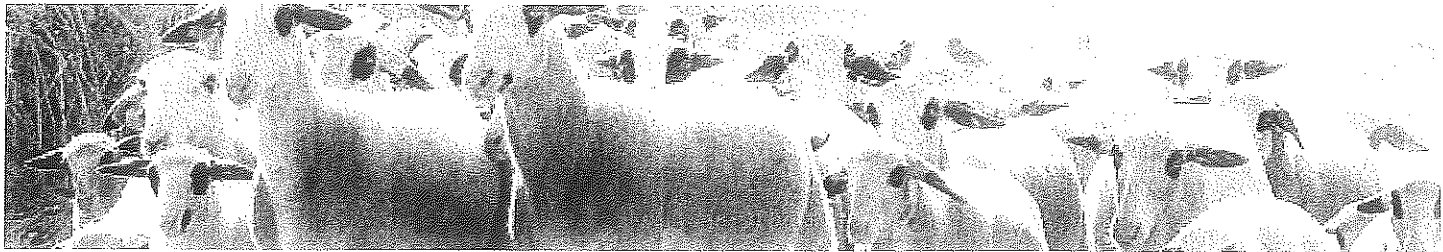


ZONES	POS		PLU 2007		DIFFERENCES & REMARQUES
	POS ANTERIEUR	POS MARS 2006	PLU 2007 (en HA)		
UA	12,00	12,30	UA	6,76	
UB	56,10	25,03	UB	52	
UB1		12,42			
UB2		7,50			
UB2a		4,37			
UBI		1,25	UL	1,27	
UBII		0,30			
			UT	4,4	(création)
UB3 UB4 UB5 (ZAC)	calculée dans le UB	6,63	UZ	6,3	
			UF	2,96	(considéré avant comme non-urbanisé)
TOTAL DES ZONES U	68,10	69,50		72,69	+3,19
INA	16,90	14,03	AU1	17,21	
INAC (créé en 1994)		3,02			
INAA		1,89			
INAb		5,39	AU2	25,2	(création de zones nouvelles)
TOTAL DES ZONES NA		24,33	AU	42,41	+18,06
NC (valeur approximative)	2500,00	2880,00	A	31,8	(contenait le domaine skiable en NCs)
ND (valeur approximative)	6500,00	6111,00	N	9 073	(contient le domaine skiable en NS)
TOTAL DES ZONES N	9000,00	8991,00	A + N	9104,8	
TOTAL	9127*	9127*		9220**	

* surface communale hors domaine public

** surface communale source registre cadastre





6. L'activité sylvicole

6.1 *Etat actuel*

6.1.1 La forêt communale soumise au régime forestier

La surface de la forêt communale soumise au régime forestier est de 2022,54 ha et se compose de 2 parties très différenciées :

- Une première partie, au sud (1 279,07 ha), située de part et d'autre de la Vallée du Chagne, en remontant vers le col de Vars, à partir de la cote 1330 mètres, jusqu'à 2600 mètres, tout au long de la route départementale D902
- Une deuxième partie, au nord (743,47 ha), située en grande part sur la rive gauche de la Vallée du Rif Bel, vallée suspendue et austère appelée aussi « Val d'Escreins ».

La production de bois n'est pas un objectif prioritaire en forêt communale. La dynamique sylvicole est orientée vers la protection du territoire, la préservation des paysages, la conservation et l'accroissement de la biodiversité, l'accueil du public et l'adaptation aux demandes touristiques :

- 750,05 ha (37%) sont affectés à la production de bois d'œuvre et à la protection des milieux et des paysages,
- 686,61 ha (34%) sont affectés à l'accueil du public,
- 588,88 ha (29%) sont affectés à la conservation des richesses écologiques.

En forêt soumise ; la répartition des essences est la suivante :

- Mélèze : 724,29 ha (54,7 % de la surface boisée)
- Sapin pectiné : 41,76 ha (3,1 % de la surface boisée)
- Epicéa commun : 82,40 ha (6,1 % de la surface boisée)
- Pin sylvestre : 126,11 ha (9,3 % de la surface boisée)
- Pin à crochets : 292,80 ha (21,6 % de la surface boisée)
- Pin cembro : 67,63 ha (5,0 % de la surface boisée)
- Autres feuillus : 3,06 ha (0,2 % de la surface boisée)

Le dernier aménagement de cette forêt communale avait été établi pour la période 1984 – 2003 et approuvé par arrêté ministériel du 15 octobre 1986.

Un nouvel aménagement a été établi par l'ONF pour la période 2007 – 2026. Celui-ci a reçu un avis favorable par délibération municipale en date du 18 avril 2007.



6.1.2 La forêt privée

La surface de la forêt privée est évaluée à 679 ha⁵. Elle se situe majoritairement sur d'anciennes terres agricoles.

En forêt privée ; la répartition des affectations est :

- 94 ha (13,8%) en Forêt de Protection,
- 41 ha (6%) en futaie de Mélèze (hors protection)
- 412 ha (60,7%) en boisement lâche de Mélèze (hors protection),
- 132 ha (19,4%) sont constitués de divers peuplements de résineux.

En forêt privée, l'orientation semble plutôt être d'ordre pastoral.

6.1.3 La forêt domaniale

La forêt domaniale de Mont Dauphin s'étend sur plusieurs communes, dont celle de Vars sur 901,14 ha.

D'après l'état des lieux réalisé en janvier 2007 par l'agence APFOR, aucune problématique majeure n'affecte les peuplements forestiers de la commune de Vars sur le plan phytosanitaire.

6.1.4 La forêt et la station de ski

Un peu plus du tiers de la forêt communale est inclus dans le domaine skiable de la station de Vars. Les seules surfaces intégrées à la forêt et réservées aux activités de ski alpin (remontées mécaniques et pistes de ski) représentent 103 ha environ.

L'impact sur les peuplements est sensible en raison des nombreux effets de lisières que génèrent les emprises.

Par ailleurs, l'expérience courante montre que la pratique du ski hors piste en forêt à partir du sommet des remontées mécaniques, provoque des dégâts sur les jeunes plants ou les semis naturels.

D'autre part, la forte fréquentation de ce milieu en hiver comme en été peut entraîner des conflits d'usage.

⁵ Source CRPF (Centre Régional de la Propriété Forestière) / IFN - 2006



6.2 Perspectives de développement de l'activité sylvicole

Le diagnostic de la forêt de Vars établi en janvier 2007 par l'agence APFOR⁶ insiste sur le **caractère exceptionnel de ce peuplement dans sa partie Sud**, de par ses capacités d'accueil du public, son adaptation à l'économie locale.

Dans sa partie Nord, elle présente des **potentialités écologiques importantes**.

Le pastoralisme apparaît comme le gardien de la qualité paysagère en pérennisant le visuel et en garantissant une ouverture constante des peuplements.

La forêt publique apparaît comme peu productive, donc peu rentable au niveau des produits bois. Elle représente cependant une base structurant de l'économie touristique locale « la forêt blanche ».

La description des peuplements permettent de conclure à **une forêt vieillissante** susceptible à long terme de mettre en danger la pérennité des paysages et de nuire à l'identité de la commune.

Aucune problématique majeure n'affecte les peuplements forestiers de la commune de Vars sur le plan phytosanitaire.

En termes de surface, l'évaluation APFOR fait état d'une **progression de l'ordre de 4.43% de la surface forestière publique soumise au régime forestier**. Le territoire forestier de Vars affiche donc une évolution positive malgré les défrichements pratiqués jusqu'à ce jour.

Le projet d'aménagement en rive droite du Chagne se situe sur une pelouse de Fétuque paniculée « queyrellin » parsemée de quelques bosquets de Mélèzes sous lesquels se développe une végétation exigeant des conditions de milieux plus fraîches.

Le Mélèze constitue l'essence majoritaire de ce territoire. Il profite du climat lumineux présent à cette altitude ; au-dessus de 2 200 m, les arbres sont plus clairsemés. Espèce pionnière, le Mélèze colonise des éboulis, des pelouses ouvertes, des pistes de ski nouvellement ouvertes ; il peut descendre dans l'étage montagnard supérieur.

La protection des forêts n'est pas mise en danger par le projet d'urbanisation de la rive droite du Chagne. Cependant, des opérations ponctuelles de déboisement seront nécessaires et devront faire l'objet d'un traitement paysager adapté pour conserver le caractère identitaire du territoire et veiller au maintien des espaces clairiérés en périphérie du projet, conformément aux mesures de réduction et de compensation développées dans le dossier d'Unité Touristique Nouvelle.

⁶ Etat des lieux et enjeux de la forêt de Vars-Agence pour la Protection des Forêt et des Patrimoines Naturels- janvier 2007.



Le projet immobilier prévu sur le vallon du Chagne ne concerne pas des boisements de la commune.

Seule la remontée de Peynier induit un défrichement latéral estimé à 2 ha pour l'insertion du nouvel appareil dans ce secteur déjà largement laniéré (3 téléskis). La mise en place de cette installation devra faire l'objet d'une attention particulière pour :

- ♦ Minimiser le défrichement,
- ♦ Compenser cet impact par du reboisement ou une action en faveur des massifs forestiers périphériques en accord avec l'ONF et la DDAF,
- ♦ Traiter l'impact de cet aménagement sur le paysage par un traitement adapté des lisières.

Par ailleurs, l'expertise « Etat des lieux et enjeux de la forêt de Vars » réalisée par APFOR montre que la production de bois n'est pas un objectif prioritaire en forêt communale où la dynamique sylvicole est plutôt orientée vers la protection du territoire, la préservation des paysages, la conservation et l'accroissement de la biodiversité, l'accueil du public et l'adaptation aux demandes touristiques.

En forêt privée, l'orientation semble plutôt être d'ordre pastoral.

A l'échelle du département des Hautes-Alpes sur ces dernières années des initiatives ont conduit à construire une filière bois dynamique.

Sur Vars, la filière bois est bien représentée avec de nombreux professionnels installés dans 7 entreprises soit 0,15 % des entreprises de PACA et 1,9 % de celles des Hautes Alpes.

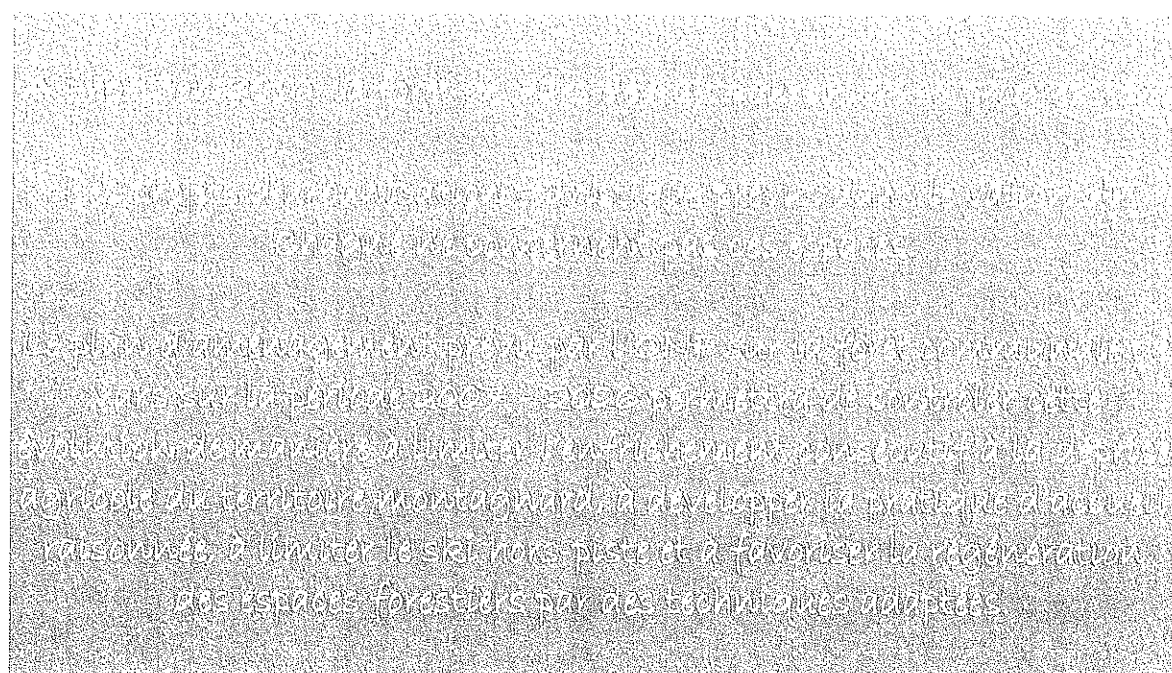
A noter enfin, que l'évaluation environnementale réalisée dans le cadre des projets présentés au PLU de Vars - réalisée en 2006 par Cime Consultants- ne relève pas d'atteinte majeure à l'équilibre environnemental des milieux de Vars.

D'une façon générale, la commune souhaite conduire une réflexion sur la part de la forêt sur l'ensemble du territoire communal et le développement des activités qu'elle peut engendrer ou héberger (exploitation forestière, pastoralisme, accueil du public, biodiversité). La forêt est perçue comme un cadre paysager pour la station de ski et les autres activités touristiques estivales. Les attentes de la commune sont donc plutôt tournées vers une gestion visant au développement durable du patrimoine forestier de la commune, conciliant développement durable et préservation du milieu naturel. Le maintien d'une proportion importante du Mélèze est souhaité.

Le projet d'aménagement de la forêt communale de Vars-2007-2026⁷ insiste sur :

- ♦ L'importance de rechercher des techniques particulières de régénération qui doivent s'accompagner de mesures contre le ski hors-piste,
- ♦ Le besoin de développer une pratique d'accueil raisonnée allant de pair avec une maîtrise de la fréquentation respectueuse d'un environnement riche et varié et des différents modes d'usage de l'espace.

⁷ Etude ONF 2006





7. La station de ski

7.1 *Etat actuel*

Implantée à 1850 m d'altitude, au cœur des Hautes Alpes, Vars est devenue l'une des stations de sport d'hiver les plus convoitées des Alpes du Sud.

Elle côtoie en effet la haute montagne avec des sommets environnants à plus de 3000 m (Massif des Ecrins et du Queyras).

Sa haute altitude et sa situation en font une des stations les mieux enneigées de France qui bénéficie par ailleurs de la luminosité d'un climat méditerranéen.

Le tourisme à Vars est organisé essentiellement autour de l'Office du Tourisme, de la centrale de réservation Guiltour et d'associations sportives qui participent activement à l'activité de la station (randonnées cyclo, etc ...), et il couvre essentiellement les saisons hivernales et estivales.

7.1.1 Le tourisme d'hiver

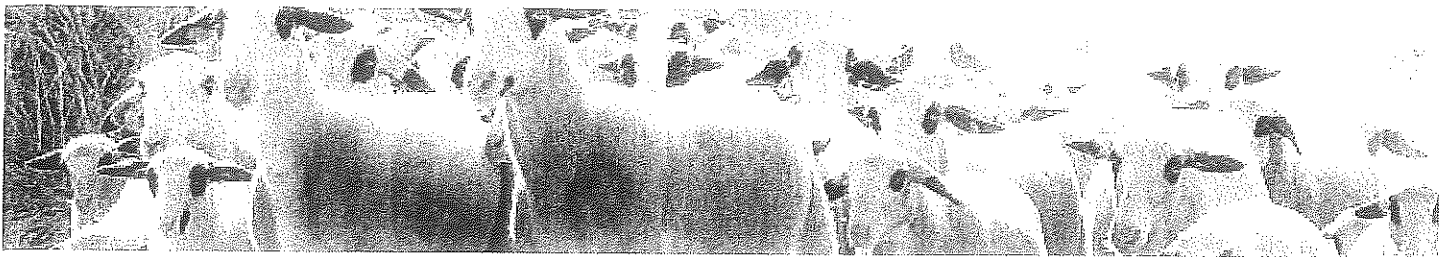
Le domaine skiable de ski alpin

Le relief du bassin de Vars se caractérise par des versants en pente douce encadrés par de hauts sommets abrupts. Cette situation permet la pratique de tous les skis, du ski débutant au ski extrême.

La qualité du domaine skiable participe activement à l'image de marque que s'est forgée la station et à sa notoriété croissante. L'équipement en remontées mécaniques a connu un important renouvellement ces dernières années, avec en parallèle une restructuration du domaine skiable. Ajoutant à cela un très bon entretien des pistes et un enneigement artificiel qui s'étend sur la majeure partie du domaine skiable (Secteur des Escondus et de la télécabine, Pistes Olympique, Piste des Heureux, Pistes des cabrettes et des Plans, Piste des Mélézes, Peinier I) Vars dispose d'atouts indéniables.

Le domaine skiable de Vars est relié à celui de Risoul au sein du domaine de la Forêt Blanche et s'étend de 1650 m à 2750 m d'altitude.

Le domaine skiable de la Forêt Blanche dispose de 180 kilomètres de pistes de ski sur environ 900 ha de surface « équipée » (accessible gravitairement depuis les équipements, avec le panneau du Chabrières), desservies par 55 remontées mécaniques (dont 27 gérées par la SEM SEDEV sur le territoire de Vars), dont 2 télécabines (1 sur Vars), 12 télésièges (8 sur Vars, dont 4 débrayables) et 42 téléskis (18 sur Vars), et offre un dénivelé cumulé total de 7 116 m. Le domaine skiable de Vars s'établit à environ 250 ha de pistes balisées, damées et entretenues, et de l'ordre de 270 ha accessibles en hors pistes.



Pistes	Domaine de la Forêt Blanche	Dont Vars
Vertes	17	9
Bleues	40	23
Rouges	37	23
Noires	10	7
Total	104	62

Vars dispose d'environ 190 enneigeurs (mobiles et perches) sur les principaux axes du domaine skiable, pour renforcer, lorsque nécessaire, le manteau neigeux.

La fréquentation journalière s'établit à environ 8 500 personnes, et 9500 lors des week-ends de pointe des vacances de février. On dénombre environ 7 millions de passage par saison hivernale, soit plus de 600 000 journées skieurs.

La station de Vars, forte de son potentiel d'accueil en hébergements touristiques, se positionne essentiellement comme une station de séjour. La clientèle à la journée s'établit à 10% de la fréquentation, ce qui est relativement faible, mais normal au regard de l'éloignement des grands centres urbains émetteurs. En revanche, on peut observer une fréquentation non négligeable de courts séjours, de week-end avec une à trois nuits sur la station.

Le débit horaire théorique total des remontées mécaniques de la station est de l'ordre de 29 500 personnes par heure.

La moyenne d'âge du parc de remontées mécaniques est de 23 ans, chiffre encore élevé malgré les efforts de renouvellement de ces dernières années. Aussi, les principaux axes ayant été renouvelés, la vétusté concerne plutôt les appareils périphériques.

Au regard des normes habituelles, on peut considérer que le ratio présenté par Vars pour le débit global des remontées mécaniques (1,5) est en deçà de ce qui est communément constaté pour des stations de séjour, en termes de qualité de service rendu, mais que cet élément est pondéré par l'offre globale mise à la disposition de la clientèle à travers le domaine de la Forêt Blanche.

De même, le ratio de 0,5 pour le débit de départ est sensiblement atténué par l'organisation multipolaire de la station (3 pôles de départ).

Enfin, le ratio de 75 lits par hectare constaté à Vars se situe à une valeur encore correcte, et la liaison Vars-Risoul permet de conforter un domaine qui pourrait sembler en limite de capacité d'accueil.

Par ailleurs, il y a lieu de noter que globalement, à l'exception du télésiège des Escondus, tous les appareils présentent des performances normales ou très en retrait par rapport au potentiel installé. Avec un taux d'utilisation moyen annuel de l'ordre de 25 %, le parc de remontées de Vars est relativement sous utilisé.



La conjugaison de ces indicateurs tend à signaler un remplissage modéré des hébergements, corollaire de la très forte proportion d'hébergements privés.

L'amélioration de ce taux passe donc par une augmentation de la fréquentation ce que permettent les débits installés et la capacité des pistes du vaste domaine de la Forêt Blanche.

Cette augmentation passera par un étalement de la période de fréquentation, actuellement concentrée sur les vacances scolaires, et donc par la diversification du parc d'hébergements touristiques, en renforçant les hébergements banalisés.

Ski et enfants

La station dispose de 3 jardins d'enfants de l'ESF (Ecole du Ski Français) : le label Kid a été décerné à la station de ski de Vars, récompensant les efforts d'un site touristique pour ses équipements et la qualité de l'accueil des enfants. Les jardins d'enfants de l'ESF sont un des atouts de l'accueil des enfants dans la station.

Ski de fond, raquettes et piétons

Les itinéraires de ski de fond représentent 35 km balisés, tracés à travers les forêts de mélèzes, en bordure du lac du Refuge Napoléon ou en direction du Col de Vars (2109 m). Une liaison possible avec Risoul existe.

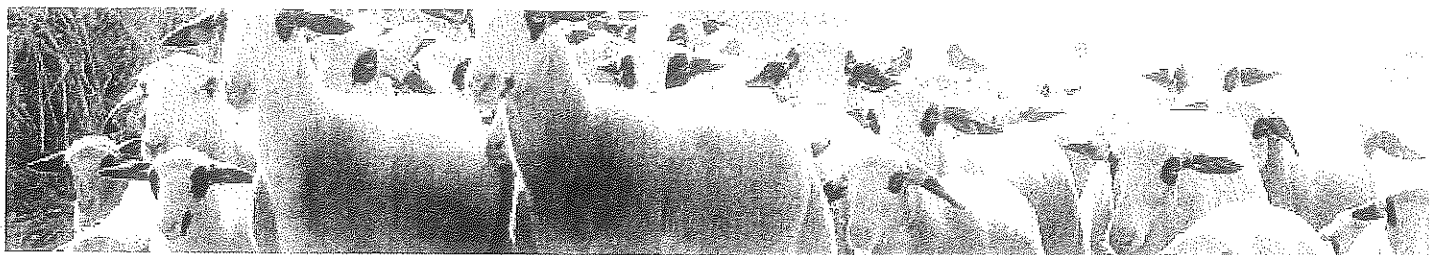
Il existe également 35 km d'itinéraires raquettes et piétons.

Les autres formes de ski

La station dispose également d'un stade de slalom homologué Coupe du Monde, Slalom et Géant et équipé de canons à neige.

Elle propose du ski de couloir avec notamment le couloir de Chabrières qui constitue l'un des 2 sites français de Kilomètre Lancé (l'autre étant aux Arcs en Savoie), 1220 m sur 435 de dénivelé, sur lequel le record du monde de vitesse a été amélioré plusieurs fois, un snow park, des itinéraires de ski de randonnée.

Le domaine skiable comporte 9 restaurants d'altitude dont 4 sur le territoire de Vars.



Les activités de l'après-ski et non-skieurs

Il s'agit, principalement, de la découverte du patrimoine, du site historique qu'est le Col de Vars, des histoires et des traditions locales jusqu'aux activités multiples, sportives et culturelles programmées par l'Office du Tourisme.

En autres : patinoire, balades à pieds dans la neige sur 35 km d'itinéraires tracés et balisés, randonnées en traîneaux à chiens, balades en motoneige, vol libre, baptêmes d'hélicoptère, shopping (3 galeries commerciales équipées de tous les services d'une station moderne), exposition des peintres contemporains en mairie à Ste Marie.

7.1.2 Le tourisme d'été

Le tourisme à Vars a commencé par une valorisation de la saison estivale.

La station présente l'avantage d'être située sur la légendaire Route des Grandes Alpes reliant Thonon-les-Bains à Menton, soit 684 km, en passant par tous les grands cols alpins, itinéraire qui lui vaut une fréquentation régulière, y compris en arrière saison.

La commune de Vars, dont la réserve du Val d'Escreins représentant 50% du territoire est intégrée au Parc Naturel Régional du Queyras, est équipée d'une multitude de sentiers de randonnée.

La station qui affiche une forte volonté de valoriser la saison d'été comme les intersaisons, propose ainsi une multitude d'activités sportives et culturelles à destination du plus large public, enfants comme seniors, valides ou moins valides.

Ainsi, sont proposées pendant la saison estivale :

- ♦ Tennis, piscine, mini golf, "practice", escalade, sports acrobatiques (trampoline, trapèze à longues élastiques), parapente, tir à l'arc, centre équestre, parcours d'aventure "Indiana Forest" accrobranches, boulodromes, etc...
- ♦ Fêtes des villages, visite des villages, Animations pour enfants, etc.

La télécabine et les télésièges de Sainte-Marie et de Peyrol fonctionnent quotidiennement pendant cette période, permettant de rejoindre le haut du domaine pour la pratique de la randonnée et du VTT.

L'activité VTT s'est considérablement développée ces dernières années : nombreux itinéraires de promenade et de descente, piste sportive de descente, Bike Park.

Bien que la fréquentation estivale soit plus faible que la fréquentation hivernale, la station de Vars n'est pas exclusivement une station de sports d'hiver, mais bel et bien une station de montagne attractive été comme hiver.

Différentes formules tout compris pour les loisirs sont proposées, adaptées aux spécificités de la clientèle : carte Kid pour les enfants, formule « cool », formule « aventure », etc.



7.1.3 Les atouts de Vars

Les traces du passé et qualité de l'accueil :

Préservation d'un passé pastoral, la sauvegarde d'une architecture locale et traditionnelle, conservation d'un art et d'une gastronomie traditionnels ...

L'été l'agriculture est toujours aussi vivante à Vars. Les troupeaux transhumants traversent encore les villages en direction des alpages. Les terres labourables sont en majeure partie consacrées aux cultures fourragères et aux céréales destinées à l'alimentation du bétail. Les varsincs tiennent à préserver leur activité ancestrale et le milieu naturel qui sont le fondement de leur civilisation montagnarde.

Vars allie l'authenticité de ses vieux villages au modernisme d'une grande station. Les villages comptent ainsi de nombreux hôtels créés pour la plupart dans d'anciennes bâtisses à l'architecture locale et traditionnelle : salles voûtées, intérieurs boisés, cheminées anciennes.

La spécialité artisanale dans la région est la sculpture sur bois d'objets et de mobilier. Aux portes de Vars, dans le Queyras un label a été déposé : "vrai Queyras artisanal de tradition" : Pour respecter cette appellation, les réalisations doivent être fabriquées en pin cembro, bois léger, facile à travailler et typiquement régional (coffres, écrins, lits à demi clos, tambours à dentelle, rouets,... sculptés de motifs géométriques variés, rosaces, entrelacs, fleurs de lys...)/

La gastronomie que l'on peut déguster à Vars est un mélange de saveurs Dauphinoises et Provençales.

Par ailleurs, on peut trouver dans les villages nombre d'éléments du « petit patrimoine bâti » (fontaines ..), le territoire communal offre une richesse incontestable en matière de sites naturels de moyenne et haute montagne, et la proximité immédiate du Parc Naturel Régional du Queyras.

7.1.4 La SEM SEDEV

La **SEDEV** est une société d'économie mixte qui a pour objet le **développement du domaine skiable** ainsi que la **gestion des secours sur pistes** pour le compte de la Commune de Vars.

De plus, la SEM SEDEV, gère également la station village de Crévoux, une petite station familiale, chaleureuse et authentique équipée de 4 téléskis et de 11 pistes (environ 16,5 kilomètres).

Actionnaire majoritaire, la collectivité locale exerce ainsi une activité d'intérêt général. Ce sont les règles de droit commun des sociétés commerciales qui s'appliquent au fonctionnement de la SEM.

La SEM SEDEV emploie 27 personnes à l'année et son effectif maximal en période hivernale avoisine les 180 personnes.



Pour la bonne marche de l'entreprise, la Direction s'appuie sur une organisation des ressources humaines via trois services.

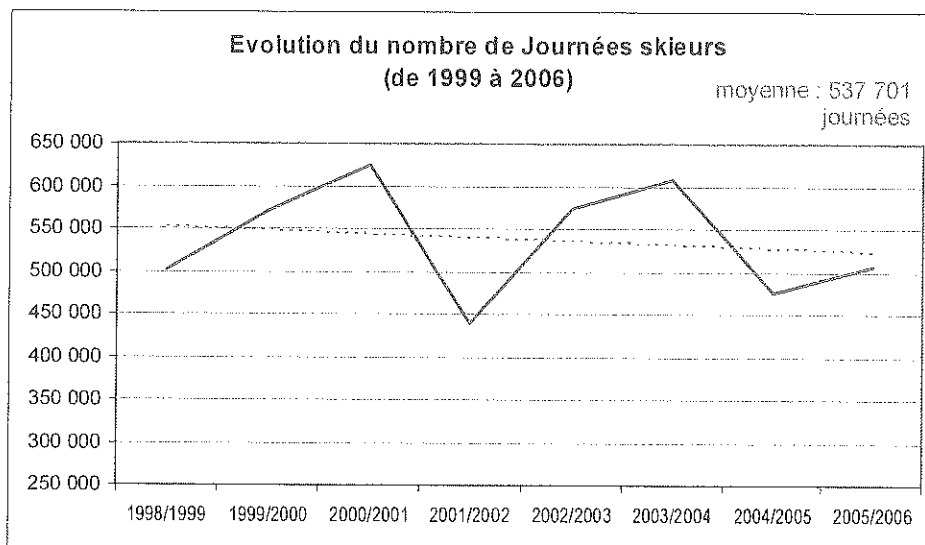
En aval de la partie management assurée par l'encadrement (1 Directeur, 2 Cadres techniques) :

- le service administratif (comptabilité, secrétariat, vente, contrôle),
- le service exploitation du domaine skiable avec la partie " remontées mécaniques " et la partie " pistes ", elle même divisée en 3 " sous-services " importants : la sécurité et les secours, le damage et la nivoculture.
- le service maintenance : maintenance des remontées mécaniques, du matériel roulant et des autres équipements.

La répartition des postes est la suivante :

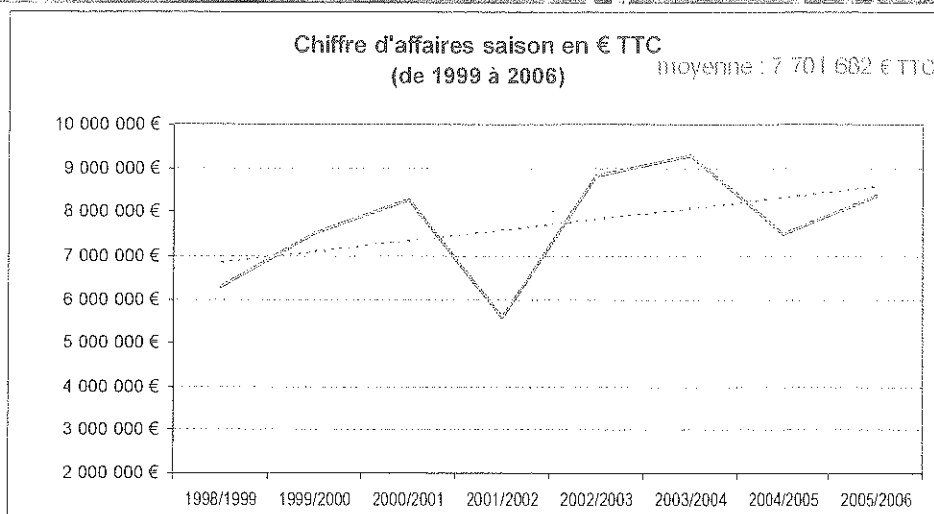
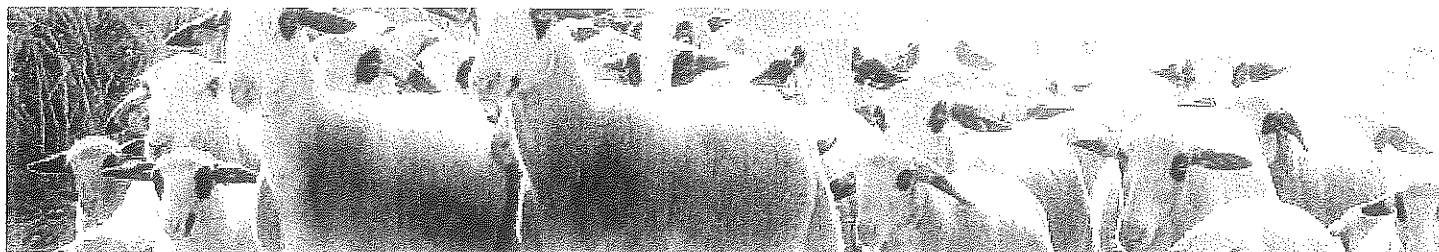
66 agents d'exploitation (conducteur de remontées mécaniques), 27 pisteurs-secouristes, 20 chauffeurs de chenillettes, 12 mécaniciens/électriciens, 13 caissières, 10 contrôleurs des titres de transports, 4 nivoculteurs, 8 administratifs, 5 chefs de secteurs, le reste du personnel étant rattaché au site de Crévoux.

7.1.5 L'évolution de la consommation de ski



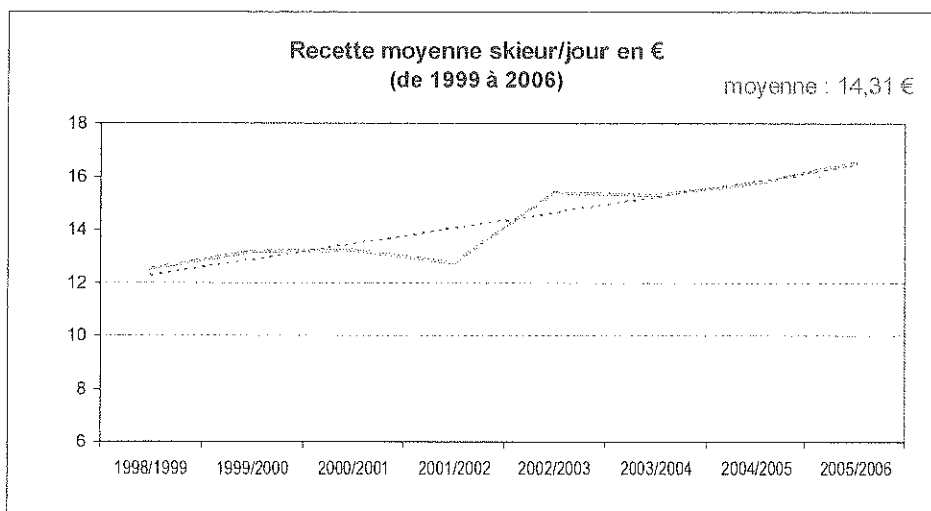
Le graphique ci-dessus présente l'évolution de la fréquentation de la station de Vars en nombre de journées skieurs (JSK) au cours des 8 dernières saisons.

On observe une fréquentation relativement variable d'une saison à l'autre avec globalement une petite tendance à la baisse.



Le chiffre d'affaire (CA) suit cette variabilité selon les saisons, mais il est globalement à la hausse sur les 8 dernières saisons.

Remarque : Avec un chiffre d'affaire entre 2,5 et 10 M€, Vars se situe dans la catégorie des « grandes stations ».



Le rapport entre chiffre d'affaire et nombre de journée skieurs (CA/JSK) permet d'évaluer le prix moyen de la journée de ski, fortement dépendante de la taille de la station. Ce rapport CA/JSK augmente de façon assez constante sur les 8 dernières saisons.

Les analyses économiques du domaine skiable de Vars affichent une relative sous fréquentation des appareils, avec une concentration de la fréquentation en période de vacances scolaires, trait caractéristique d'un parc de logements privés.

Le versant Peynier est un secteur sous-utilisé en termes de ski, principalement en raison de la vétusté des appareils qui affichent une moyenne d'âge de 30 ans :

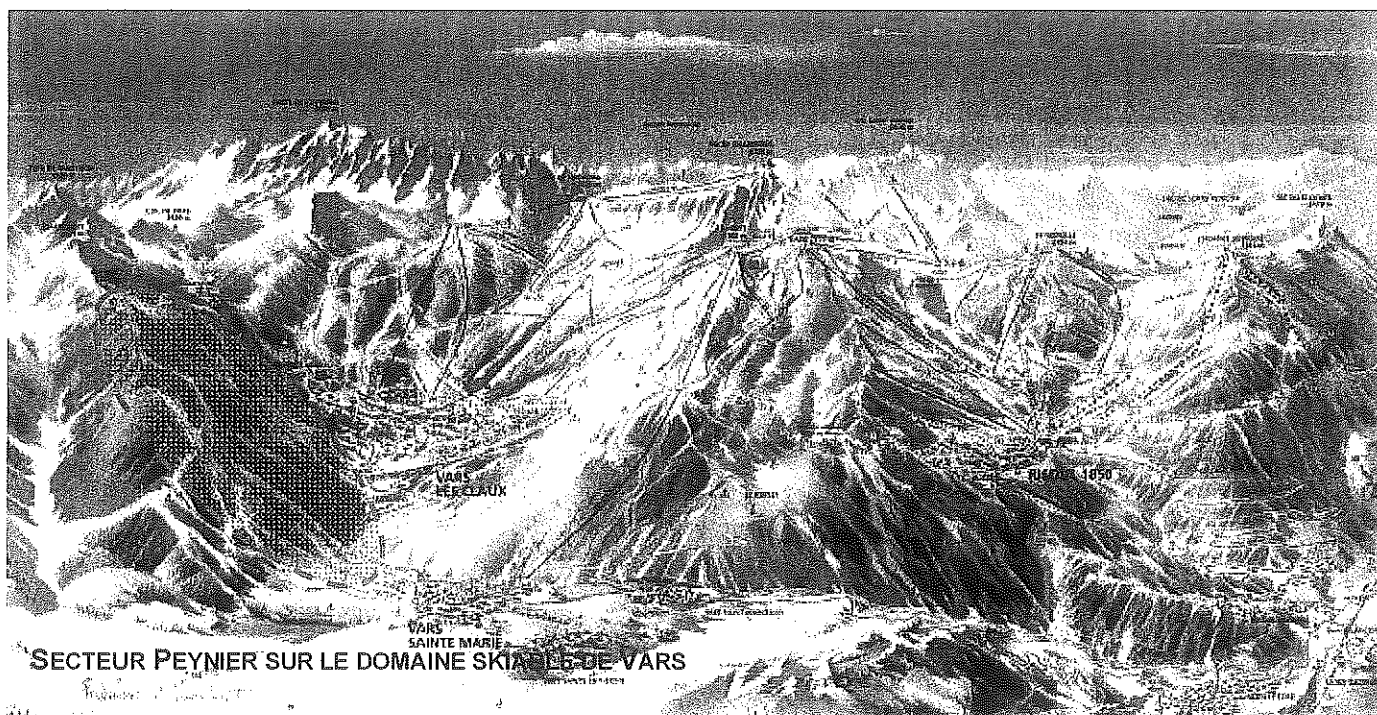


	Année	Longueur (m)	Débit horaire (pers/h)	Dénivelé (m)	Moment de Puissance (km.sk/h)	Altitude départ (m)	Altitude arrivée (m)
TSF2 Peynier	1981	1343	900	478	430,2	1779	2257
TSF2 Peynier - Adroit	1981	622	900	152	136,8	1779	1931
TK Baby Rochette	1970	150	350	15		1674	1689
TK Rochette	1977	380	840	114	95,76	1655	1769
TK Peynier I	1977	862	900	297	267,3	1655	1952
TK Peynier II	1977	1300	900	326	293,4	1945	2271
TOTAL/	Age moyen : 30 années	4657	4790	1382	1223.46	/	/

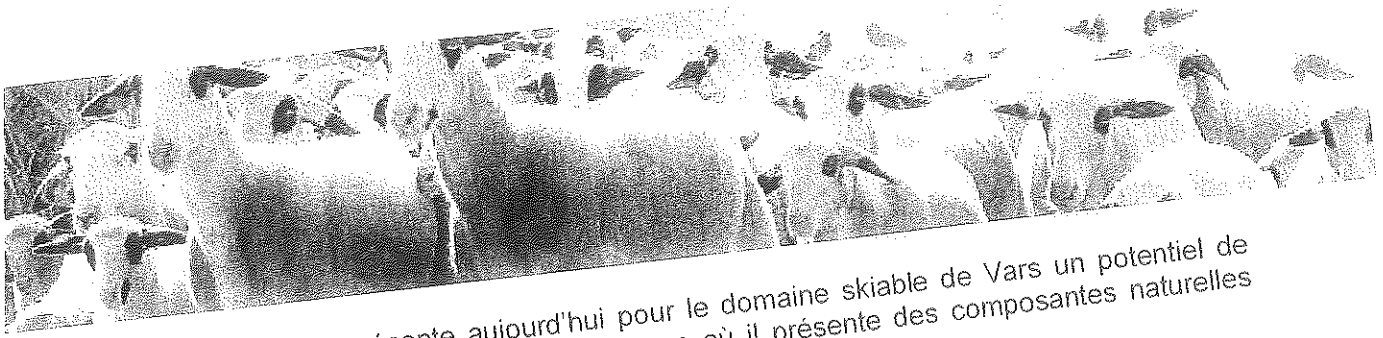


REMONTÉES	PASSAGES AUX REMONTÉES										
	95-96	96-97	97-98	98-99	99-00	00-01	01-02	02-03	03-04	04-05	05-06
TSF2 Peynier Est	118160	110754	142749	39429	114724	122045	0	155313	176481	850	187
TSF2 Peynier Mot	86612	92303	101522	29043	73535	78030	0	87817	101803	0	
TSF2 Peynier - Adroit	131549	131578	153415	59917	116086	124109	0	130764	154113	9325	134
TK Baby Rochette	39751	37068	53516	23820	38214	35873	0	27025	34007	0	21
TK Rochette	30289	27437	24133	13978	29244	22845	49408	21652	29333	23442	20
TK Peynier I	73249	86025	91227	26707	68480	74377	0	70260	89928	0	45
TK Peynier II	113664	118145	168833	51319	125778	131347	0	113781	126370	0	74
TOTAL	593274	603310	735395	244213	566061	588626	49408	606612	712035	33617	488
PEYNIER/STATION	9%	10%	11%	4%	9%	9%	1%	8%	9%	1%	
TOTAL STATION	6297521	6263190	6828533	5782282	6621002	6638648	4396752	7383929	7558284	5460937	5719

Sur les 10 dernières années, le secteur Peynier représente moins de 10% de la fréquentation des skieurs sur le domaine de Vars, alors qu'en terme de surface ce secteur couvre quasiment 30% du domaine skiable de Vars.



Cette faible fréquentation se traduit par des retombées économiques insuffisante au regard des possibilités attendues.

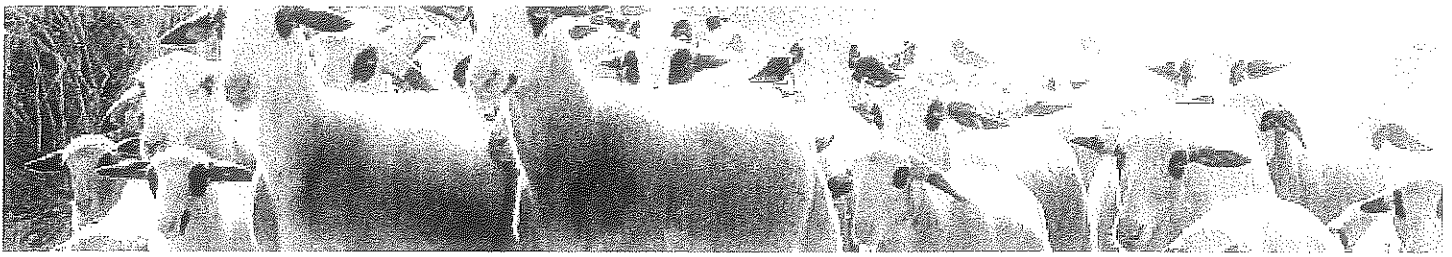


En effet, Peynier représente aujourd'hui pour le domaine skiable de Vars un potentiel de développement très important dans la mesure où il présente des composantes naturelles favorables pour le confort des skieurs :

- ◆ Secteur d'altitude orienté Est-Ouest,
- ◆ Secteur à l'abri du vent souvent considéré par la clientèle comme zone de repli,
- ◆ Secteur boisé se différenciant des autres versants,
- ◆ Secteur vaste pouvant facilement être conforté par des aménagements de neige de culture, de pistes et de remontées,
- ◆ Secteur de proximité de l'urbanisation des Claux.

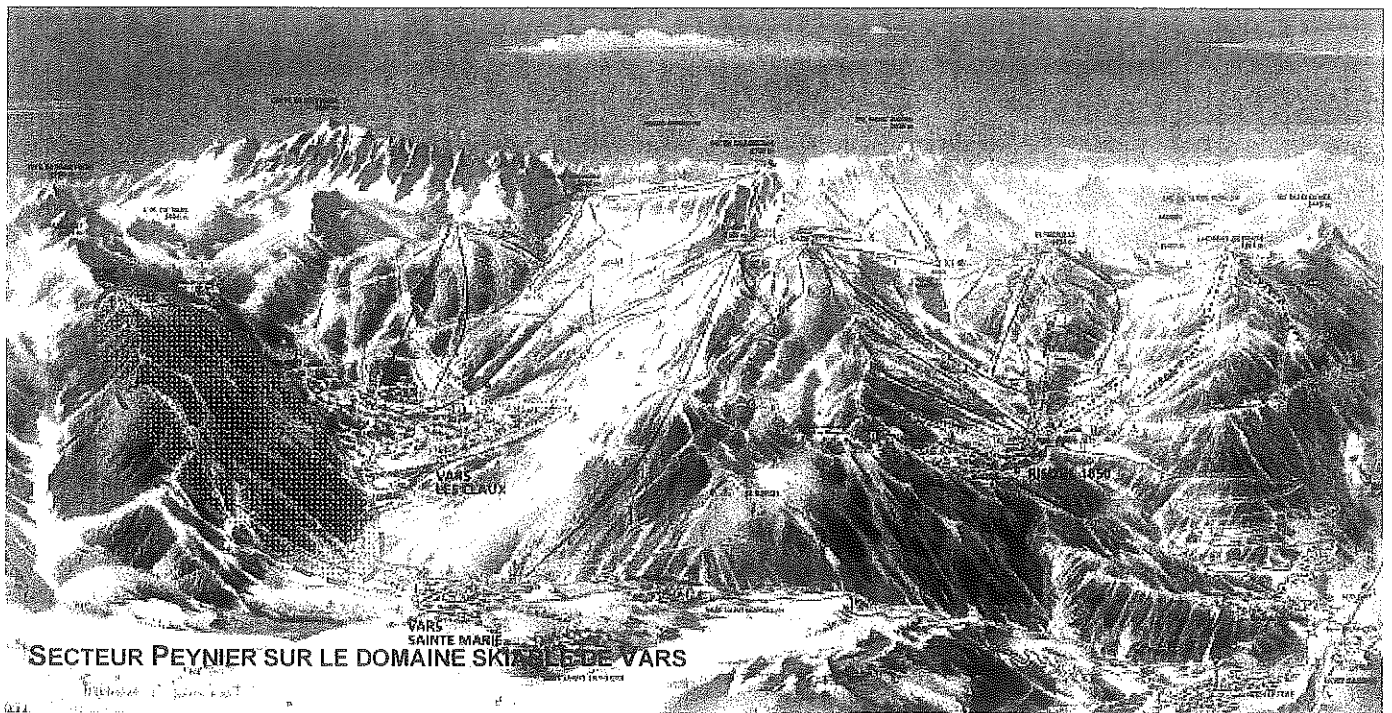
Le moyen de fixer une fréquentation supplémentaire sur ce domaine est d'optimiser le parc d'hébergements touristiques banalisés en résidence de tourisme de bonne gamme. Cet accueil de clientèle supplémentaire permettra :

- d'améliorer la recette globale de la station par un accroissement du nombre de journées skieur vendues d'une part,
- de générer une forte progression fiscale pour la commune de Vars d'autre part,
- d'envisager des retombées indirectes non négligeables pour les commerces et les services de la collectivité.



7.1.6 Les projets du domaine skiable

Sur les 10 dernières années, le secteur Peynier représente moins de 10% de la fréquentation des skieurs sur le domaine de Vars, alors qu'en termes de surface ce secteur couvre quasiment 30% du domaine skiable de Vars.



Cette faible fréquentation se traduit par des retombées économiques insuffisantes au regard des possibilités de la station.

En effet, Peynier représente aujourd'hui pour le domaine skiable de Vars un potentiel de développement très important dans la mesure où il présente des composantes naturelles favorables pour le confort des skieurs :

- ◆ Secteur d'altitude orienté Est-Ouest,
- ◆ Secteur à l'abri du vent souvent considéré par la clientèle comme zone de repli,
- ◆ Secteur boisé se différenciant des autres versants,
- ◆ Secteur vaste pouvant facilement être conforté par des aménagements de neige de culture, de pistes et de remontées,
- ◆ Secteur de proximité de l'urbanisation des Claux.



7.2 *Perspective de développement de la station de ski*

Les aménagements prévus sur Vars permettent d'envisager :

- ◊ Une progression de nouveaux skieurs sur la base d'une attractivité supplémentaire (amélioration des capacités d'accueil du domaine skiable et du confort des usagers) générée par les nouvelles infrastructures financées par la SEM et par la commune.
- ◊ Une progression de skieurs en séjours dans les nouveaux lits banalisés.

L'effet induit des nouveaux programmes sur le chiffre d'affaires des remontées mécaniques se répercutera très rapidement.

Ainsi, nous l'avons estimé à une augmentation de **2 600 000 €** de chiffre d'affaires supplémentaire pour la SEM.

L' Excédent Brut d'Exploitation actuel de la SEM SEDEV représente environ 21 % du Chiffre d'Affaires (Valeur moyenne sur les 3 dernières années).

En mettant en perspective les bilans actuels et les données de l'étude KPMG, nous pouvons, dans l'hypothèse d'un chiffre d'affaires aux environs de 11-12 millions d'euros, estimer une CAF de l'ordre de 9%.

L'équilibre sur le plan emplois-ressources liés au projet est donc atteint.

L'opération immobilière rive droite du Chagne (2250 lits) représente un développement de skieurs potentiels de l'ordre de 1125 (sur la base d'un skieur pour un non skieur).

Sur la base d'une fréquentation du domaine skiable par ces skieurs à 50% (comportement de loisirs évoluant sur des loisirs alternatifs au ski), il en ressort une base de 565 skieurs supplémentaires, sur 98 jours d'ouverture (taux moyen d'ouverture de la station), et pour un ratio de 14.31 € la journée skieur (moyenne).

La recette moyenne directement liée à l'opération rive droite du Chagne représente un chiffre d'affaires supplémentaires pouvant aller de **792 000 €** pour un ratio de 350 €/lit (hypothèse basse) à **1 350 000 €** pour un ratio de 600€/lit.

Sur la même base de calcul, l'opération Fontbonne - 5 150 lits- qui devrait voir le jour prochainement devrait générer un chiffre d'affaires supplémentaire pouvant aller de **1 806 000 € à 3 090 000 €**.

Au total, le chiffre d'affaires supplémentaire généré par le programme d'urbanisation représente un potentiel pour la SEM SEDEV de 2 600 000 € (hypothèse basse) à 4 440 000 €.



Les projets d'investissements de valorisation de la biomasse animale de la SEMSEDEV sont de nature sensible au risque relatif au caractère innovant du secteur. Le risque relatif au jour d'aujourd'hui sous-évalué.

Ce projet génère un chiffre d'affaire supplémentaire lié aux nouveaux lots créés (nouveaux clients potentiels) qui permettra à la SEM de pouvoir absorber financièrement les investissements à venir.

Le risque financier pris par la SEMSEDEV est mesuré au regard des perspectives attendues.



8. La vie saisonnière

Source : Commune 2007

8.1 Etat actuel

Il apparaît que les travailleurs saisonniers venant pour la saison d'hiver ont du mal à trouver un logement, principalement en raison des prix exorbitants pratiqués pour la location des appartements (de l'ordre de 600€ par mois pour un petit studio).

De ce fait, plusieurs initiatives ont été initiées par la commune ou par la SEM SEDEV pour remédier à ce problème.

8.1.1 Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH)

La Commune de Vars a mis en place, en partenariat avec l'Etat et l'ANAH, une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat expérimental prenant en compte le logement des travailleurs saisonniers. Pour cela, des dérogations ont été sollicitées auprès de l'ANAH (comme par exemple la durée d'occupation du logement). Cette opération s'est déroulée sur 3 ans, de 2001 à 2003. Le bilan fait état de 3 projets d'appartements loués à des travailleurs saisonniers et de 5 projets de logements vacants remis sur le marché. D'autre part, pendant la même période, plusieurs projets de réhabilitation de logements pour la mise en location à l'année à des travailleurs saisonniers ont été réalisés en dehors du contexte de l'OPAH.

Ces réalisations, localisées dans les villages de St-Marcellin, Ste-Marie et Ste-Catherine, ont permis de répondre aux demandes de logement de travailleurs saisonniers, soit pour un logement à l'année, soit pour un logement à la saison d'hiver.

8.1.2 Logements sociaux communaux.

La Commune a réalisé en 2004 deux logements sociaux communaux, conventionnés avec l'Etat, à destination des travailleurs saisonniers, dans le cadre de la réhabilitation de l'ancienne école de Sainte-Marie.

Ces logements sont aujourd'hui occupés par des travailleurs saisonniers vivant à l'année sur Vars.

La SEM SEDEV est en cours de réhabilitation de son immeuble « Les Gibertins » à Ste Marie pour la réalisation de trois T3 et de six studios. Ces derniers seront affectés en priorité aux saisonniers de l'entreprise dont les besoins hivernaux sont estimés à 6 de sorte que les trois T3 deviendront disponibles à la location pour d'autres catégories de saisonniers dont ceux en particulier à l'année.



8.1.3 Service « Logement des Saisonniers »

Création en 2005 au sein du CCAS d'une Service « Logement des Saisonniers » visant à favoriser la mise en relation entre des propriétaires parfois réticents à louer à des saisonniers et des employeurs souhaitant s'impliquer dans la location des logements de leurs employés.

A ce jour, il y a peu d'inscrits à ce service, que ce soient les propriétaires ou les employeurs, mais cette démarche favorise cependant réellement les contacts et devrait se développer.

8.1.4 Mise en œuvre localement de l'accord interprofessionnel du 17-09-04

Dans le département des Hautes-Alpes, les partenaires sociaux ont signé le 17 septembre 2004, un protocole interprofessionnel pour la réalisation de logements sociaux en faveur des travailleurs saisonniers.

Dans le cadre de l'instruction de la demande d'autorisation pour l'ouverture à l'urbanisation touristique de la rive droite du Chagne (Pissail et Filières), les aménageurs (Bouygues Immobilier et Maisons de Biarritz) se sont engagés à respecter cet accord dans le cadre de la convention d'aménagement au titre de l'article L 342-1 du code du tourisme à prendre en application de l'autorisation UTN ; et ce pour l'hébergement des personnels non logés sur site.

De même dans le cadre d'une convention d'aménagement au titre de l'article L 342-1 du code du tourisme en date du 16 et 23 Aout 2006 (confère art 11-14), la société du Hameau des Rennes s'est engagée, pour l'aménagement touristique du secteur de Fontbonne aux Claux, à respecter les prescriptions de l'article 2 de l'autorisation UTN en date du 26 avril 2006 concernant le logement des saisonniers.

Le PLU prévoit, en application de l'article L 123-2-b du code de l'urbanisme, trois emplacements réservés pour la création de logements sociaux au sein des villages de St Marcellin (1) et de Ste Catherine (2).

Ces emplacements réservés pourront servir à mettre en œuvre localement l'accord interprofessionnel du 17 septembre 2004 pour les travailleurs saisonniers non logés sur leur lieu de travail ; et ce dans le cadre d'un partenariat avec la commune en particulier assez rapidement à Ste Catherine où la commune est propriétaire de l'ancienne école désaffectée.

La volonté communale est d'éviter un phénomène de ghettoïsation du logement saisonnier en l'implantant dans différentes parties du territoire communal et en particulier au sein des villages, lieu de vie principale de la population permanente afin de faciliter les échanges.



8.2 *Perspective d'évolution de la vie saisonnière*

La commune de Vars a mis en place différentes opérations/structures pour accueillir ses saisonniers, favoriser leur logement sur place et enrayer le phénomène de tropisme vers le bas de vallée :

- Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) de 2001 à 2003 : 3 projets d'appartements loués à des travailleurs saisonniers et de 5 projets de logements vacants remis sur le marché ;
- deux logements sociaux communaux réalisés en 2004, conventionnés avec l'Etat : aujourd'hui occupés par des travailleurs saisonniers vivant à l'année sur Vars ;
- création en 2005 d'un Service « Logement des Saisonniers » mettant en contact propriétaires et employeurs de saisonniers.

Par ailleurs, les partenaires sociaux des Hautes-Alpes ont signé un accord interprofessionnel sur le logement des saisonniers du département en date du 17 septembre 2004. Celui-ci vise à relever 4 défis importants :

- contribuer à produire une offre de logements dédiés de qualité respectant l'intimité et l'autonomie des salariés saisonniers ;
- garantir la priorité d'accès aux financements du 1% Logement de ces actions de réalisation d'une offre de logements dédiés ;
- permettre l'exercice adapté du droit au logement pour les salariés saisonniers liés à l'activité du tourisme ;
- contribuer au maintien du niveau d'activité et de l'emploi dans le bâtiment, notamment par cet appui réaffirmé à la réhabilitation de logements destinés aux salariés saisonniers.

Cet accord s'applique aux opérations de construction des logements neufs bénéficiant du financement du 1% logement et plus particulièrement du cadre de financement défini par l'article 4 de la convention du 15 juillet 2004. Il sert également de base pour la mobilisation des mêmes financements du 1% logement afin de réaliser des opérations de rénovation et de réhabilitation de logements anciens.

→ Les projets urbains programmés sur Vars ont prévu des lits dédiés au logement des personnels saisonniers nécessaires au fonctionnement des équipements et des hébergements touristiques.

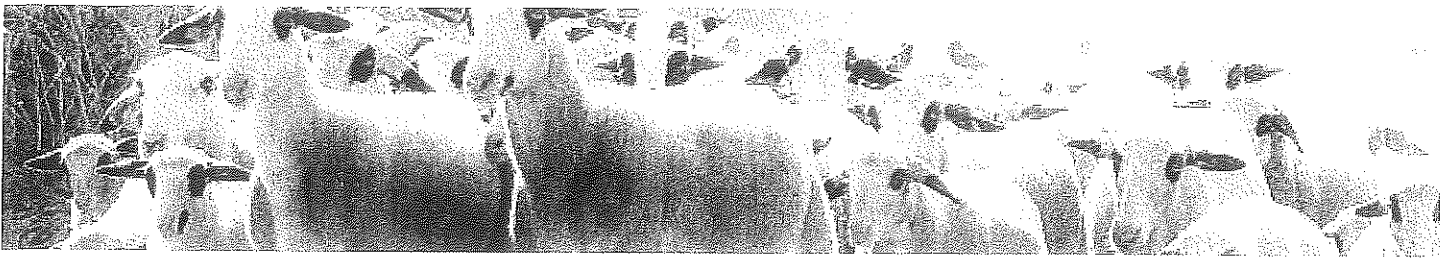


Les migrants hivernants sur pied ont une importance capitale dans les conditions de vie des salariés.

Ils contribuent dans un premier temps à rallonger la saison et à diminuer l'interruption entre les périodes hivernale et estivale.

Ils intègrent à l'intérieur des nouveaux ensembles des possibilités de logements qui leur sont dédiés.

Ils participent enfin à la meilleure prise de conscience de leur statut par la collectivité à travers de nombreuses actions mises en place.



9. CONCLUSION

La destination touristique projetée par les communes du pays de la station des Cluses vise à renforcer la singularité de cette destination commerciale et de cette station, qui passera de 17 500 à 20 000 lits.

Cette station aux atouts naturels indéniables est particulièrement prisée par la clientèle nationale et internationale et son image déjà bien connue a une notoriété très forte et un remplissage important malgré le fort enlèvement du département des Hautes-Alpes.

Ce renforcement de la capacité d'accueil touristique contribuera à

STABILISER le déclin démographique aujourd'hui observé.

LIMITER la déserte régionale par les actions de soutien consécutives aux projets.

ASSURER un avenir économique et touristique plus attrayant pour la station en soutenant le commerce, l'hébergement, les services, les équipements, les infrastructures d'animation et les équipements sportifs, en favorisant l'habitat individuel et collectif, en soutenant les initiatives de développement local, en favorisant les initiatives de développement local, en favorisant les initiatives de développement local.

Les communes du pays de la station des Cluses ont pour objectif de renforcer la singularité de cette destination commerciale et de cette station, qui passera de 17 500 à 20 000 lits.

Le projet de destination touristique vise à renforcer la singularité de cette destination commerciale et de cette station, qui passera de 17 500 à 20 000 lits.