

RÉGÉNÉRATION MONTAGNES

Construire ensemble leurs avenir
et leurs transitions

ACCUEIL DES PARTICIPANTS



SYLVAIN CHARLOT

Délégué Montagne
Atout France

INTRODUCTION



NATHALIE DELATTRE

Ministre déléguée
chargée du Tourisme

Intervention vidéo



PRÉSENTATION DE NOTRE JOURNÉE



SYLVAIN CHARLOT

Délégué Montagne
Atout France

ÉLÉMENTS DE CONTEXTE



SYLVAIN CHARLOT

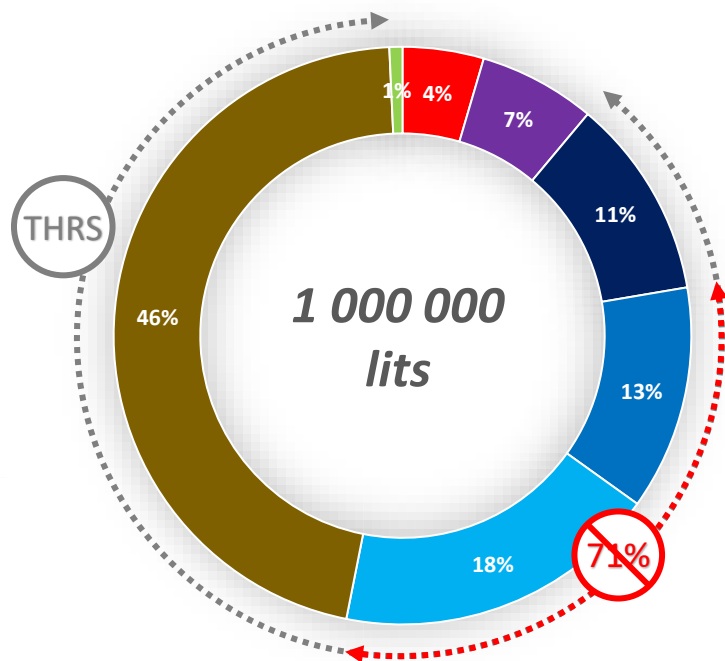
Délégué Montagne
Atout France



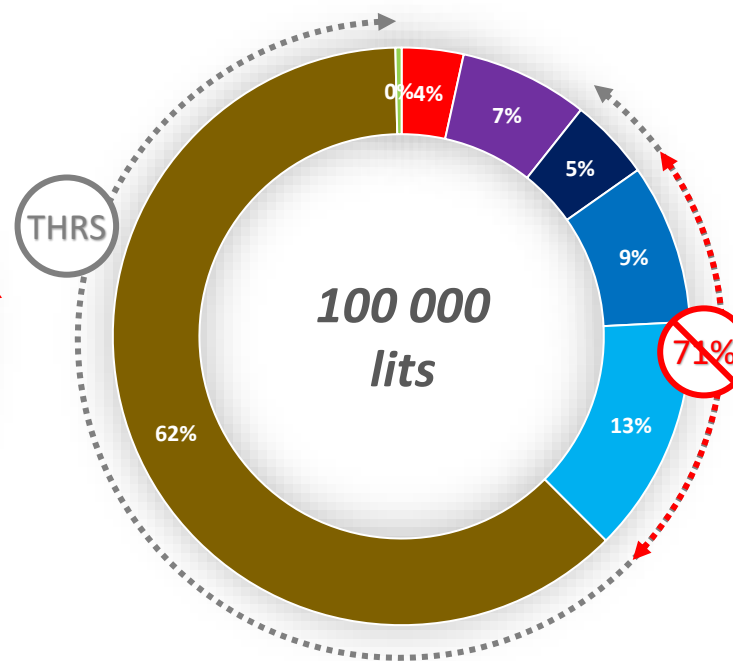
Répartition actuelle des lits par massif

Stations 2025

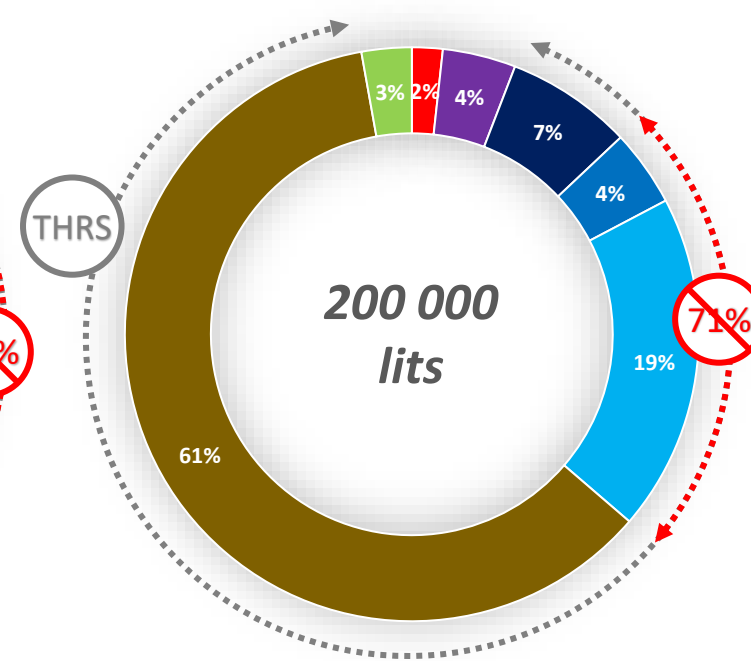
ALPES DU NORD



ALPES DU SUD



PYRENEES



Hôtel

Centre et Village Vacances

Résidences de Tourisme

HPA

Meublés en AI

Meublés en CtoC

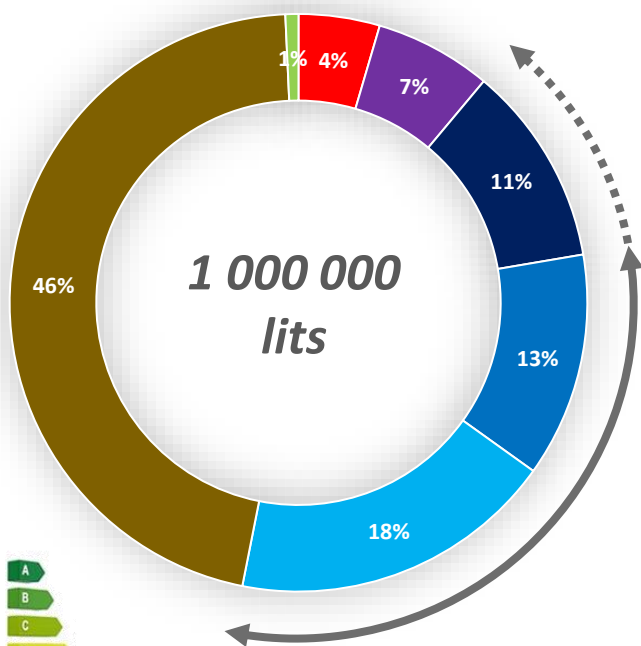
Résidences secondaires non commercialisées



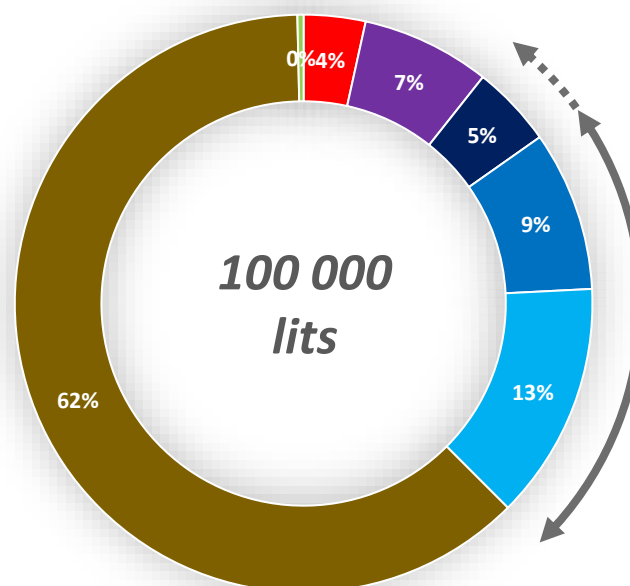
Répartition actuelle des lits par massif

Stations 2025

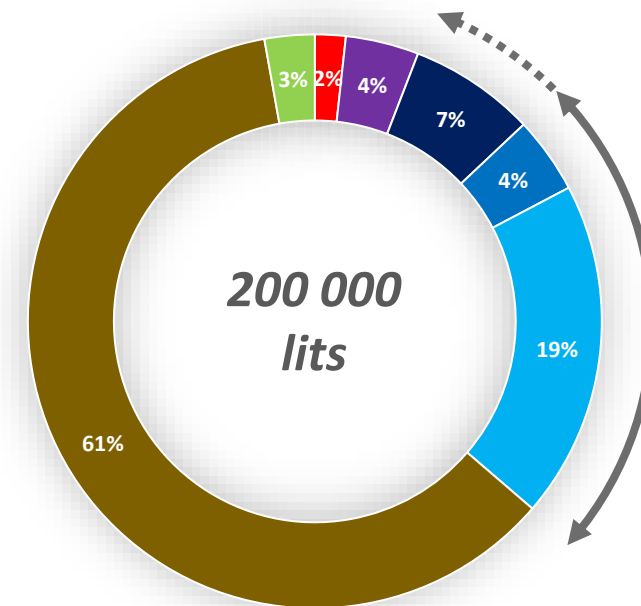
ALPES DU NORD



ALPES DU SUD



PYRENEES



Hôtel

Centre et Village Vacances

Résidences de Tourisme

HPA

Meublés en AI

Meublés en CtoC

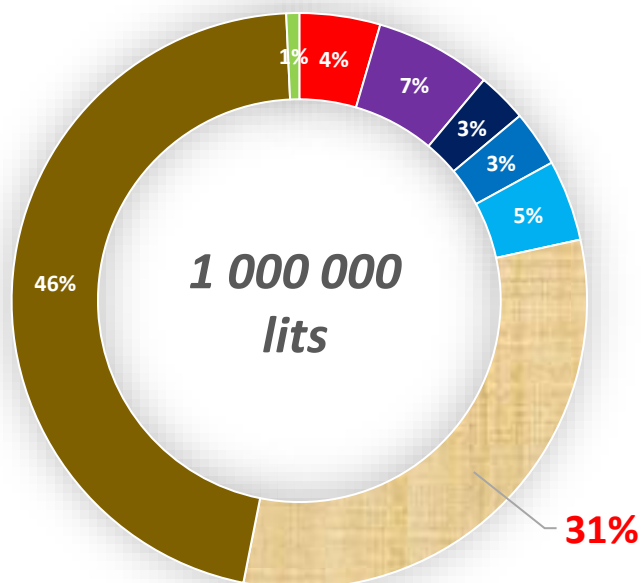
Résidences secondaires non commercialisées



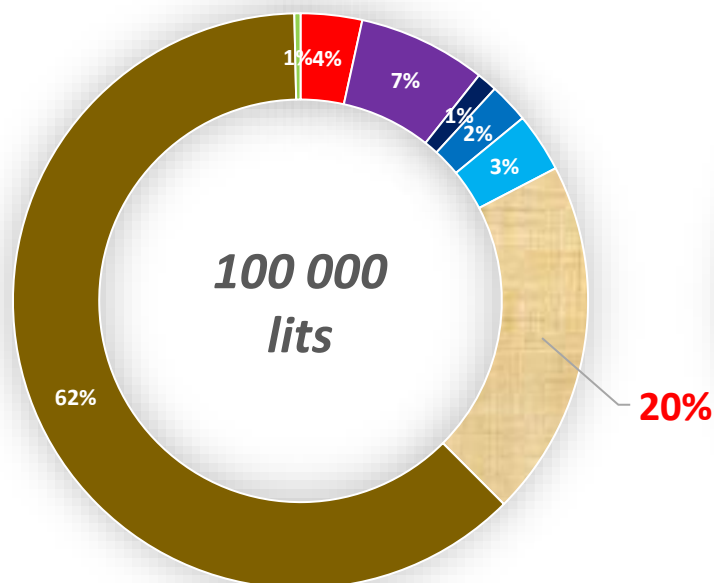
Nouvelle répartition des lits par massif

Stations 2025>2034

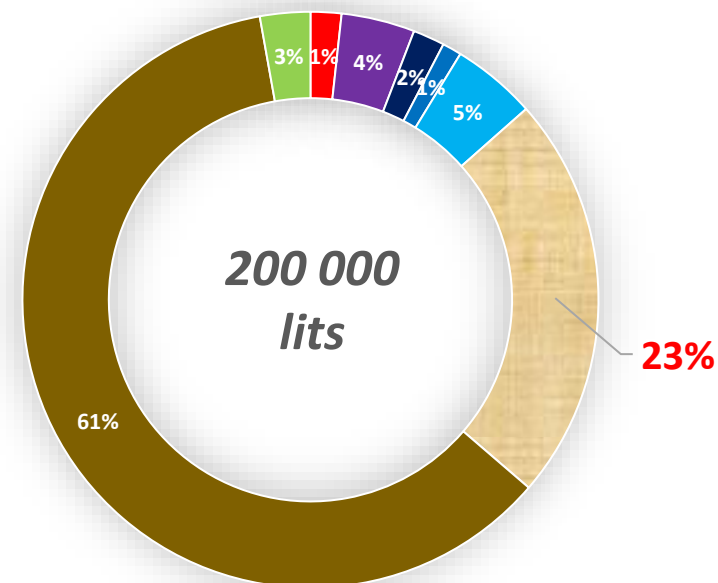
ALPES DU NORD



ALPES DU SUD



PYRENEES



**Biens sortis du parc marchand
(E,F,G)**
(E+F+G = 75%)

Hôtel

Centre et Village Vacances

Résidences de Tourisme

HPA

Meublés en AI

Meublés en CtoC

Résidences secondaires non commercialisées



Répartition actuelle des nuitées par massif

Stations 2025

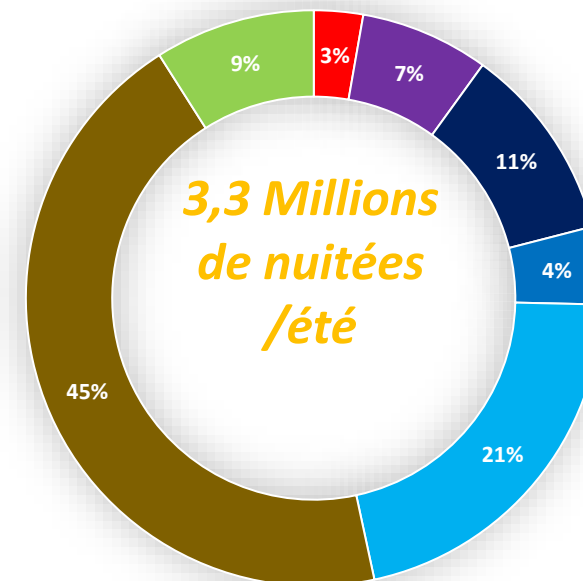
ALPES DU NORD



ALPES DU SUD



PYRENEES



Hôtel

Centre et Village Vacances

Résidences de Tourisme

HPA

Meublés en AI

Meublés en CtoC

Résidences secondaires non commercialisées

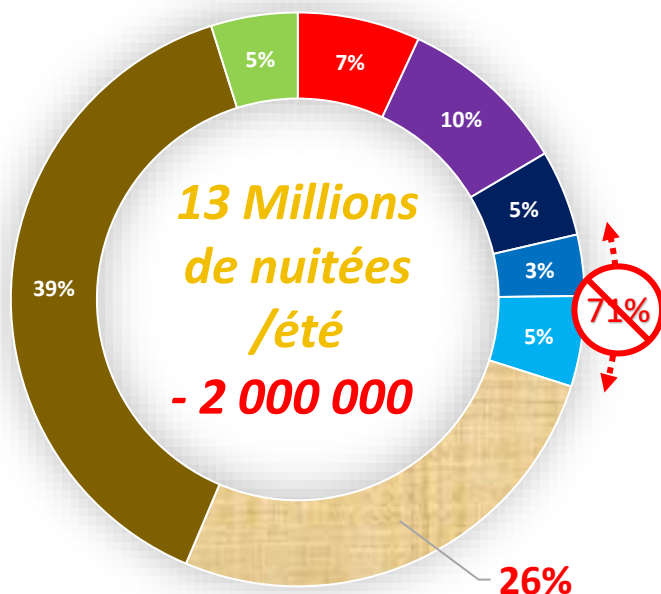
ÉLÉMENTS DE CONTEXTE



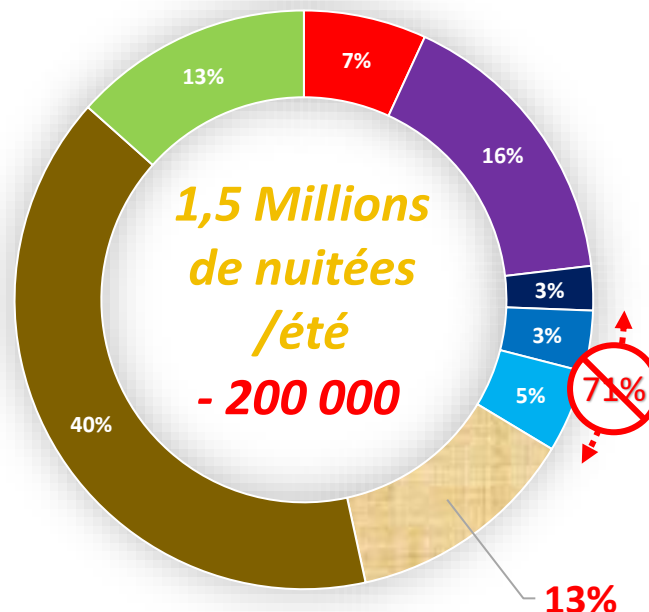
Nouvelle répartition des nuitées par massif

Stations 2025>2034

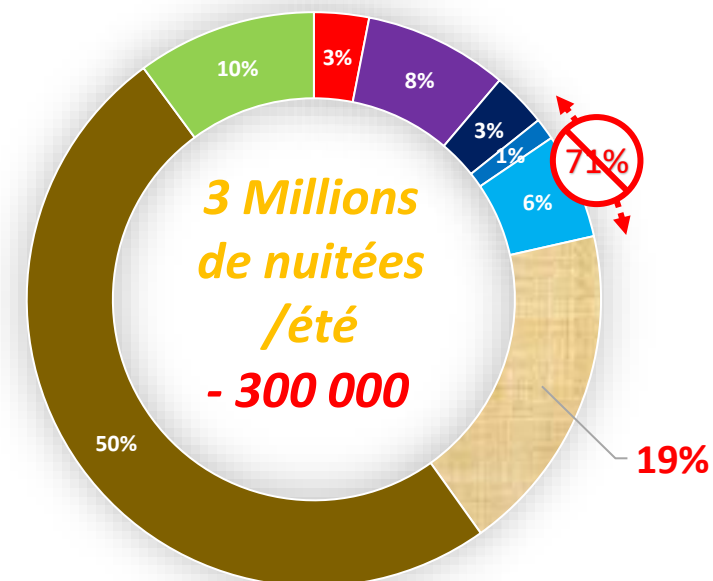
ALPES DU NORD



ALPES DU SUD



PYRENEES



Biens sortis du parc marchand (E,F,G)
(E+F+G=75%)

■ Hôtel

■ Centre et Village Vacances

■ Résidences de Tourisme

■ HPA

■ Meublés en AI

■ Meublés en CtoC

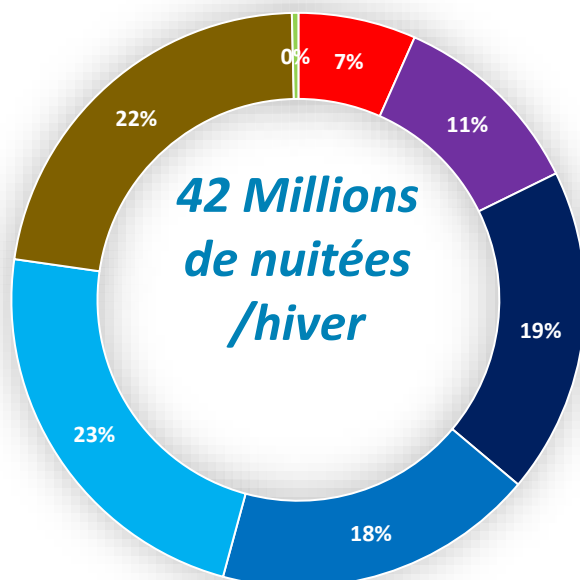
■ Résidences secondaires non commercialisées



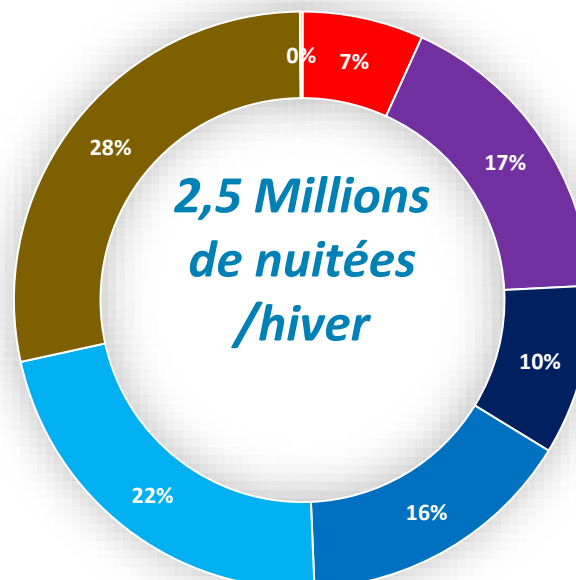
Répartition actuelle des nuitées par massif

Stations 2025

ALPES DU NORD



ALPES DU SUD



PYRENEES



Hôtel

Centre et Village Vacances

Résidences de Tourisme

HPA

Meublés en AI

Meublés en CtoC

Résidences secondaires non commercialisées

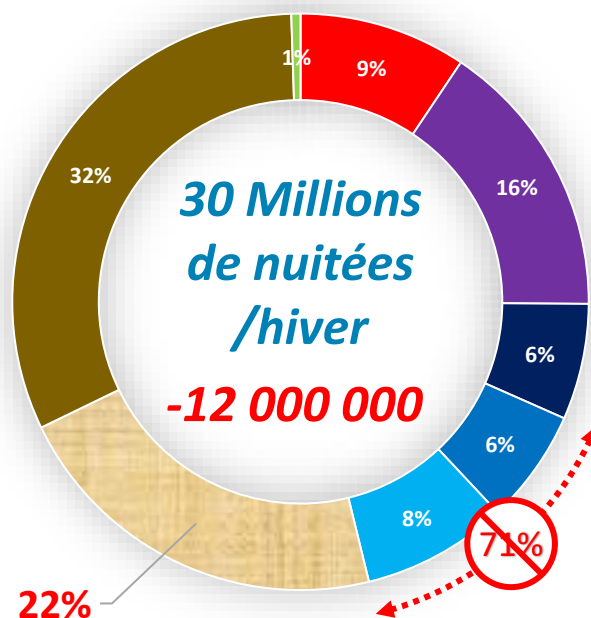
ÉLÉMENTS DE CONTEXTE



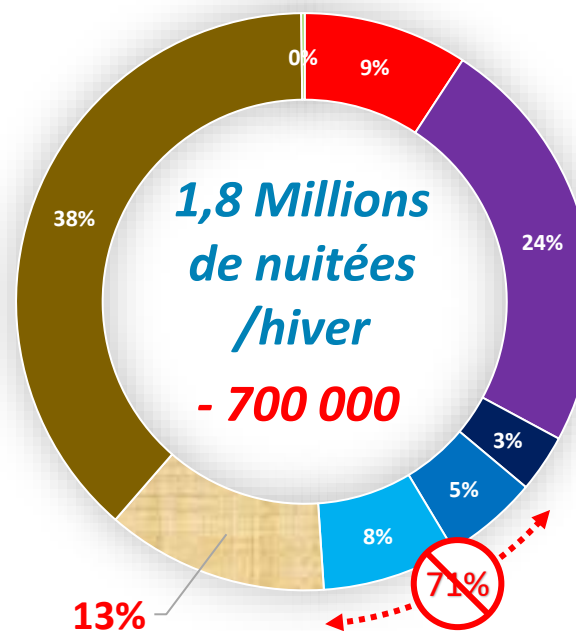
Nouvelle répartition des nuitées par massif

Stations 2025>2034

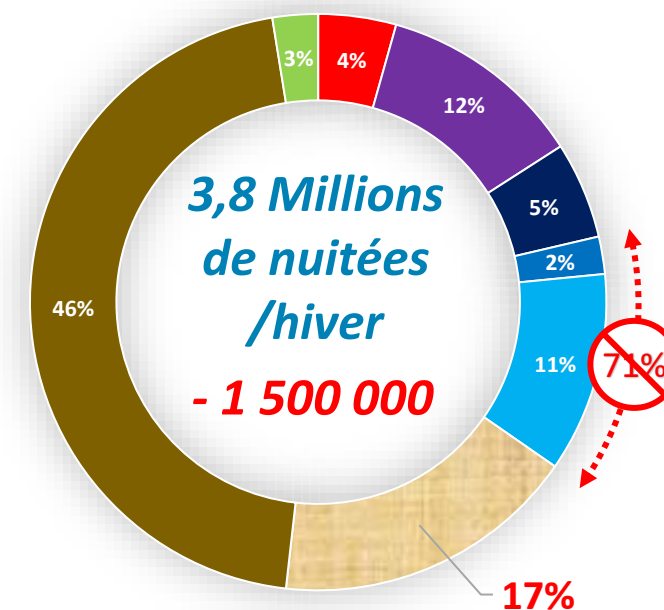
ALPES DU NORD



ALPES DU SUD



PYRENEES



Biens sortis du parc marchand (E,F,G)
(E+(E,F,G) 5%)
(E+F+G = 75%)

Hôtel

Centre et Village Vacances

Résidences de Tourisme

HPA

Meublés en AI

Meublés en CtoC

Résidences secondaires non commercialisées

IMPACTS !... sans rénovation

TVA
-500 M€/an

Stations 2025>2034



+



**PERTES ÉCONOMIQUES ESTIMÉES POUR LES STATIONS DE
MONTAGNE**

-2,5 Milliards €/an + -300 Millions €/an

LES ENJEUX PRIORITAIRES LIÉS À UN TOURISME PLUS DURABLE POUR LES SÉJOURNANTS (TOP 5)

En % de « Tout à fait prioritaire »

Pour l'avenir, les Français ayant effectué un séjour en montagne identifient comme enjeux prioritaires **le respect de la qualité de vie des habitants** et **la qualité de l'accueil** ainsi que la prise en compte **des enjeux climatiques**.



63% des Français estiment que **la qualité de vie des habitants** doit être respectée, avec une préoccupation spécifique pour **l'avenir de leur emploi (55%)** et **l'offre de logement (54%)**.

57% des Français plébiscitent une prise en compte des **enjeux climatiques**, **le respect des normes environnementales** et une **bonne gestion de la ressource en eau**.

GRAND TÉMOIN



FABRICE BONNIFET

Président
C3D & GenAct

RÉGÉNÉRATION MONTAGNES

Construire ensemble leurs avenir
et leurs transitions

INTRODUCTION



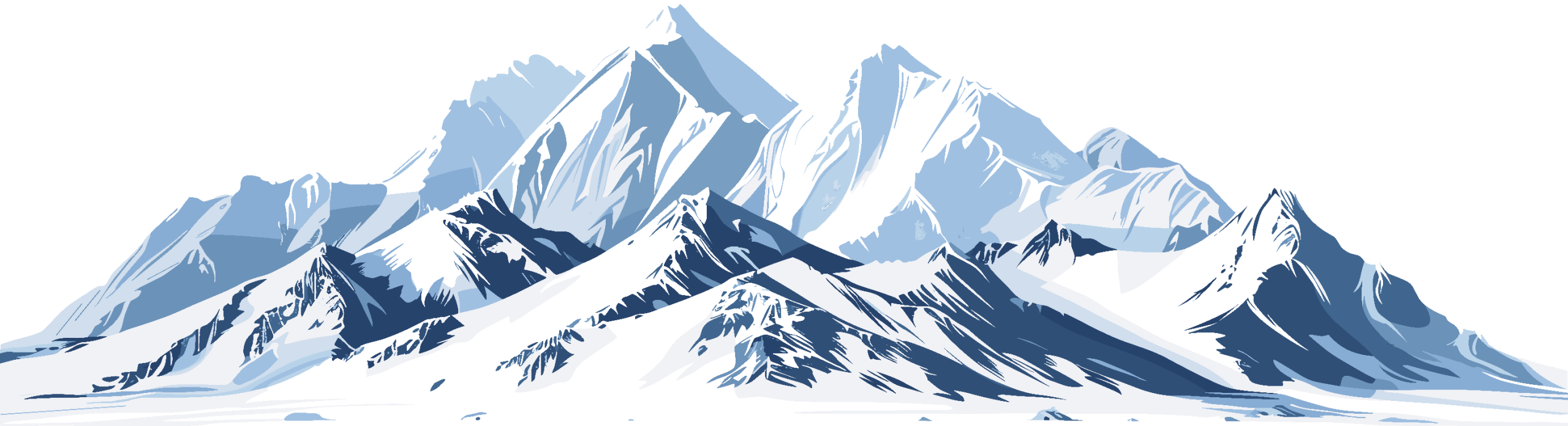
CHRISTOPHE DE CHASSEY

Sous-Directeur Ingénierie & Investissements
Atout France



ANNE-SOPHIE BURTIN

Directrice adjointe Investissement
Banque des Territoires



Bilan du programme France Tourisme Ingénierie

« Rénovation des stations de montagne »

PRÉSENTATION DU PROGRAMME

1# CONTEXTUALISER LE SUJET ET LE REPLACER DANS UNE STRATEGIE TERRITORIALE



2# RENOVER GLOBALEMENT LES COPROPRIETES



15'

3# IDENTIFIER ET ACTIVER LES RESSOURCES POUR FINANCER LA RENOVATION

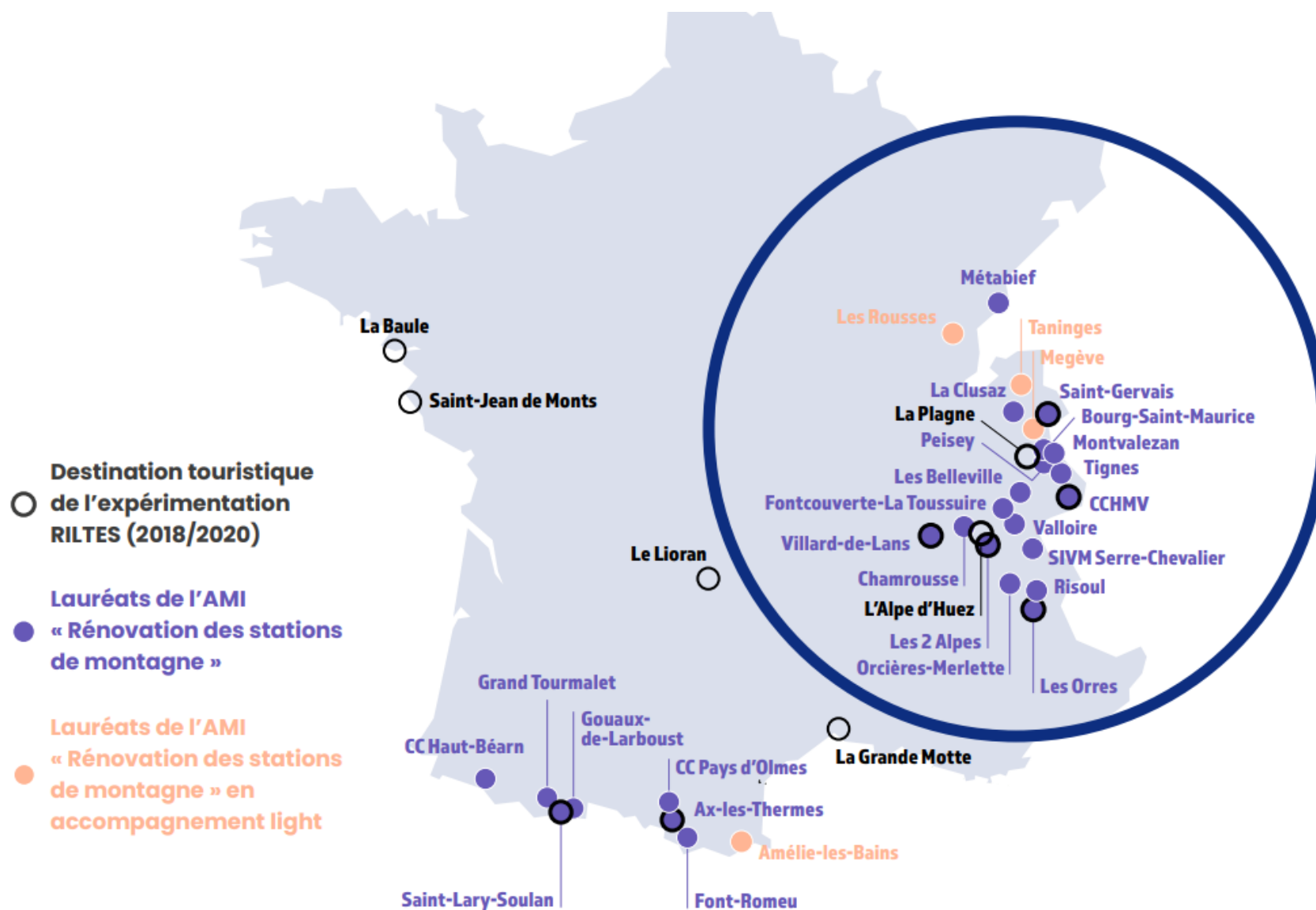


4# ACTIVER LA RENOVATION A DES FINS D'ÉQUILIBRE SOCIO-ÉCONOMIQUE

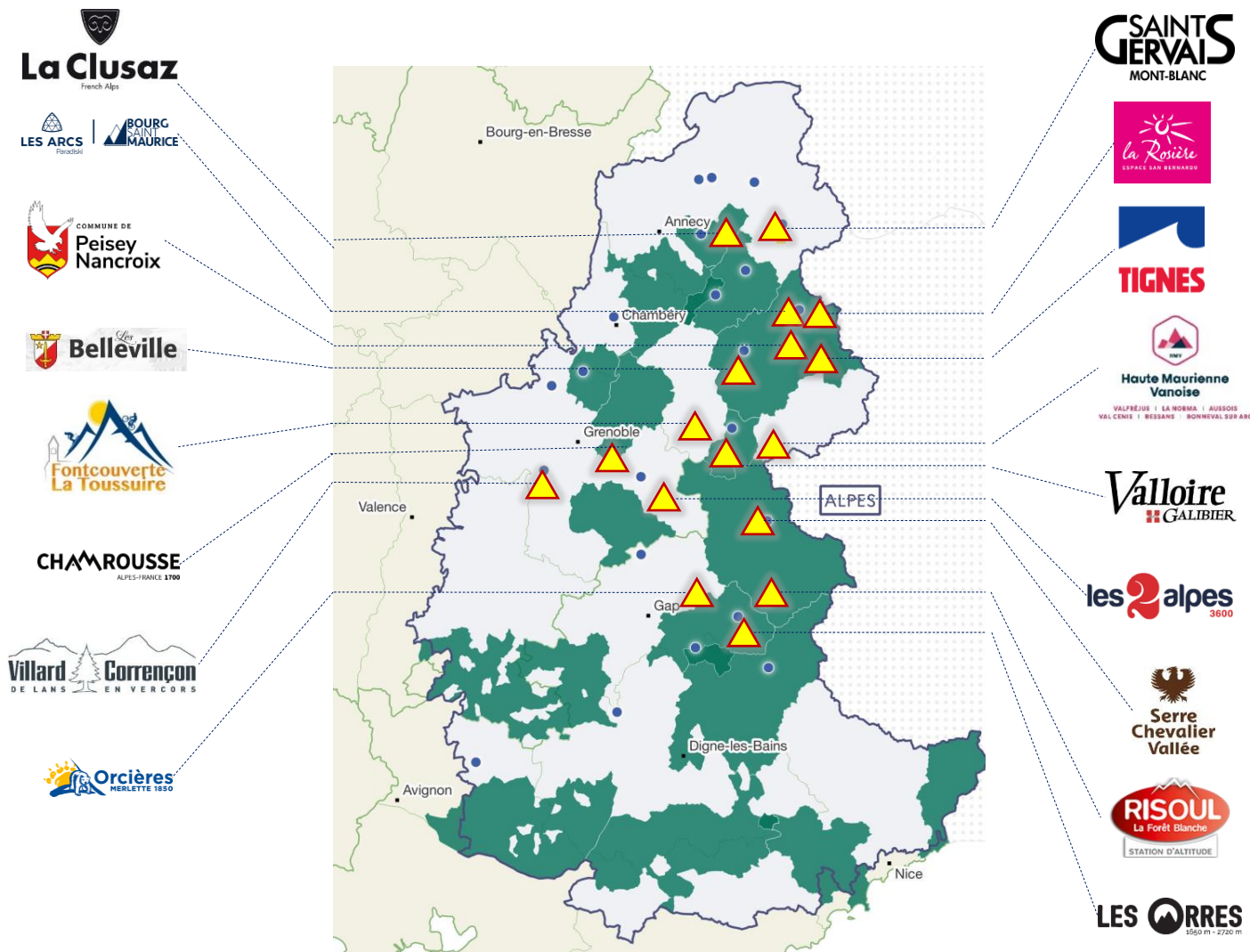


ÉLÉMENTS CONCLUSIFS

2,5 ANS / 25 DESTINATIONS / 4 ACCOMPAGNEMENTS « LIGHT »



Massif des ALPES



■ AVENIR MONTAGNES INGENIERIE :

16 TERRITOIRES

de montagne accompagnés vers une **offre touristique plus diversifiée et durable**

▲ FRANCE TOURISME INGENIERIE :

17 STATIONS

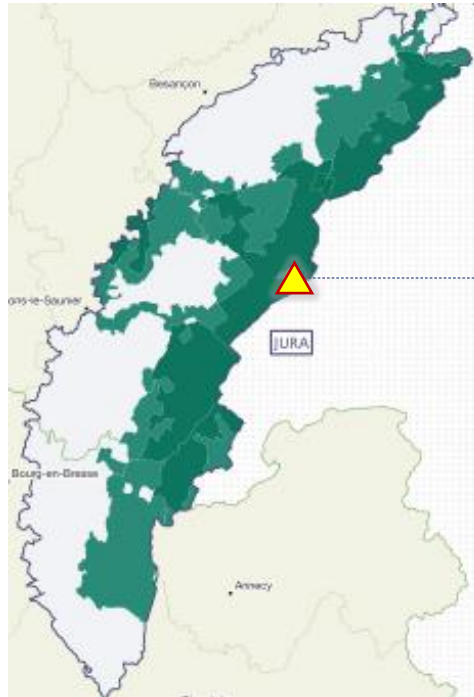
accompagnées sur la rénovation de **l'immobilier de loisir en montagne**

● AVENIR MONTAGNES MOBILITES :

23 TERRITOIRES

accompagnés sur **la mobilité durable**, innovante et de proximité en montagne

Massif du JURA



■ AVENIR MONTAGNES INGENIERIE :

7 TERRITOIRES

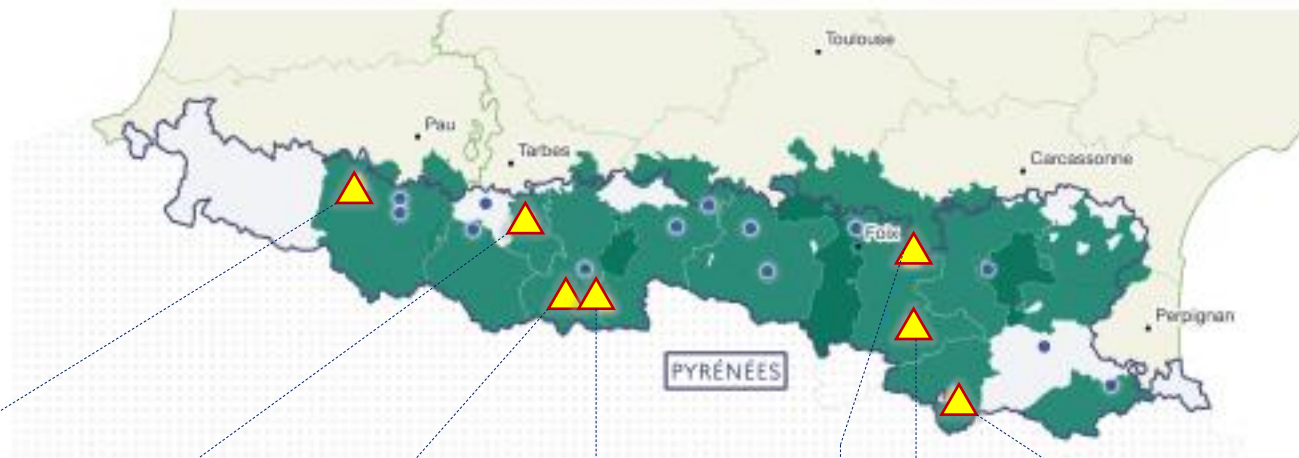
de montagne accompagnés
vers une **offre touristique plus
diversifiée et durable**

▲ FRANCE TOURISME INGENIERIE :

1 STATION

accompagnée sur la
rénovation de **l'immobilier
de loisir en montagne**

Massif des PYRÉNÉES



■ AVENIR MONTAGNES INGENIERIE :

11 TERRITOIRES

de montagne accompagnés
vers une **offre touristique plus
diversifiée et durable**

▲ FRANCE TOURISME INGENIERIE :

7 STATIONS

accompagnées sur la
rénovation de **l'immobilier
de loisir en montagne**

● AVENIR MONTAGNES MOBILITES :

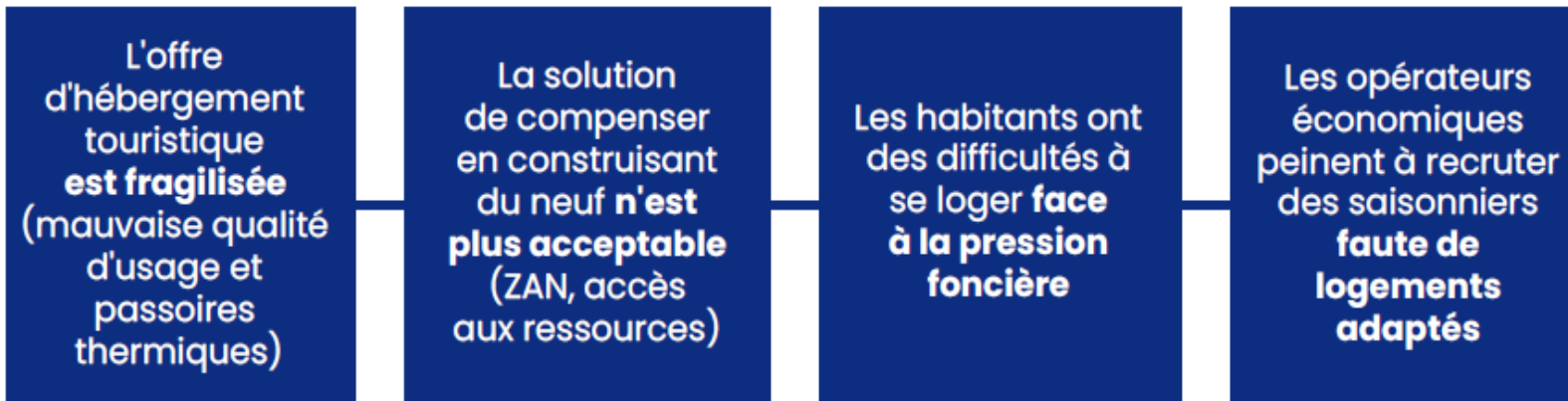
13 TERRITOIRES

accompagnés sur **la mobilité
durable**, innovante et de
proximité en montagne

LA RAISON D'ÊTRE DU PROGRAMME

Le parc immobilier de loisir dans les stations de montagne est vieillissant, énergivore, sous-occupé et mal adaptés aux usages

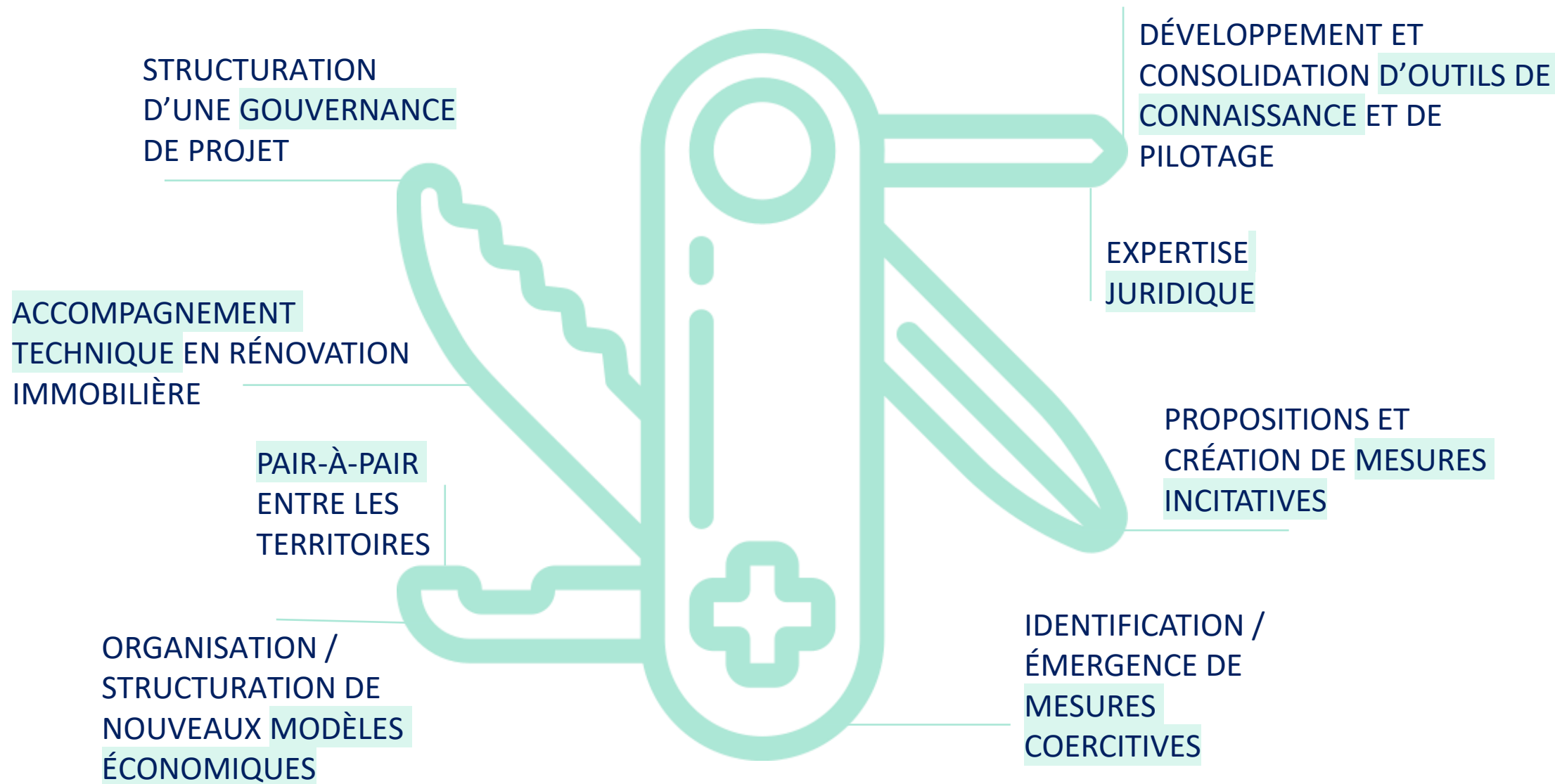
→ Les conséquences



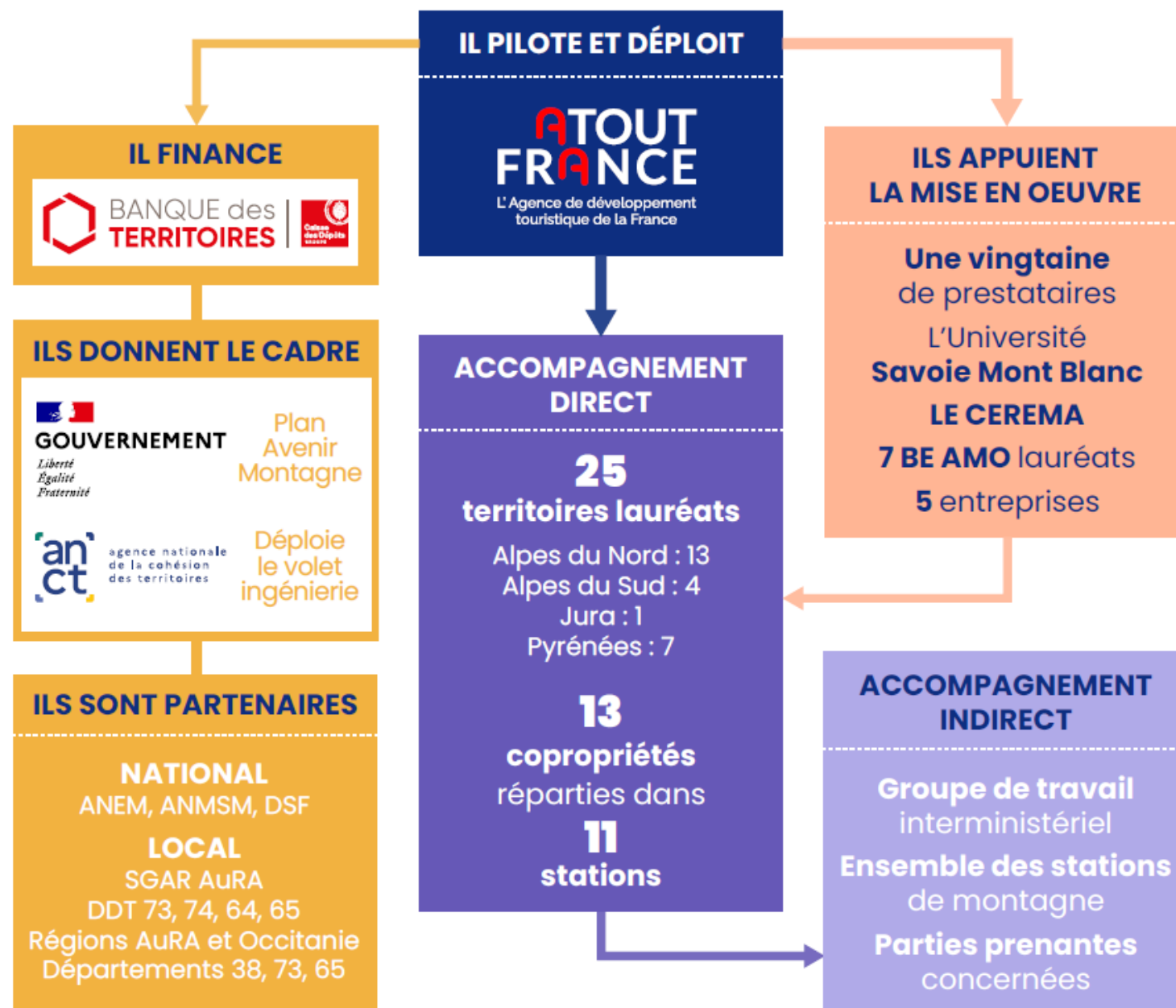
→ Les racines du problème



UN PROGRAMME « COUTEAU SUISSE » AGISSANT SUR UN ÉVENTAIL DE LEVIERS



LES ACTEURS MOBILISÉS





Quelques chiffres clés

Accompagner les stations, c'est...

50 jours d'expertise d'ingénierie dédiée

17 outils mis à disposition

30% de financement des études

13 territoires bénéficiaires d'une AMO

70 participations d'Atout France aux comités de pilotage

62 personnes référentes mobilisés

16 réunions des groupes de travail

Quelques chiffres clés

2,5 millions d'€ (2022-2024)

4 ETP Atout France dédiés

43 candidatures à l'AMI

25 stations lauréates

Accompagner les copropriétés, c'est...

28 visites de copropriétés

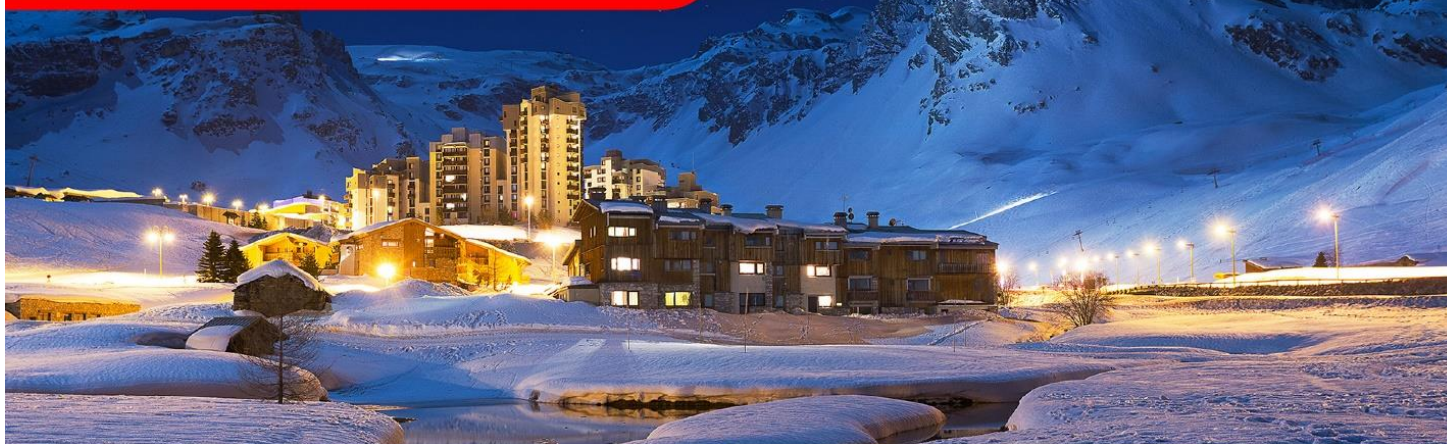
23 participations à des AG de copropriétaires

100 % de prise en charge financière des AMO



1 copropriété sur **2** ENGAGÉE
dans une démarche de rénovation globale

Quelques chiffres clés



13 copropriétés engagées

11 stations différentes

9 325 lits

2 643 lots

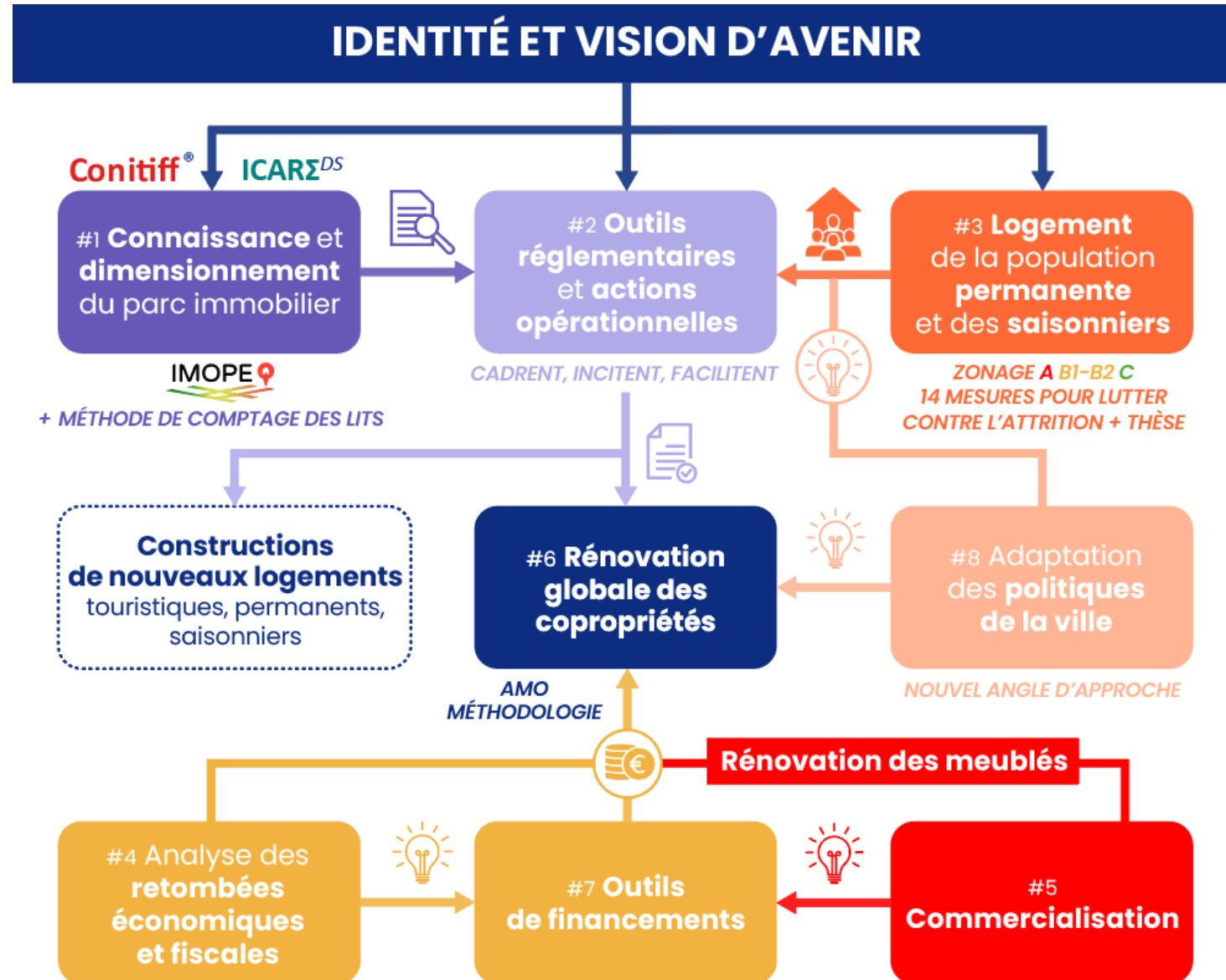
Jusqu'à 40 %
d'économie d'énergie !

11 études spécifiques
financées au bénéfice
de l'ensemble des
stations

30% de prises
en charge
minimum

Soutien financier

8 SUJETS TRANSVERSAUX

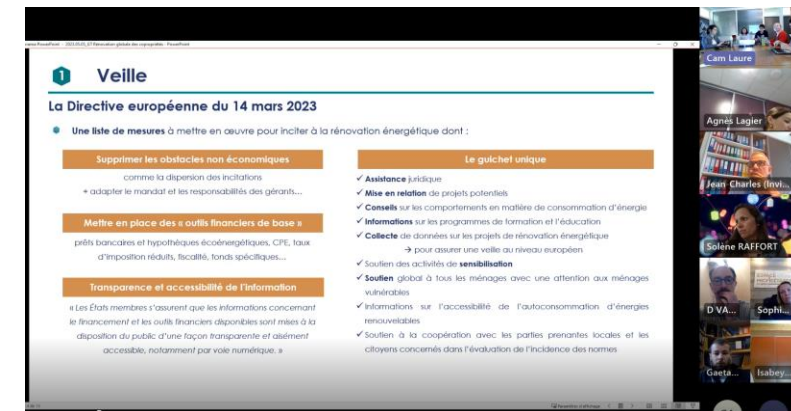


ECHANGER, PARTAGER, TRAVAILLER : L'APPROCHE COLLECTIVE DU PROGRAMME

2 Journées de formation copropriétés

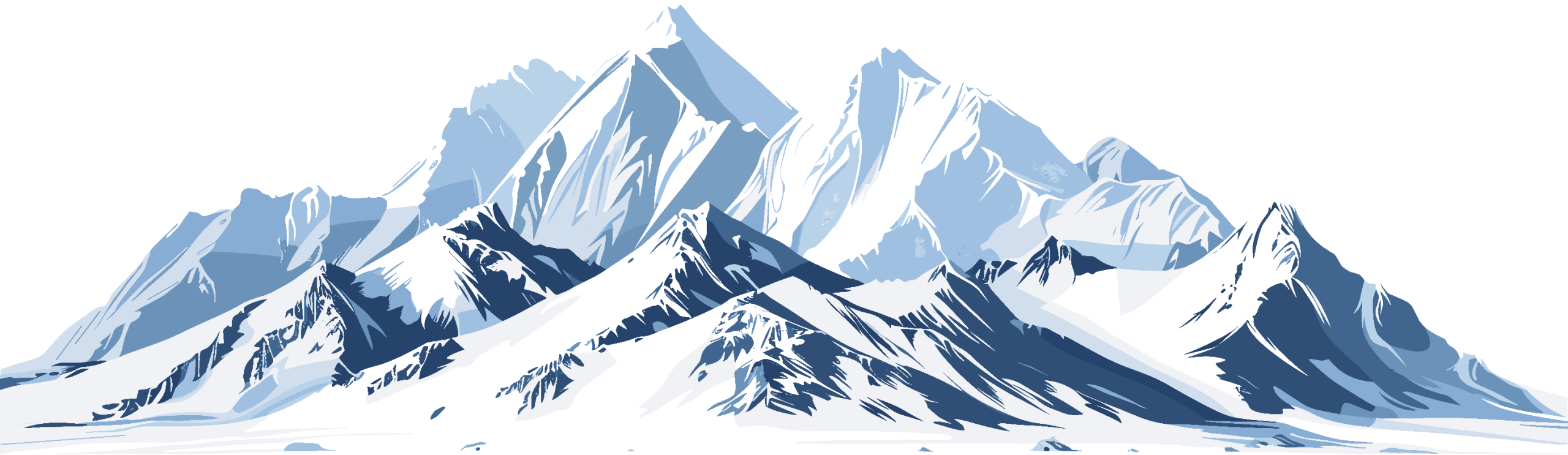


8 Groupes de travail thématiques



3 Journées Techniques Collectives





LES PRINCIPAUX ENSEIGNEMENTS DU PROGRAMME

LES FACTEURS CLÉS DE SUCCÈS

1

CONTEXTUALISER LE SUJET

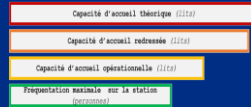
ET

LE REPLACER DANS UNE STRATÉGIE TERRITORIALE

QUANTIFIER ET CARACTÉRISER, CONTEXTUALISER, DIMENSIONNER

QUANTIFIER ET
CARACTÉRISER

Conitiff®



Capacité d'accueil théorique (1111)
Capacité d'accueil réduite (1111)
Capacité d'accueil opérationnelle (1111)
Préparation maximale sur la station (11111111)

CONNAÎTRE ET
CONTEXTUALISER



DIMENSIONNER

ICARΣ^{DS}

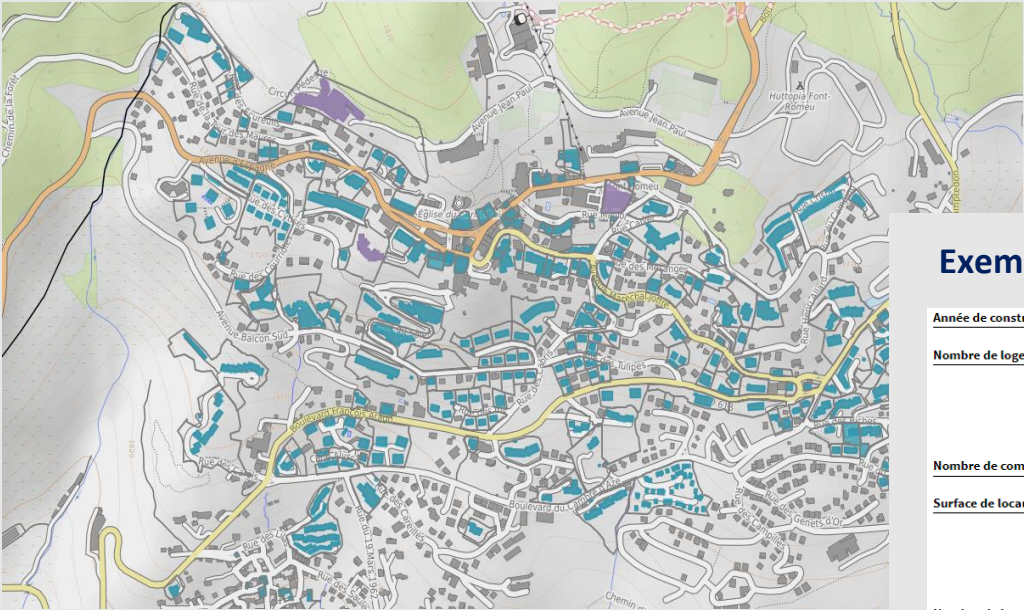
CIBLER DES ACTIONS OBJECTIVÉES
AVEC LA MISE A DISPOSITION
D'OUTILS D'AIDE A LA DÉCISION

QUANTIFIER ET CARACTÉRISER ➔ CONITIFF ET ONB+

Conitiff®

Focus copropriété

Exemple du géoréférencement des copropriétés d'une station



Exemple d'un tableau de synthèse d'une copropriété

Année de construction		1984	
Nombre de logements		192	4.5 %
	Studios	93	9.9 %
	2 pièces	27	2.2 %
	3 pièces	4	0.5 %
	4 pièces et plus	2	0.6 %
Nombre de commerces		0	0 %
Surface de locaux (m²)		5 694	2.8 %
	Habitations	5 469	3.3 %
	Dépendances	225	1.4 %
	Commerces	0	0 %
	Surface moyenne par logement	0.1	0.2 %
Nombre de logements touristiques		145	4.1 %
Nombre de lits touristiques			
	Estimation à partir du nombre de pièces	523	3.1 %
	Estimation à partir des surface (8m² par lit)	524	3.4 %
Catégories juridiques des propriétaires			
	Personnes physiques	181	4.6 %
	Sociétés civiles immobilières	10	4.7 %
	Autres personnes morales non remarquables	1	1 %
	Commune	0	NaN %
Origine géographique des propriétaires			
	Même commune	10	3.5 %
	Même département	44	4.8 %
	Même région	39	5.1 %
	France (hors Rhône-Alpes)	69	3.6 %
	Etranger	28	7.8 %
Age moyen des propriétaires		57	60
Mutations d'appartements depuis 2011			
	Nombre de mutations	46	3.8 %
	Nombre d'appartement ayant mutés (au moins 1 fois)	45	3.8 %
	Prix moyen des appartements ayant mutés	50 178	92 347
	Prix moyen au m2 des appartements ayant mutés	1 779	1 857

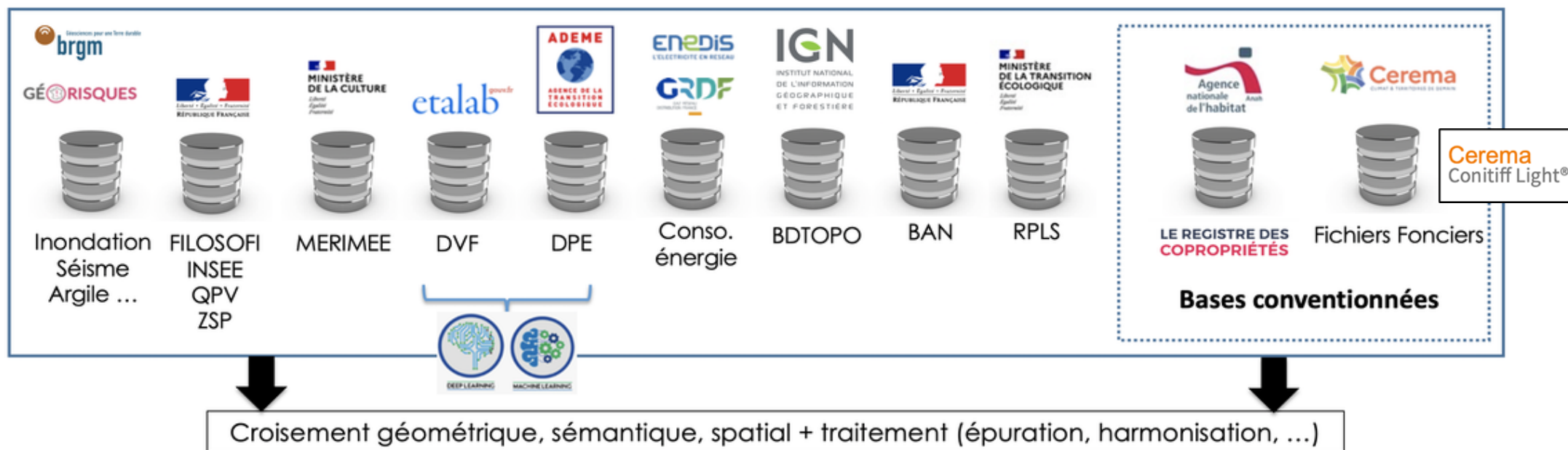
QUANTIFIER ET CARACTÉRISER → CONITIFF ET ONB+



JEUX DE DONNÉES FUSIONNÉES

BASE DE DONNÉES RELATIONNELLE MULTI-OBJETS

Base de données ouvertes*



Données Locales
(DSI, SIG, partenaires, ...)



Inventaire Multi-Objets du Parc Existant



Données Terrains
(remontées directes)



N° d'enregistrement pour
mieux piloter et comprendre
La destination touristique

* Liste non exhaustive

Objectifs

- Dimensionnement : identification et caractérisation des équilibres du parc vs. domaine skiable
- Analyse touristique
- Analyse économique

Développement



Prestataire(s)



Déploiement

2024 / 2025



Capacité et caractéristiques du domaine skiable



Capacité et qualification du parc d'immobilier de loisir



Analyse de dimensionnement du domaine skiable par rapport aux nuitées réalisées



Analyse critique du CA/MP par rapport au domaine skiable (méthodes croisées)



Prospective liée au parc et au domaine skiable

CONTEXTUALISER LE SUJET ET LE REPLACER DANS UNE STRATÉGIE TERRITORIALE



André POLLET VILLARD

Conseiller délégué Tourisme & Sport ; Vice-Président de la SPL La Ramaz

Bertille FETIVEAU

Cheffe de projets Aménagement et transition station

➔ **Corner #1** : Observatoire National du Bâtiment & Connaissance du parc immobilier

➔ **Corner #2** : ICAR Σ^{DS} – Approche capacitaire activité & hébergement



Taninges

TÉMOIGNAGE N°1 : CONTEXTUALISER LE SUJET ET LE REPLACER DANS UNE STRATÉGIE TERRITORIALE

CONTEXTE

- **Taninges** : commune-support de station avec 3500 habitants à l'année, 50% de résidences secondaires
- **Praz de Lys Sommand** :
 - Station-village familiale et authentique à 1500m d'altitude
 - Géographie de type « plateau »
 - Proximité de bassins de vie denses
 - Catégorie « station de charme » (G2A)
 - Catégorie 2 : Moyen Domaine Skiable (ICARE)
 - Destination alpine/nordique/nature
- « Lauréat light »



APPROPRIATION DES OUTILS MIS À DISPOSITION DANS LE CADRE DU PROGRAMME (1/2)

Conitiff®

FONCTIONNALITÉ	ANALYSE	ACTION
Nombre de lits touristiques	Analyse sectorielle & par bâtiment	Mettre à jour les données et référentiels en matière de capacité touristique
Structure du parc	Faiblesse de l'offre hôtelière	Créer une OAP sectorielle réservée au développement de projets hôteliers
Structure du parc	Grande majorité de lits en RS	Créer davantage de lien et impliquer les RS dans la vie locale et les projets de la station
Table des propriétaires (origine)	Majorité de propriétaires locaux-régionaux	
Table des propriétaires (âge)	50% des propriétaires ont + de 70 ans → période charnière de renouvellement	Communication ciblée auprès des nouveaux propriétaires



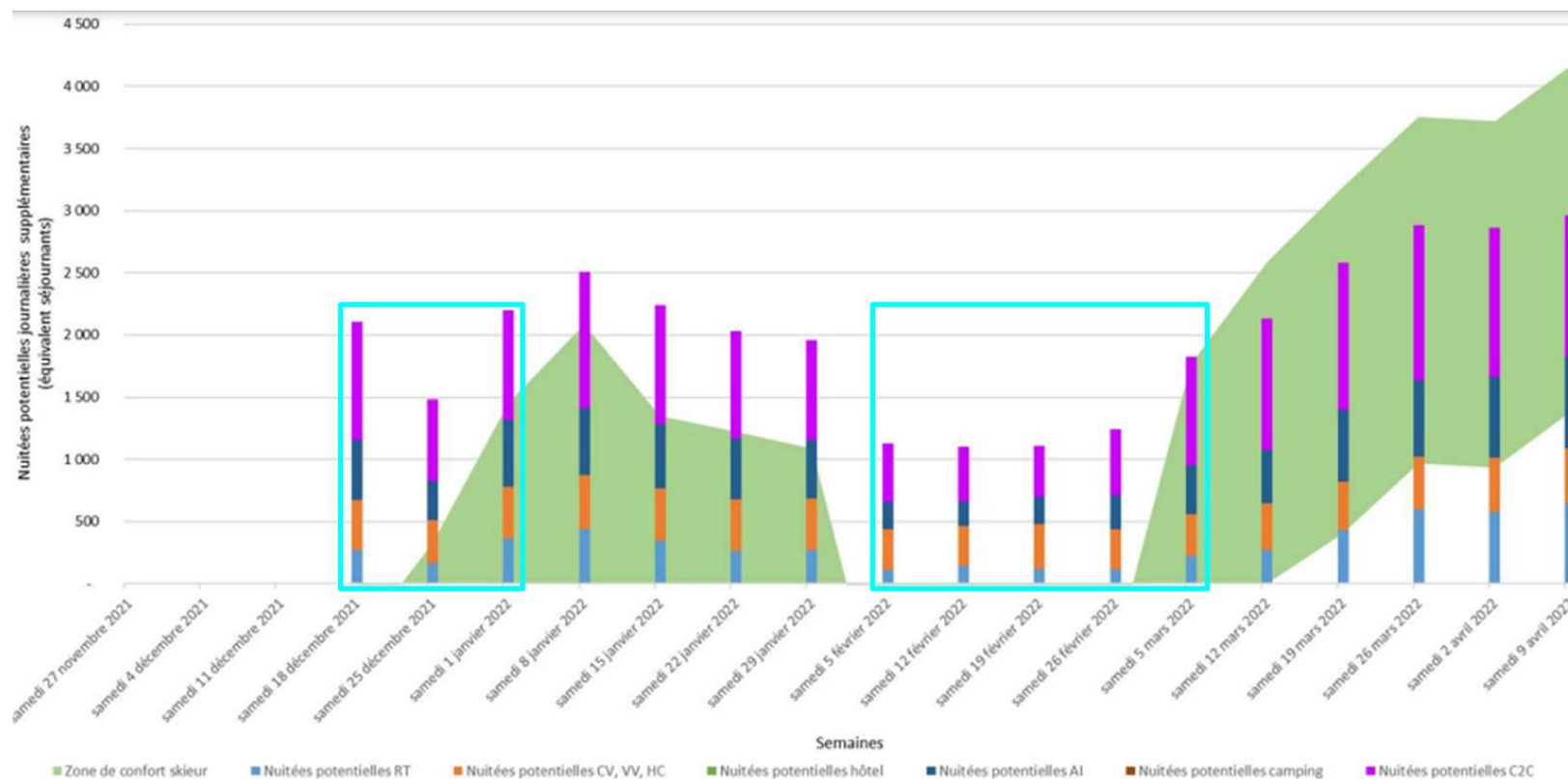
Éclairer la prise de décision, définir une stratégie, déployer un plan d'actions

- PLU communale
- Politique Immobilier de Loisir (PIL)

APPROPRIATION DES OUTILS MIS À DISPOSITION DANS LE CADRE DU PROGRAMME (2/2)

ICAREDS

- Données chiffrées qui montrent d'importantes optimisations tous secteurs confondus sur les **périodes d'inter vacances**
 - Télétravailleur
 - Habitant discontinu ou temporaire
 - Excursionniste
 - ...



Extrait du livrable : Résultats des analyses des données de l'outil ICAREds.

UTILISATION D'OUTILS COMPLÉMENTAIRES

Focus sur le nombre de lits en résidence secondaire

- Méthode comparative : matrice à deux variables (surface habitable, nombre de pièces)

Occupation des lits (*en cours*)

- Mobilisation de diverses sources d'information : ordures ménagères, consommation d'eau
- Questionnaire d'enquête à destination des propriétaires de RS

Classement du parc d'hébergements

- Obtention du classement « station de tourisme » conditionnée à 70% d'hébergements classés (hors meublé de tourisme)

		Nombre de chambre					
		0	1	2	3	4	5
Surface	1-15m ²	2	2				
	16-20m ²	2	2	2			
	21-25m ²	2	2	3			
	26-30m ²	3	3	3			
	31-35m ²	4	4	4			
	36-40m ²	4	4	4			
	41-60m ²	4	5	5	5	6	
	61-80m ²	4	5	6	6	6	8
	81-100m ²	4	5	6	6	8	10
	101-200m ²	4	5	6	8	10	12
	200m ² et +				8	10	12

Matrice utilisée dans le cadre de l'élaboration du SCoT
Tarentaise

RETOUR D'EXPÉRIENCE & PERSPECTIVES



Structuration à l'échelle de la destination

- Réflexion globale sur l'avenir de la station dans un contexte de transitions
- Création d'un Comité de Pilotage
- Ouverture d'un poste de chef de projet aménagement & transition dédié à la station et mutualisé entre les deux communes (poste financé à 50% par l'Etat)
- Engagement des acteurs au travers d'un document cadre → **Master plan PRAZ DE LYS SOMMAND 2024-2035**

Création d'une dynamique d'ouverture & culture du partage de connaissances

- Enrichir notre réseau & benchmarking
- Effet levier au niveau de la CCMG → réflexion en cours sur la mobilisation des outils développés par *Stratorial* dans le cadre du Projet de Territoire
- Eductour Avril 2025
- Candidature à l'AAP Alcotra « Tourisme & Habitat » (résident discontinu et temporaire)

1

CONTEXTUALISER LE SUJET

ET

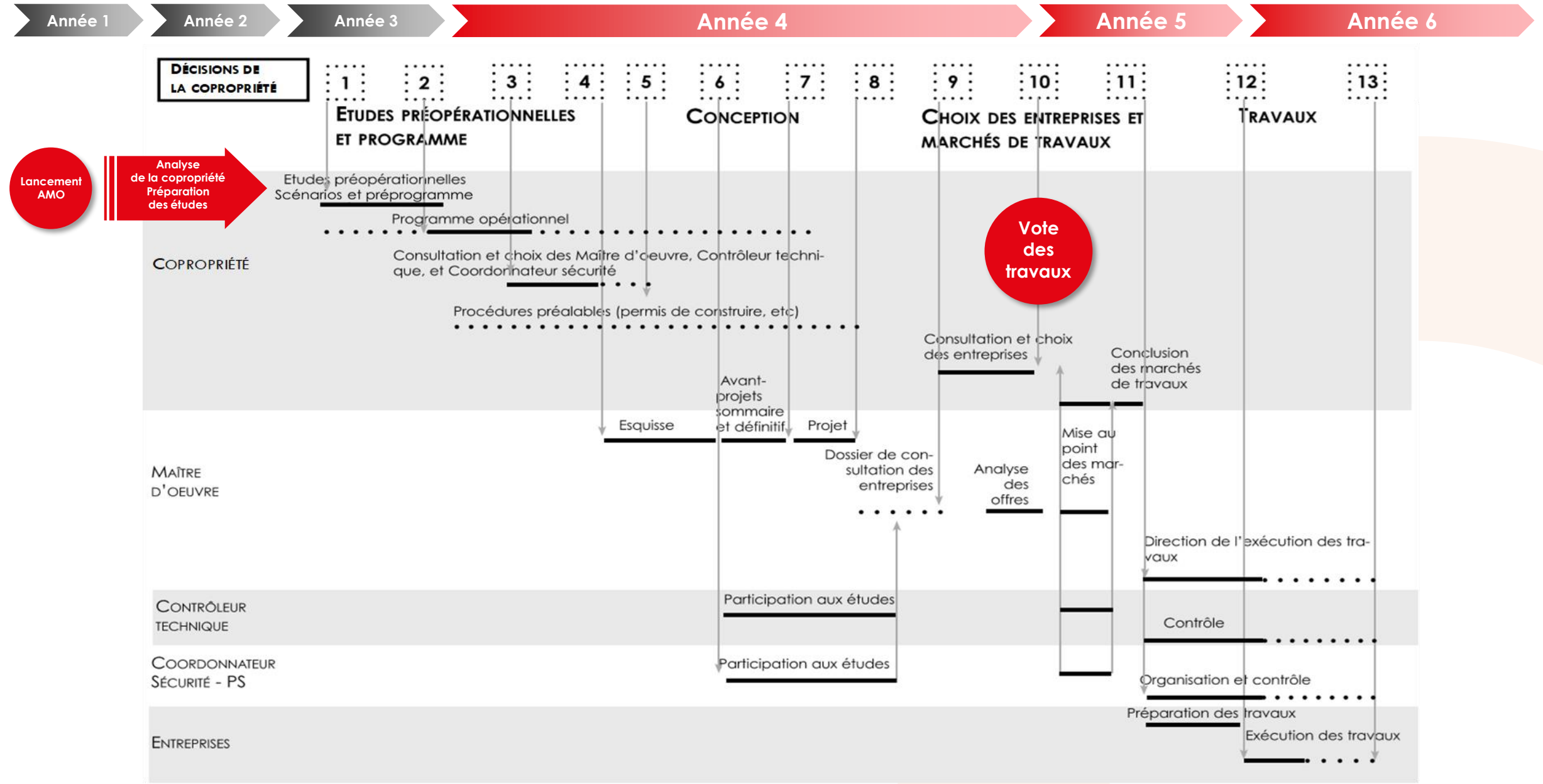
LE REPLACER DANS UNE STRATÉGIE TERRITORIALE



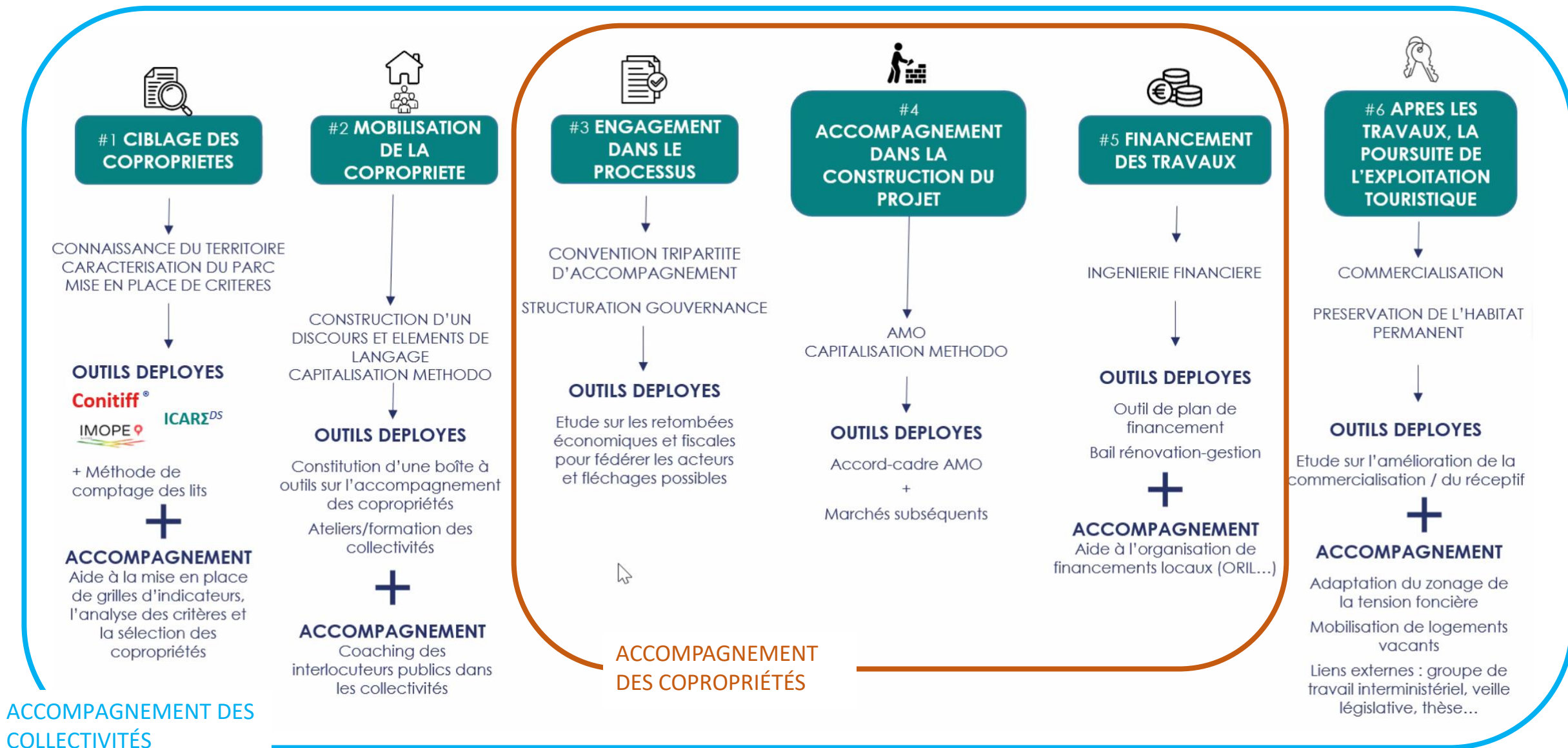
2

RÉNOVER GLOBALEMENT LES COPROPRIÉTÉS

DURÉE INCOMPRESSIBLE ET TEMPS LONG D'UNE OPÉRATION DE RÉNOVATION EN COPROPRIÉTÉ : EXEMPLE DE VILLARD DE LANS



UN ACCOMPAGNEMENT TOUT AU LONG DE LA CHAÎNE DE LA RÉNOVATION



UN ACCOMPAGNEMENT TOUT AU LONG DE LA CHAÎNE DE LA RÉNOVATION



ACCORD CADRE AMO

Mise en place de l'accord-cadre avril 2023

- 1 lot périmètre Alpes – Jura + 1 lot périmètre Pyrénées
 - 6 prestataires AMO / lot

Périmètre Alpes – Jura

Le Centre commercial - Chamrousse

Algoé

Urbanis

ABAMO & CO

Assistance à Maître d'Œuvre
Programmation, Montage et Conduite d'Opérations

Eneos
Eco-énergie du bâtiment

Le Panoramic- Chamrousse

D2P
CONSEIL

DUO
Realisations

Périmètre Pyrénées

**béatrice
cambon**

Plein Soleil - La Pierre St Martin

Urbanis

Le Cristal - Les Monts d'Olmes

ABAMO & CO

Assistance à Maître d'Œuvre
Programmation, Montage et Conduite d'Opérations

segat
Valorisation
et stratégies

CITÉMÉTRIE
MAIRIE • DÉPARTEMENT • TRANSITION ÉNERGÉTIQUE • MOUVEMENT LOCAL

fernier & associés
architectes

13 COPROPRIÉTÉS ACCOMPAGNÉES

Engager dès aujourd'hui la rénovation pour ne pas subir les interdictions de demain !

Jusqu'à **40%** d'économie d'énergie !



Conventions tripartites
d'accompagnement AMO : collectivité
lauréate / syndicat de copropriétaires /
Atout France



Le Centre commercial – Chamrousse



La Mongie/
Tourmalet – Le
Grand Tourmalet



Le Balcon de
Villard –
Villard-de-Lans



Les Gentianes
La Rosière



Le Télécabine – Serre-Chevalier



Le Cristal – CC Mont-d'Olmes



Les Gentianes – Peisey Nancroix



Les Ours – La Clusaz



Nova – Les Arcs



Le Goléon – La Toussuire



Le Panoramic - Chamrousse



Le Champ Pérouze - La
Toussuire



Plein Soleil – La Pierre Saint Martin

13 COPROPRIÉTÉS ACCOMPAGNÉES



Résidence La Mongie/ Tourmalet
680 lots / 2 425 lits



Le Balcon de Villard –
Villard-de-Lans
910 lots / 2 839 lits



Le Cristal – CC Mont-d’Olmes
101 lots / 398 lits



Le Goléon – La Toussuire
63 lots / 157 lits



Les Ours – La Clusaz
60 lots / 250 lits



Le Télécabine – Serre-Chevalier
110 lots / 513 lits



Nova – Les Arcs
384 lots / 1 450 lits
En cours



Le Centre commercial – Chamrousse
123 lots / 522 lits



Le Champ Pérouze - La Toussuire
54 lots / 113 lits

LA BOÎTE À OUTILS AMO

02. ANALYSE DE LA COPROPRIÉTÉ

2.1 Cartographie des acteurs

→ A. LES ACTEURS DE LA RÉNOVATION GLOBALE EN COPROPRIÉTÉ TOURISTIQUE

LE CONSEIL SYNDICAL

Le Conseil Syndical (CS) est un acteur de la copropriété. Son rôle est d'assister, de contrôler la gestion du syndic et de représenter le syndicat des copropriétaires. Les membres bénévoles sont élus de la copropriété pour un mandat maximum de 3 ans, renouvelable. A la suite de la constitution du CS, les membres élus désignent leur président. Son rôle est d'assurer le bon fonctionnement en coordonnant le groupe. La loi lui confère également des pouvoirs spécifiques en cas de carence du syndic notamment.

Le CS doit assurer certaines tâches de suivi du fonctionnement général de la copropriété par les missions qui lui sont confiées. Par exemple : contrôle de la comptabilité et élaboration du budget prévisionnel avec le syndic, surveillance des devis et des travaux engagés, suivre régulièrement la situation des impayés, suivre les actions entreprises par le syndic pour recouvrer les impayés, compte-rendu de réunion, réunions d'information, etc...

Dans certains cas, le CS se voit attribuer une/des mission(s) spécifique(s) en AG comme le choix d'un prestataire pour une mission/étude définie lors de l'AG pour le besoin du projet de rénovation en cours. L'intérêt est de faciliter l'avancée du projet de rénovation sans reporter à une AG postérieure.

Généralement, certains membres du CS intègrent la commission travaux pour une meilleure coordination et transmission des informations en tant que partie prenante dans la construction du projet.

EN SAVOIR PLUS

- Informations complémentaires et pratiques du CS
- Article 21
- Ressources sur le lancement d'un projet de travaux

VOIR

ACTEUR DE LA COPROPRIÉTÉ

ORGANISATION JURIDIQUE

03. ACCOMPAGNER LA COPROPRIÉTÉ

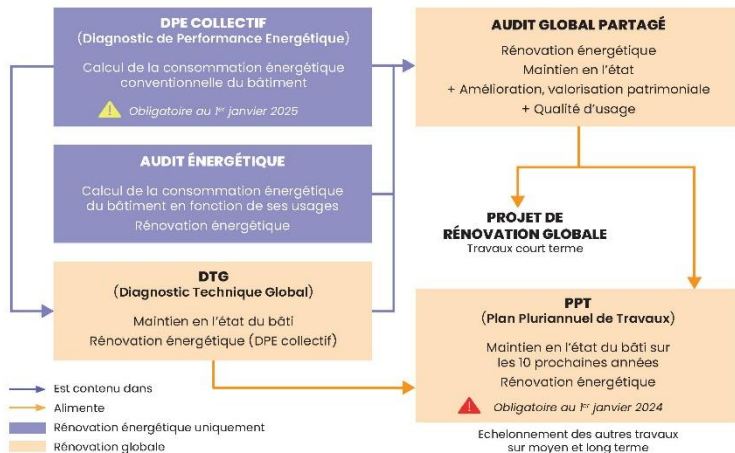
3.2 La réalisation d'un diagnostic technique de la copropriété

Se connaître pour savoir vers où aller

UN DIAGNOSTIC DE LA COPROPRIÉTÉ, POUR QUOI FAIRE ?

- Connaître son immeuble avec un regard de professionnel
- Résoudre des problèmes existants
- Anticiper les travaux prochainement incontournables
- En profiter pour donner à l'immeuble une nouvelle image, plus jeune et dynamique
- Une base solide de connaissance de son bâti pour construire un projet adapté et optimisé

QUELLE IMBRICATION DES DIAGNOSTICS OBLIGATOIRES ET RECOMMANDÉS ?



03. ACCOMPAGNER LA COPROPRIÉTÉ

3.5 Quelles possibilités de soutien financier à la rénovation des copropriétés ?

La collectivité publique se penche parfois sur la recherche d'un moyen de soutenir la rénovation des copropriétés.

Mais comment financer des interventions sur du patrimoine privé ? Quelles justifications ? Quelle base légale ? Qu'est-ce qu'il est permis de faire dans la limite des compétences ? La question de l'acceptabilité est également parfois un sujet important : comment soutenir la rénovation de résidences secondaires, dont une partie de l'image de la commune dépend, sans créer des inégalités avec les résidents principaux ?

La liste présentée ci-dessous n'est pas exhaustive, des partenariats innovants pouvant voir le jour sous l'impulsion de dynamiques locales.

DISPOSITIFS PROGRAMME OUTIL	DESCRIPTION	NIVEAU D'INVESTISSEMENT	EXEMPLES
LES FINANCEMENTS DIRECTS			
Opérations de Réhabilitation de l'immobilier de Loisir (ORIL)	Art. L. 318-5 du code de l'urbanisme Assouplies par la loi Montagne 2 en décembre 2016, les ORIL permettent de financer des travaux de rénovation tant sur des parties privatives que sur des parties communes (au choix). La contrepartie est un nombre de nuitées d'occupation du bien, qui peuvent, au choix de la collectivité, être plus ou moins fortement encadrées (occupation personnelle et prêts inclus ou non, agence immobilière obligatoire ou plateformes B/B possibles...).	++ selon le montant de l'aide proposée et le nombre de dossiers estimés	Les Bellevillo ** Los 2 Alpes ** Tignes ** Aussais ** Font Romeu et CC Haute-Maurienne Vanoise pour ORIS

RETOUR D'EXPERIENCE D'UNE AMO



Yannick MOTTARD

Responsable Maison des propriétaires

➔ **Corner #2** : La Fresque de la rénovation de la copropriété en montagne



➔ **Table ronde #2** : Quelles solutions techniques pour optimiser le sur-mesure opérationnel ?

Fontcouverte-La Toussuire

Domaine
des Sybelles®



Résidence Le Goléon



MAISON DES PROPRIÉTAIRES
La Toussuire

Résidence Champ Pérrouze





Merci



CHARTRE, GUIDE DE LA RÉNOVATION & AMO



Emmanuelle TAHMAZIAN
Directrice de l'Office de tourisme

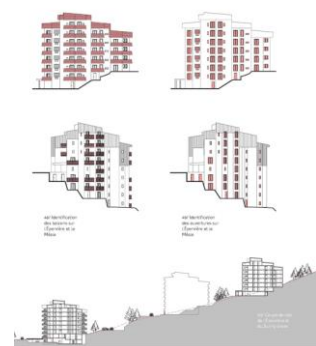


CHARTRE DES AMÉNAGEMENTS DES ESPACES PUBLICS & PRIVÉS

JUIN 2024

15 000 LITS dont +60% commercialisés

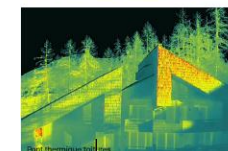
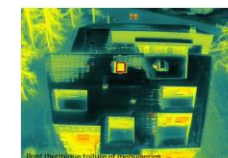
LABELISEE ARCHITECTURE CONTEMPORAINE REMARQUABLE



PHASE 1



PHASE 2



1966-1970
LES ORRES 1650
par Jean-Michel
LEGRAND

2006-2008
LES ORRES 1800
Parc Résidences de
Tourisme

2020-2021
**GUIDE DE
MARQUE**

2020
**PROPRIÉTAIRES
LOUEURS
LABEL QUALITÉ**

2024
**CHARTRE DES
AMÉNAGEMENTS**
Publics & Privés
**ENSEIGNE
EXTÉRIEURS
SIL**

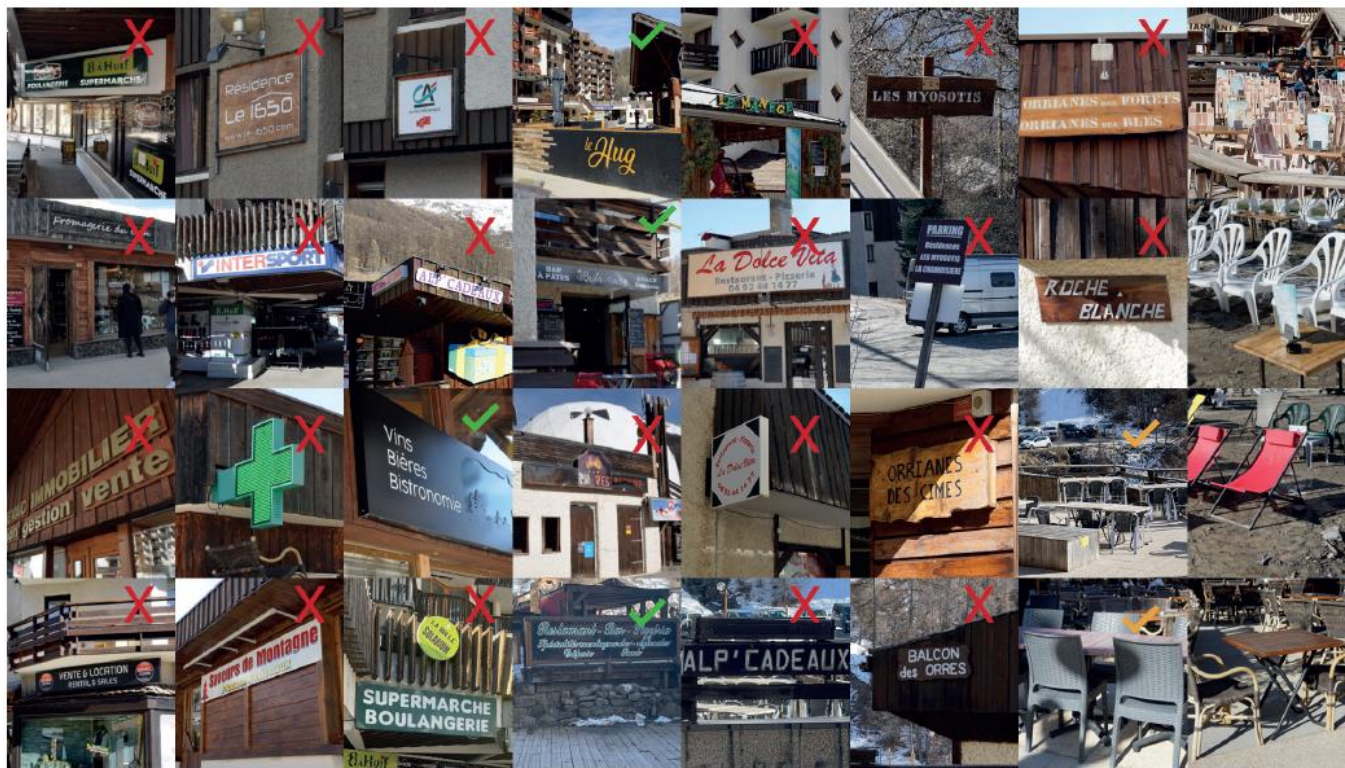
2024
**PASSAGE
5 MELEZES**

2024
**LANCEMENT
PROJET SIL**

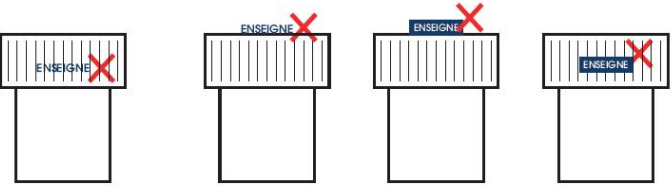
2025
**GUIDE DES
RENOVATIONS
ENERGETIQUES DES
COPROPRIETES**

CHARTRE DES AMÉNAGEMENTS DES ESPACES PUBLICS & PRIVÉS

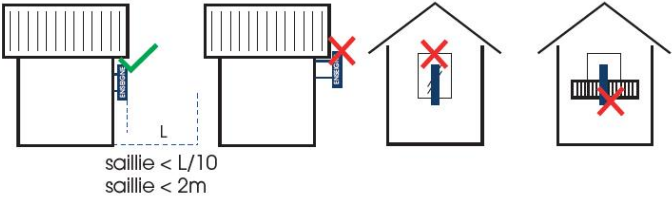
JUN 2024



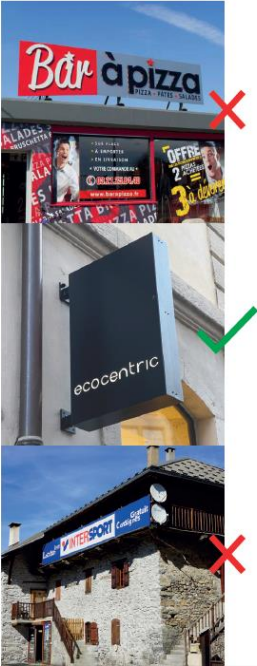
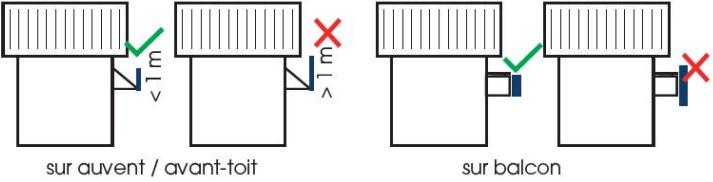
EN TOITURE



EN DRAPEAU



EN DÉBORD



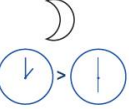
LETTRE INDIVUELLE
ÉCLAIRÉE

CAISSON
en potence

CAISSON
en façade

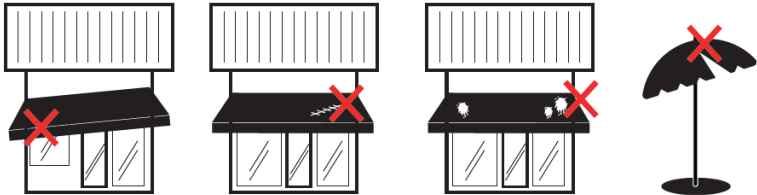
CLIGNOTANT
sauf services
d'urgence

ENSEIGNE
leds apparentes



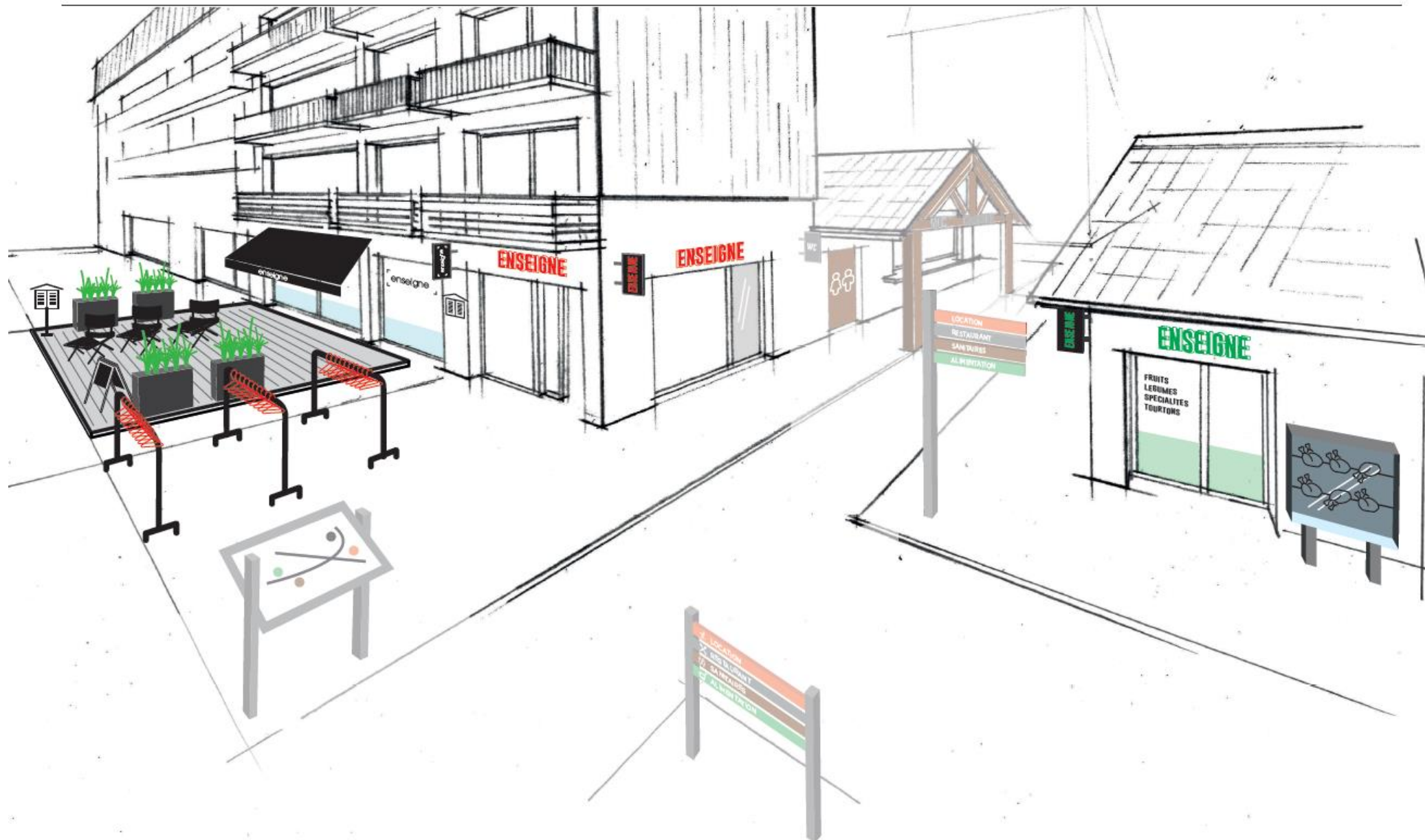
lorsque l'activité a cessé

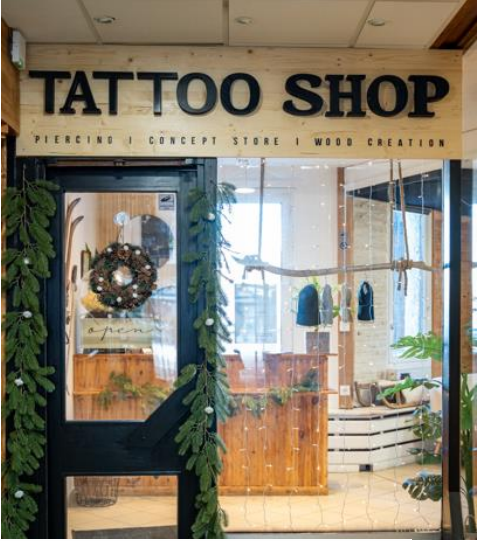
STORE



MOBILIER
& ACCESSOIRES









LE CONSTAT



AXE DE REFLEXION : PARCOURS CLIENT RECONSIDÉRÉ

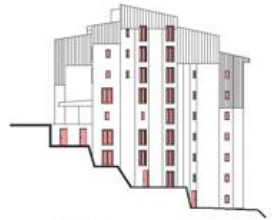
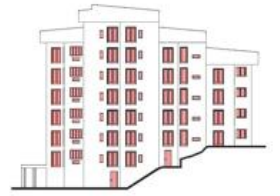
Faciliter l'orientation pour tous les modes de déplacement.



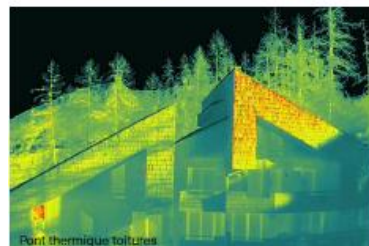
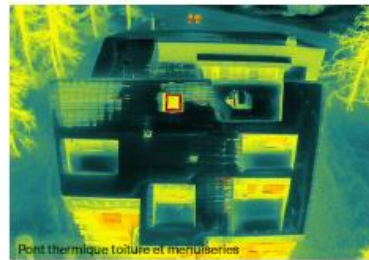
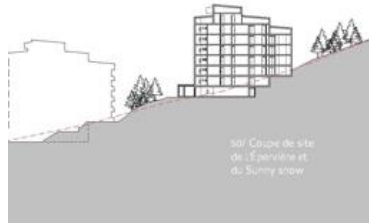


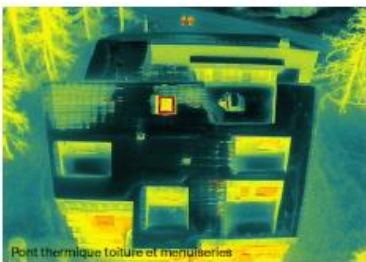
GUIDE DE LA RENOVATION ENERGETIQUE DES COPROPRIETES

LES ORRES
1650 m - 2720 m



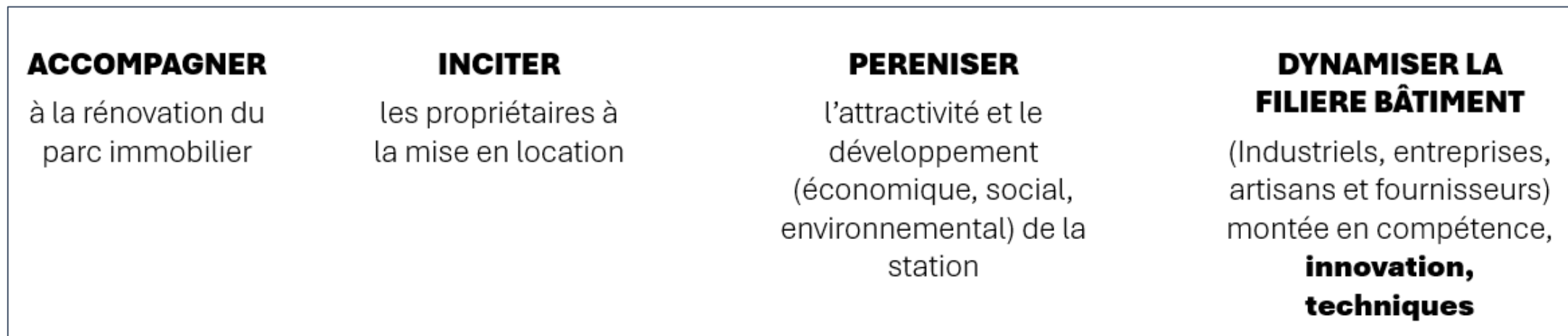
49/ Identification
des ouvertures sur
l'épervière et le
Mése





À partir de 2034,

les logements qui auront un **DPE supérieur à D** ne pourront plus être mis en location



LES ORRES

1650 m - 2720 m

MERCI





Laurence RIVAIL
Directrice de la SEM Renov'

➔ **Table ronde #1** : Quels enjeux stratégiques prioritaires et comment y répondre ?



Les
Belleville
UNE COMMUNE • TROIS STATIONS

SEM Rénov' / Espace Propriétaires

Réhabilitation des Copropriétés dans la

Vallée DES Belleville



BE MY GUEST-MARTIN

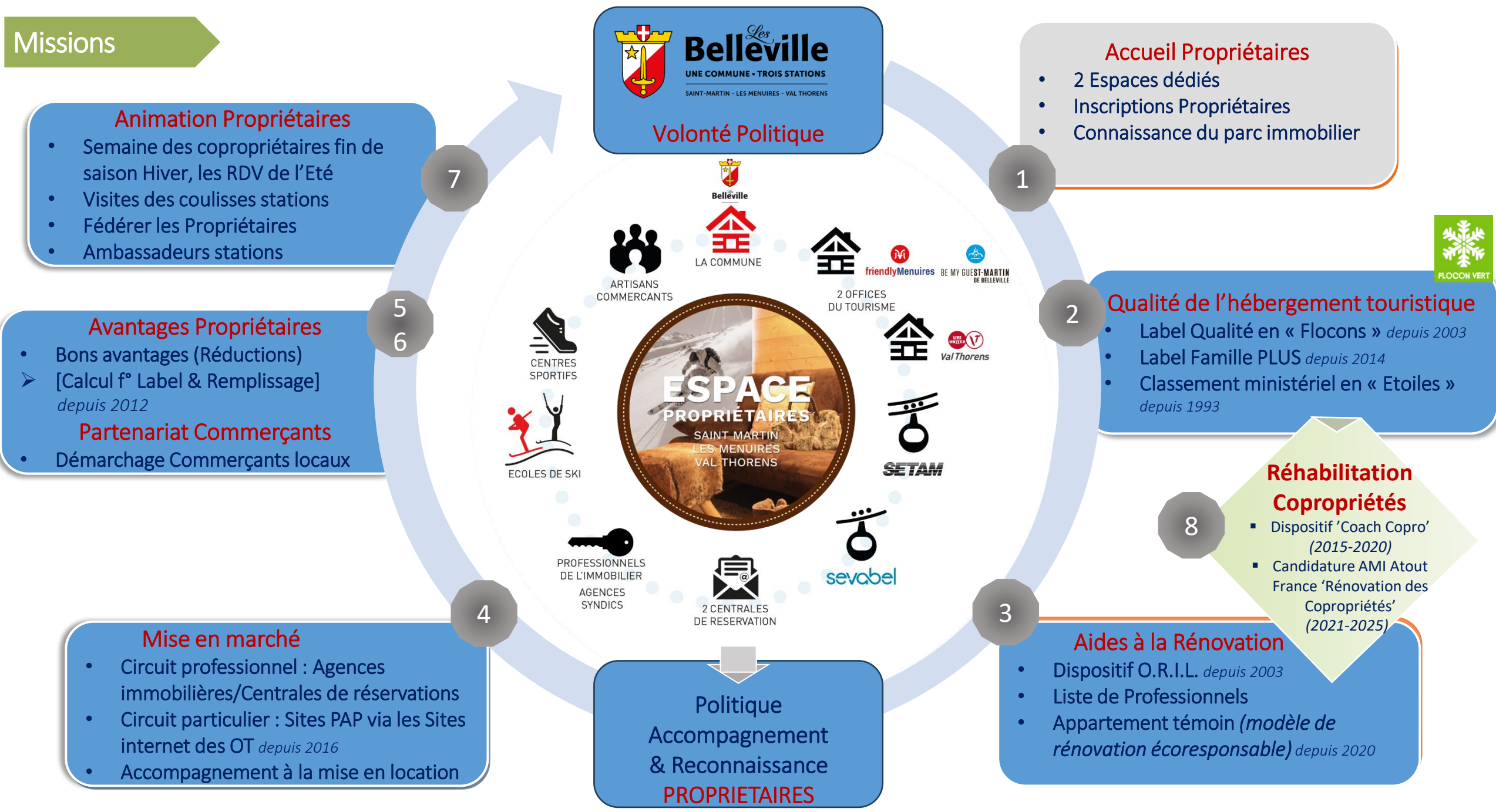


friendlyMenuires



Val Thorens

Missions



Stratégie Réhabilitation Copros



VENDREDI 02 AOUT 2024

Atelier Déclic Copro avec « La Copro des Possibles »



Formations inter-services

- Urbanisme, Foncier, Environnement / SEM Renov'
- Syndics locaux



Réunions annuelles des copropriétaires

- Présidents de Conseils Syndicaux



Comment passer à l'action?

- L'Humain au centre des projets



Témoignage de La Biellaz

Partage d'expérience d'une rénovation de copropriété aux Menuires pour exemple

Exemple rénovation

Rénovation copropriété « La Grégoire – bâtiment La Biellaz »

Projet initié en 2015



Rénovation
bâtiment le Sorbier

La Rénovation ambitieuse de 2024 : Galerie de la Croisette aux Menuires

- 60 Commerces
- 9 Services de la station
- 9 Copropriétés (555 meublés)
- 1640m² de galerie



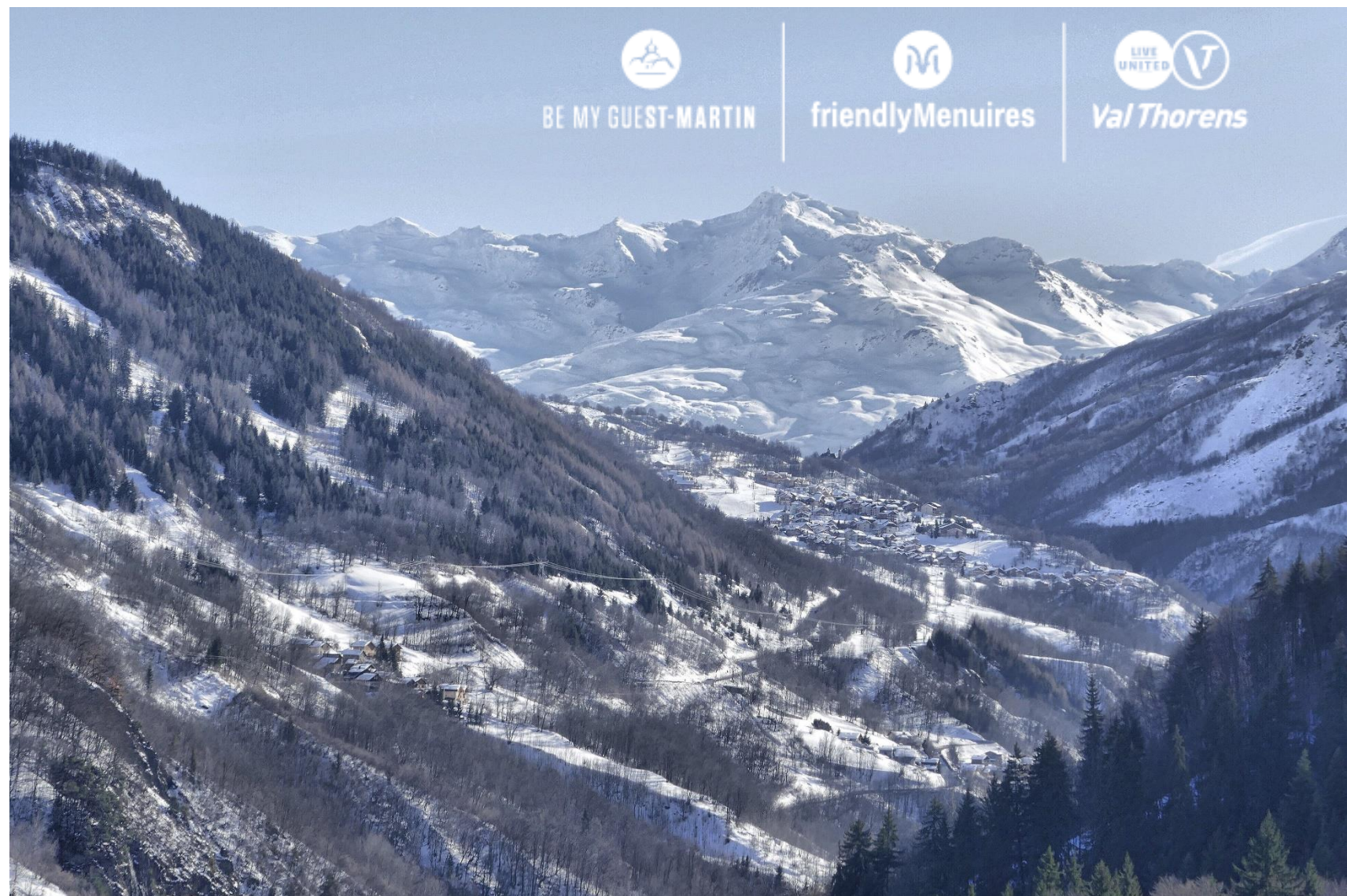
APRÈS



AVANT

A l'occasion de son 60^{ème} anniversaire cet espace emblématique des années 1970 s'est offert une rénovation ambitieuse!

- *Tous mobilisés pour la transition!*



Vallée DES Belleville

2

RÉNOVER GLOBALEMENT LES COPROPRIÉTÉS



PAUSE 15'

3

IDENTIFIER ET ACTIVER DES RESSOURCES POUR FINANCER LA RÉNOVATION





Marie JAMMOT

Chargée de projet Immobilier de loisir
Service Partenariat Propriétaires



RÉGÉNÉRATION MONTAGNE

LA SURÉLÉVATION ET LA VALORISATION FONCIÈRE

17 AVRIL 2025

Les Trolles - Krn architecture - Eneor



STRATÉGIE DE TRANSITION DU TERRITOIRE 2030



TIGNES 2030 TRANSITION DU TERRITOIRE

4 PILIERS
20 OBJECTIFS
92 ACTIONS



ACTION 47

Depuis le 01/07/2023 et jusqu'en 2030, limiter à 5 hectares la surface artificialisée et à 500 la création de nouveaux lits touristiques

ACTION 80

Sensibiliser le public à la sobriété énergétique des bâtiments

ACTION 81

Recruter un conseiller en rénovation énergétique

ACTION 82

Modifier le PLU afin de favoriser la rénovation énergétique des bâtiments

METTRE DES CONTRAINTES, POUR TROUVER DES SOLUTIONS

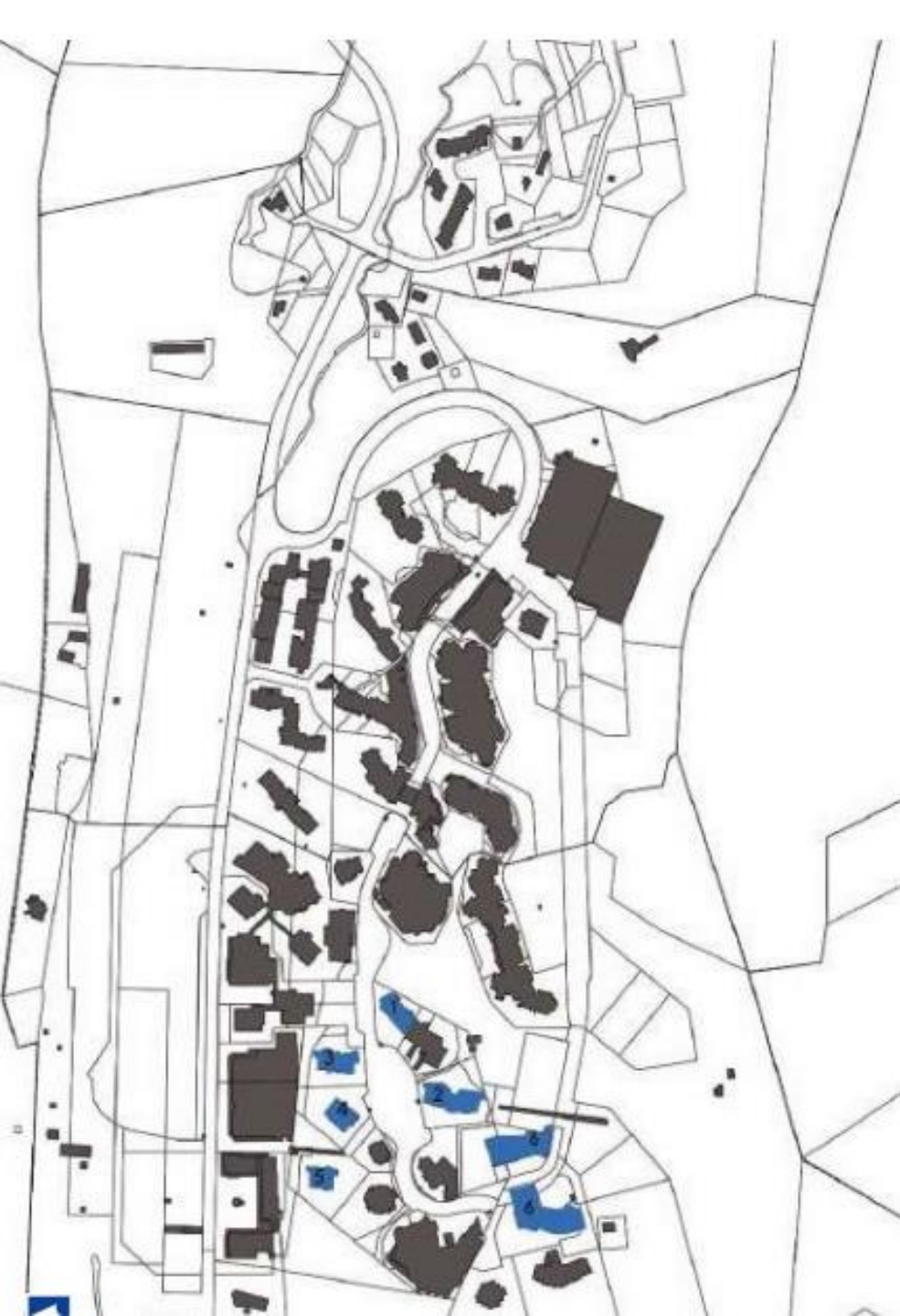
2019

Révision générale du PLU

➔ Permet des surélévations dans certains secteurs et sous certaines conditions

- 1 Pour faciliter la rénovation énergétique
- 2 Pour répondre aux objectifs de la Loi Alur





METTRE DES CONTRAINTES, POUR TROUVER DES SOLUTIONS

2023

Modification du PLU

- Introduction de la mixité sociale dans les extensions / surélévations
- Ciblage des copropriétés pour lesquelles la surélévation est possible

2024

Modification simplifiée du PLU

- Dispositions plus légères pour les créations de stationnement des logements à usage d'habitation permanente ou saisonnière

UNE OPPORTUNITÉ, PAS UNE NÉCESSITÉ

OPÉRATIONS RÉALISÉES :

21 rénovations globales de copropriétés

→ dont 3 avec extensions ou surélévations

RETOUR QUESTIONNAIRE :

Moins de 1% des propriétaires envisagent une surélévation

→ En mars 2025, réalisation d'un questionnaire sur la rénovation énergétique à Tignes. Participation de 35 bâtiments, 891 réponses au total





CONTACT

MARIE JAMMOT

Service Partenariat Propriétaires

Tél +33 (0)4 79 40 25 82

Mail mjammot@tignes.net



LE SIMULATEUR PROPRIÉTAIRE PLAN DE FINANCEMENT ET RETOUR SUR INVESTISSEMENT

Caractéristiques

Gestion du bien

Emprunt bancaire

Financement

Charges courantes

Charges de rénovation

Economies potentielles

Aides financières

Recettes locatives

Fiscalité

Informations

Résultats

« Inciter les propriétaires à se projeter dans la rénovation, en simulant et chiffrant l'amortissement d'un projet de travaux au regard d'une situation individuelle »

9%

Caractéristiques Gestion du bien Emprunt bancaire Financement Charges courantes Charges de rénovation Economies potentielles Aides financières Recettes locatives Fiscalité Informations Résultats

Occupation et Gestion du bien

Occupation personnelle ☒ Oui ☐ Non

Nombre de semaines d'occupation personnelle par an semaines

Location de votre meublé ☒ Oui ☐ Non

Nombre de semaines loués par an (LMNP) semaines

Revenu fiscal de référence €

Nombre de parts fiscales

Régime fiscal ☐ Micro Bic ☒ Réel

Précédent

27%

Caractéristiques Gestion du bien Emprunt bancaire Financement Charges courantes Charges de rénovation Economies potentielles Aides financières Recettes locatives Fiscalité Informations Résultats

Financement global du projet de travaux

Montant des travaux envisagés €

Montant de votre apport personnel €

Emprunt bancaire €

Durée de l'emprunt ans

Type de prêt

Taux personnalisé %

Montant de l'annuité de remboursement du crédit €

Coût total cumulé indicatif du prêt sur toute la durée du crédit €

Montant total dû indicatif sur toute la durée du crédit €

Précédent Suivant

36%

Caractéristiques Gestion du bien Emprunt bancaire Financement Charges courantes Charges de rénovation Economies potentielles Aides financières Recettes locatives Fiscalité Informations Résultats

Gestion des charges courantes

Charges de copropriété €/an

Dont chauffage €/an

Honoraires d'expert comptable €/an

Taxe foncière €/an

Taxe d'habitation sur les résidences secondaires €/an

Montant de la cotisation foncière €/an

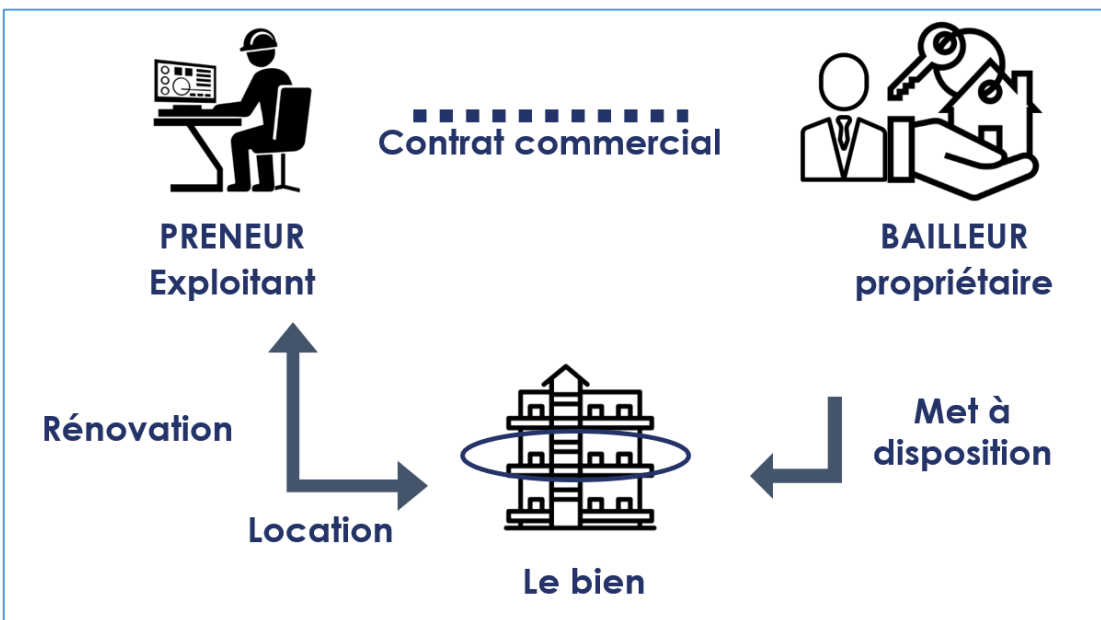
Capital annuel de l'emprunt bancaire €/an

Ajouter une charge

Ajouter une ligne en saisie libre

Précédent Suivant

LE BAIL « RÉNOVATION-GESTION »



Durée

9 ans
renouvelables de plein droit

A destination

Société de portage locale,
exploitant d'hébergements
touristiques, ...
+

Propriétaires en résidence
secondaire devant faire face à
des travaux de rénovation dans
leur bien et/ou dans leur
copropriété



**Modèle
de bail**



CDMF - AVOCATS

Déploiement Avril 2024

Mise à disposition :

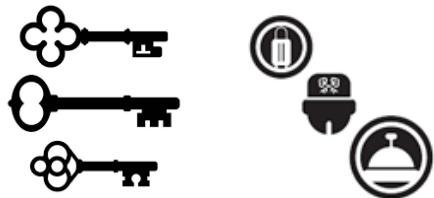
Avril 2024



Modèle de
bail

Note juridique et
points d'attention

COMMERCIALISER ET ACCUEILLIR



COMMERCIALISATION ET RÉCEPTIF

Commercialiser c'est bien.

Commercialiser et bien accueillir, c'est mieux !

Courts séjours ?

Séjours en décalé ?



L'acteur public peut-il prendre le relais en cas de carence constatée de l'initiative privée ?

➔ Etude juridique par le cabinet ASEA Avocats



COMMERCIALISER ET ACCUEILLIR



Jordane JUSCHKA

Directeur de l'Office de tourisme

Nathalie ESCALLIER

Responsable de la Centrale de réservation



Régénération Montagnes : construire ensemble leurs avenir et leurs transitions

Commercialiser et Accueillir

Jordane Juschka – Directeur de l'Office de Tourisme

Nathalie Escallier- Responsable de le Centrale de réservation



LABEL Orcières
Qualité*Confort*Hébergement

L'accompagnement de nos propriétaires : une approche à 360°



- 1- Un **accompagnement** dans les démarches administratives
- 2- L'adhésion au club **ambassadeurs de la destination**
- 3- Des visites conseils pour **faire rénover/décorer leurs hébergements**
- 4- **Le Label Qualité Confort Hébergement**
- 5- **Shooting photos et promotion sur le site www.orcieres.com**
- 6- **La commercialisation**
- 7- **La conciergerie**



Rénover l'immobilier en station



Une vision commerciale en adéquation avec le contexte territorial et la typologie d'hébergement



18 980 lits
touristiques dont
60% de « lits
froids » et 1/3 de
lits diffus

Une gouvernance
simplifiée et
performante au
service du
territoire à travers
une SEM

La Centrale de
Réservation
comme facilitateur
et coordinateur
des partenaires
commerciaux

Orcières Réservation & sa conciergerie au service des propriétaires



Contexte :

Suite au constat de carence de services de conciergerie, lancement des "Clés d'Orcières" à l'automne 2023, offre réservée à nos propriétaires labellisés

Le positionnement :

- Une offre de base : remise de clés, ménage interloc, état des lieux.
- Des prestations à la carte : location de linge, ménage complet, lits faits, location de matériel...
- Un positionnement tarifaire élevé, pour ne pas concurrencer l'offre locale existante
- Une relation étroite avec les conciergeries existantes, qui restent prioritaires dans notre conseil aux propriétaires
- Bilan positif malgré des contraintes logistiques



La conciergerie, comme “nouvelle brique” des services apportés aux propriétaires et comme condition d’une continuité dans la dynamique commerciale de la station.



MERCI

Contacts :

Jordane Juschka – Directeur de l’Office de tourisme – j.juschka@orcieres.com

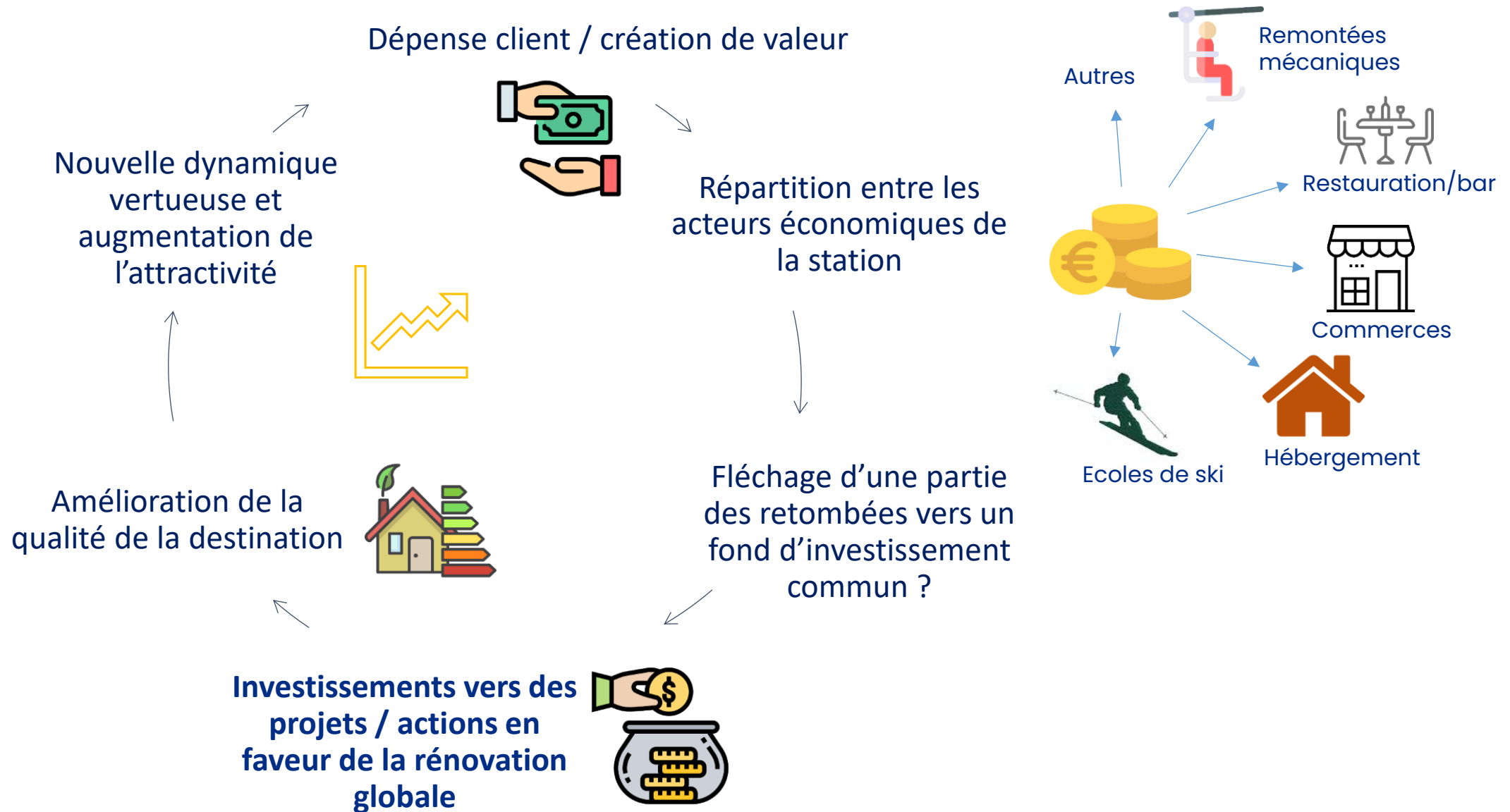
Agnes Lagier– Chargée de développement – proprietaires@orcieres.com

Nathalie Escallier- Responsable de le Centrale de réservation – n.escallier@orcieres.com

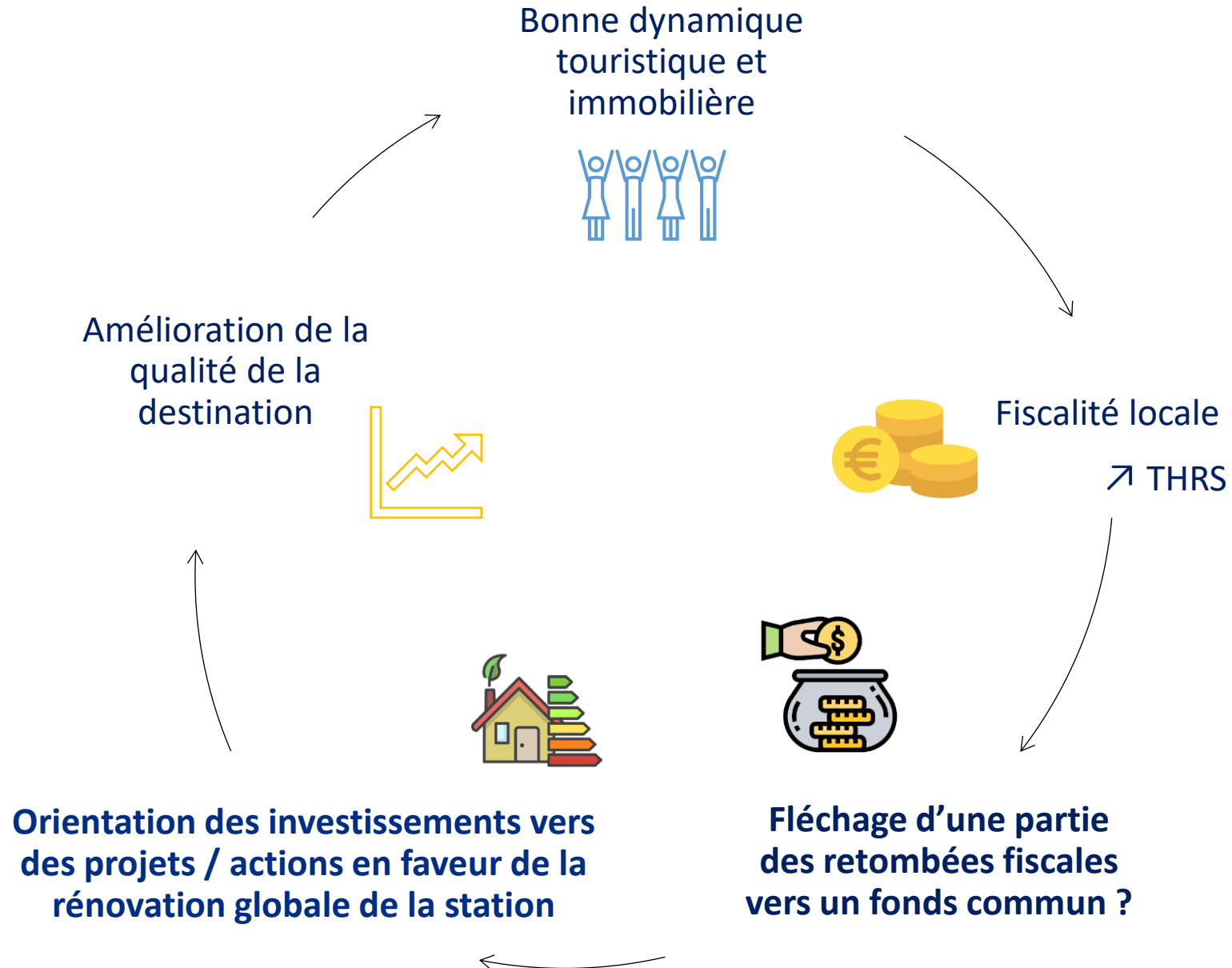
IDENTIFIER ET ACTIVER LES RESSOURCES POUR FINANCER LA RÉNOVATION VERS UN FLÉCHAGE DE LA CRÉATION DE VALEUR TOURISTIQUE POUR FINANCER LA RÉNOVATION DU PARC IMMOBILIER EXISTANT

L'ANALYSE DES RETOMBÉES ÉCONOMIQUES ET FISCALES

ZOOM SUR L'ANALYSE DES RETOMBÉES ÉCONOMIQUES & DE CRÉATION DE VALEUR



ZOOM SUR L'ANALYSE DES RETOMBÉES FISCALES



Etude des retombées économiques sur les stations lauréates du programme France Tourisme Ingénierie

Une étude réalisée par :

Nicolas SAVELLI

Maxime MONTEBIANCO

Denis MAURER

Et leurs équipes respectives.

Présentation du jeudi 17 avril 2025

RÉGÉNÉRATION MONTAGNES - Grenoble

Une étude financée par :

L'approche méthodologique des retombées économiques

1. La dépense touristique et non touristique

=> chiffre d'affaires des communes support des 24 stations de FTI

=> 5,013 Milliards d'€ en 2022-23

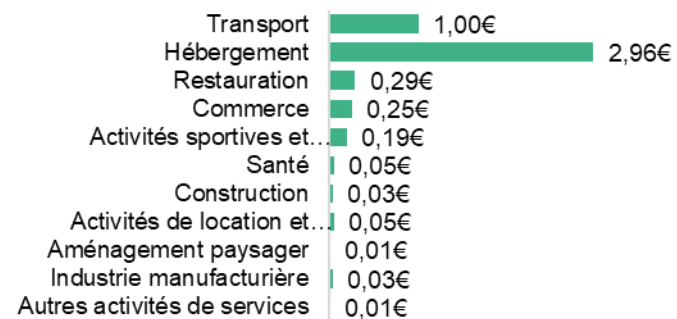
2. Les retombées économique = PIB économique

=> valeur ajoutée des communes support des 24 stations de FTI

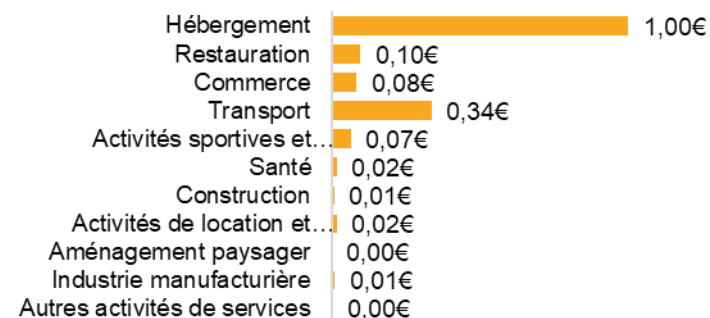
=> 2,35 Milliards d'€ en 2022-23

3. L'approche financière et fiscale

V.A. générée par domaine pour 1€ de V.A. générée par le transport sur la saison 2022-23

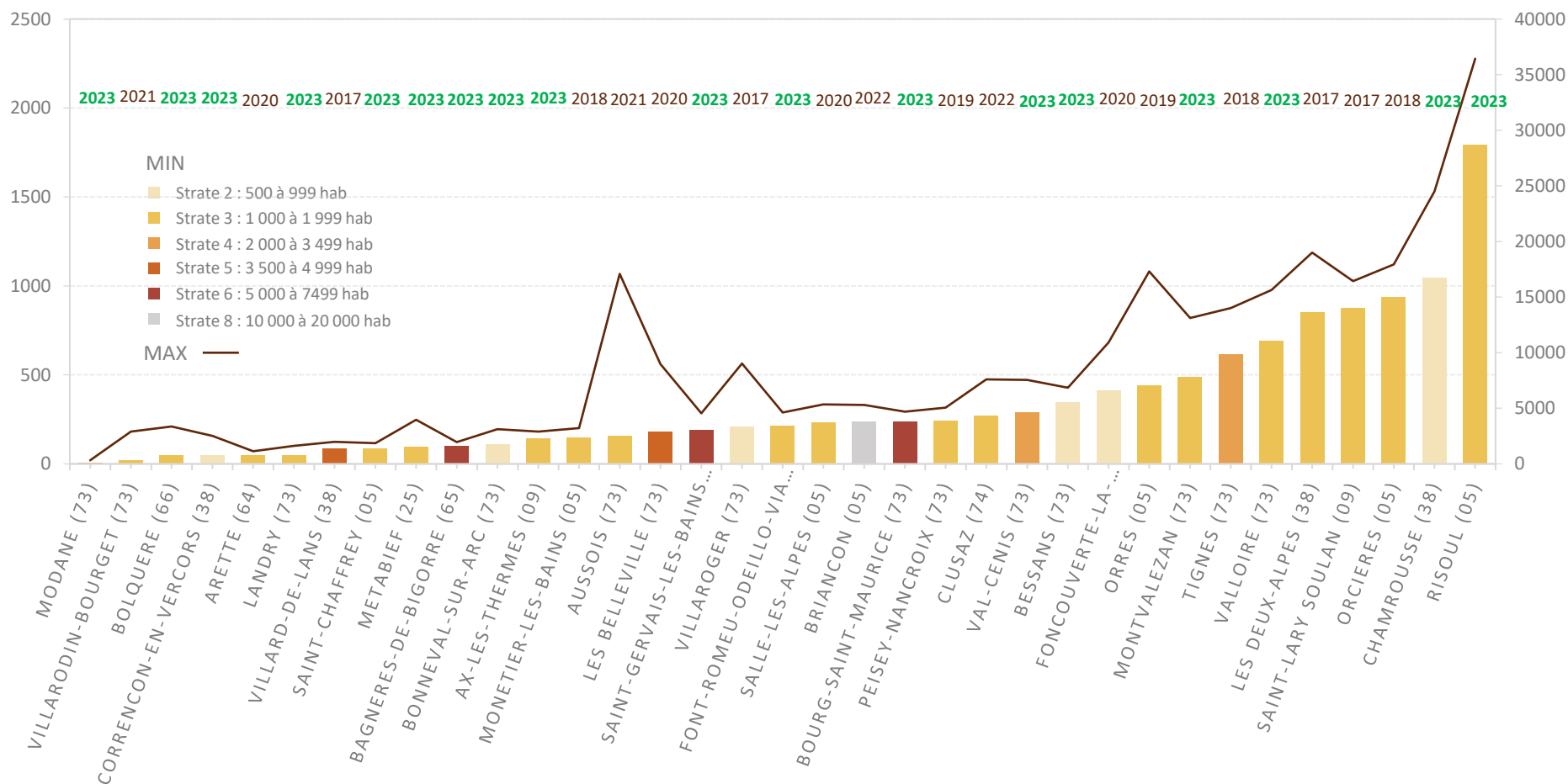


V.A. générée par domaine pour 1€ de V.A. générée par l'hébergement sur la saison 2022-2023



Les résultats de l'ensemble des stations

ENCOURS DE DETTE MIN / MAX (EN €/HABITANT INSEE)



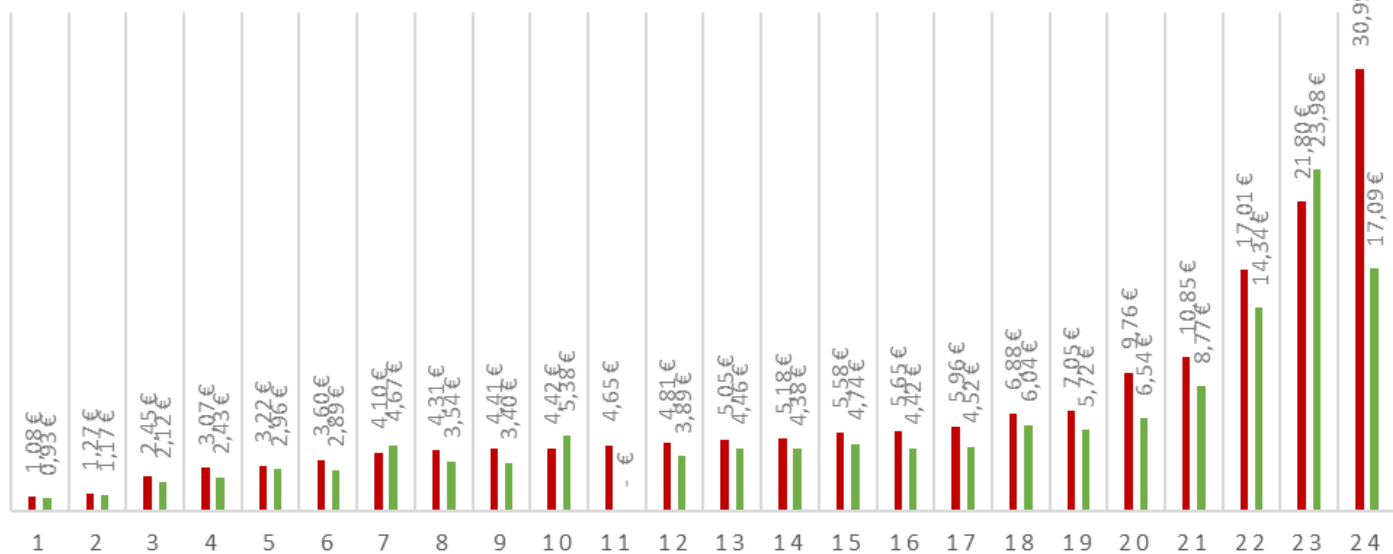
Les conclusions et enjeux :

- Les données sont en €/habitant INSEE afin de rendre comparable les stations entre-elles
- En arrière-plan, il ne faut pas occulter l'impact de la gouvernance, certaines stations étant gérées par des syndicats mixtes ou des EPCI notamment
- L'encours de dette minimal est plutôt en fin de période, traduisant une dynamique globale de désendettement : 18 communes sur 35 ont pour point bas de la dette la dernière année disponible (2023)
- Les encours de dette les plus élevés sont majoritairement sur les communes de la strate 3, en raison des effets de seuil sur les modèles économiques des stations et de l'intensité capitaliste, avec une corrélation de l'ordre de 85% entre le chiffre d'affaires RM et les recettes réelles de fonctionnement des collectivités (en lien avec le dimensionnement immobilier de la station de séjour)

Les résultats de l'ensemble des stations

POUR 1€ DE CHIFFRE D'AFFAIRES DE REMONTÉES MÉCANIQUES EN 2018-19 ET 2022-23, QUEL CHIFFRE D'AFFAIRES SUR LE TERRITOIRE ?

■ rapport CA RM 2018-19 ■ rapport CA RM 2022-23



1 Les résultats

- Pour 1€ TTC de dépense dans les remontées mécaniques, il était réalisé un chiffre d'affaires de 6,54 € TTC par les autres entreprises en 2018-19 et 5,74 € TTC en 2022-23
- Pour 1€ TTC de dépense l'hébergement, il était réalisé un chiffre d'affaires de 2,36 € TTC par les autres entreprises en 2018-19 et 2,02 € TTC en 2022-23

2 3 modèles de stations se distinguent

- **La station de séjour** : la part de l'hébergement dans le total du CA est (très) majoritaire, l'hébergement est le facteur déterminant dans la compétitivité de la destination et le déterminant de sa clientèle
- **La station de proximité** : la part du CA des remontées mécaniques est majoritaire, supérieure éventuellement à la somme hébergement + restauration, on y vient donc avant tout pour le ski, sans nécessairement consommer à-côté ; la situation géographique et le bassin de clientèle de proximité sont les déterminants de sa clientèle
- **Les stations diversifiées** : le ratio de dépense dans les remontées mécaniques peut être jusqu'à 30x inférieur à la somme du chiffre d'affaires global : ces stations sont diversifiées du point de vue touristique voire économique, réputées pour d'autres offres que le ski, et notamment pour leurs thermes ou leur offre estivale

Enjeux et mises en perspectives



Politique immobilière

- L'immobilier de loisirs est l'un des enjeux majeurs d'aujourd'hui et de demain
- Un enjeu partagé sur le sujet de la rénovation énergétique
- Sa place dans le système économique et sa structure est très variable d'un territoire à l'autre
- Le développement du stock immobilier de loisirs arrive à son terme
= moindre dynamique des ressources fiscales

Les finances et la fiscalité

- Le modèle financier et fiscal des communes support de station est très spécifique = plus la strate de population est élevée, plus il y a de convergence
- La situation financière des collectivités s'améliore entre 2017 et 2023, malgré les crises traversées (COVID/Brexit/Gilets jaunes...), contrairement à l'imaginaire véhiculé (CRC, presse généraliste), elles sont donc résilientes à l'image du secteur touristique dans sa globalité

La dépendance aux ressources extérieures et la péréquation

- La contrepartie de l'amélioration des structures financières est celle de l'augmentation de la part variable des ressources de fonctionnement couvrant une structure de charges fixes
- Vu le renforcement de la dépendance au tourisme ainsi que les enjeux d'investissement (transition de modèle territorial, habitabilité...), la péréquation pourrait être réorientée sur un fonds de dotation et de solidarité entre territoires de montagne

Des modèles différents

- Il existe différents modèles économiques de territoire, à conforter par l'élargissement du panel
- L'approche de la transition des modèles économiques de territoire ne peut pas être unique, la montagne est une pluralité de modèles d'aménagement, commerciaux et financiers / fiscaux

3

IDENTIFIER ET ACTIVER DES RESSOURCES POUR FINANCER LA RÉNOVATION



4

ACTIVER LA RÉNOVATION À DES FINS D'UN ÉQUILIBRE SOCIO-ÉCONOMIQUE



Thierry DURAND

Directeur Valloire Réservations

Directeur Marketing & Commercial SEM Valloire

Valloire

■ ■ RÉSERVATIONS

Valloire
■ ■ RÉSERVATIONS

HIVER ☒ ÉTÉ



MENU



Forfaits de ski
ACHETER MON FORFAIT SEUL
SUR [SKIPASS.VALLOIRE.COM](https://www.skipass.valloire.com)

Locations, skipass & plus à Valloire

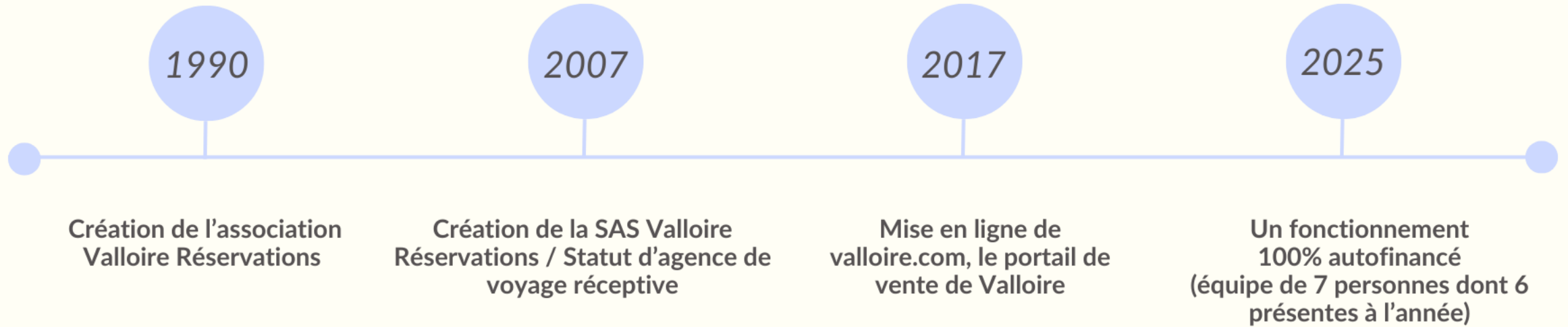
Appartement, Chalet ▾ Du samedi au samedi ▾ samedi 12 avril ▾ 1 semaine 4 personnes



Chat

Notre Histoire

QUELQUES DATES ...



Notre Stock



600
propriétaires
particuliers



100
propriétaires particuliers
via agences immobilières



4
résidences de
tourismes



10
hôtels



3
villages-clubs
et centres de vacances

Nos ventes

5 000 réservations

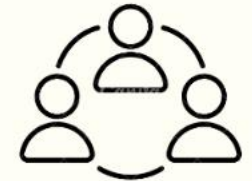
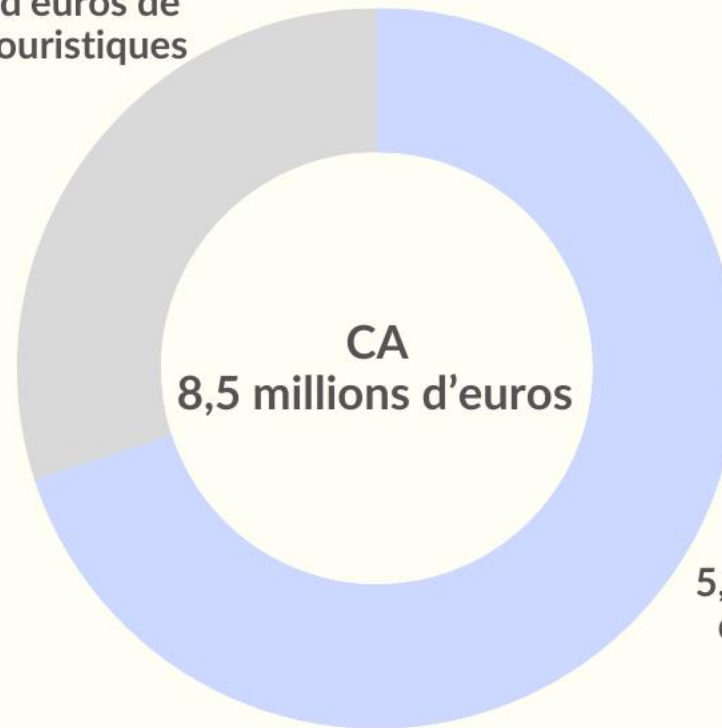


85% de ventes directes



70% de ventes web

2,8 millions d'euros de
prestations touristiques



15% de clients étrangers

5,7 millions d'euros
d'hébergements

L'évolution du stock des lits stations

STOCK HIVER VALLOIRE	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	évol
RÉSIDENCES DE TOURISME *	2454	2359	2398	2266	2146	2032	1950	2043	-411
HÔTELS	495	490	488	186	483	559	564	564	69
CLUBS, VILLAGES VACANCES & CAMPINGS	1268	1437	1460	547	1360	1396	1388	1368	100
AGENCES IMMO / VALLOIRE RESA	3415	3764	3894	3816	4178	4019	4243	4482	1067
LITS PRO	7632	8050	8240	6815	8167	8006	8145	8457	825
LITS PAP (DE PARTICULIER A PARTICULIER)	2751	2678	2683	2779	2822	2944	3093	3168	417
LITS NON COMMERCIALISÉS	5948	5697	5502	5573	5308	5430	5161	4876	-1072
<i>lits fermés</i>				1258	128	45	26	26	26
STOCK GLOBAL	16331	16425	16425	16425	16425	16425	16425	16527	196

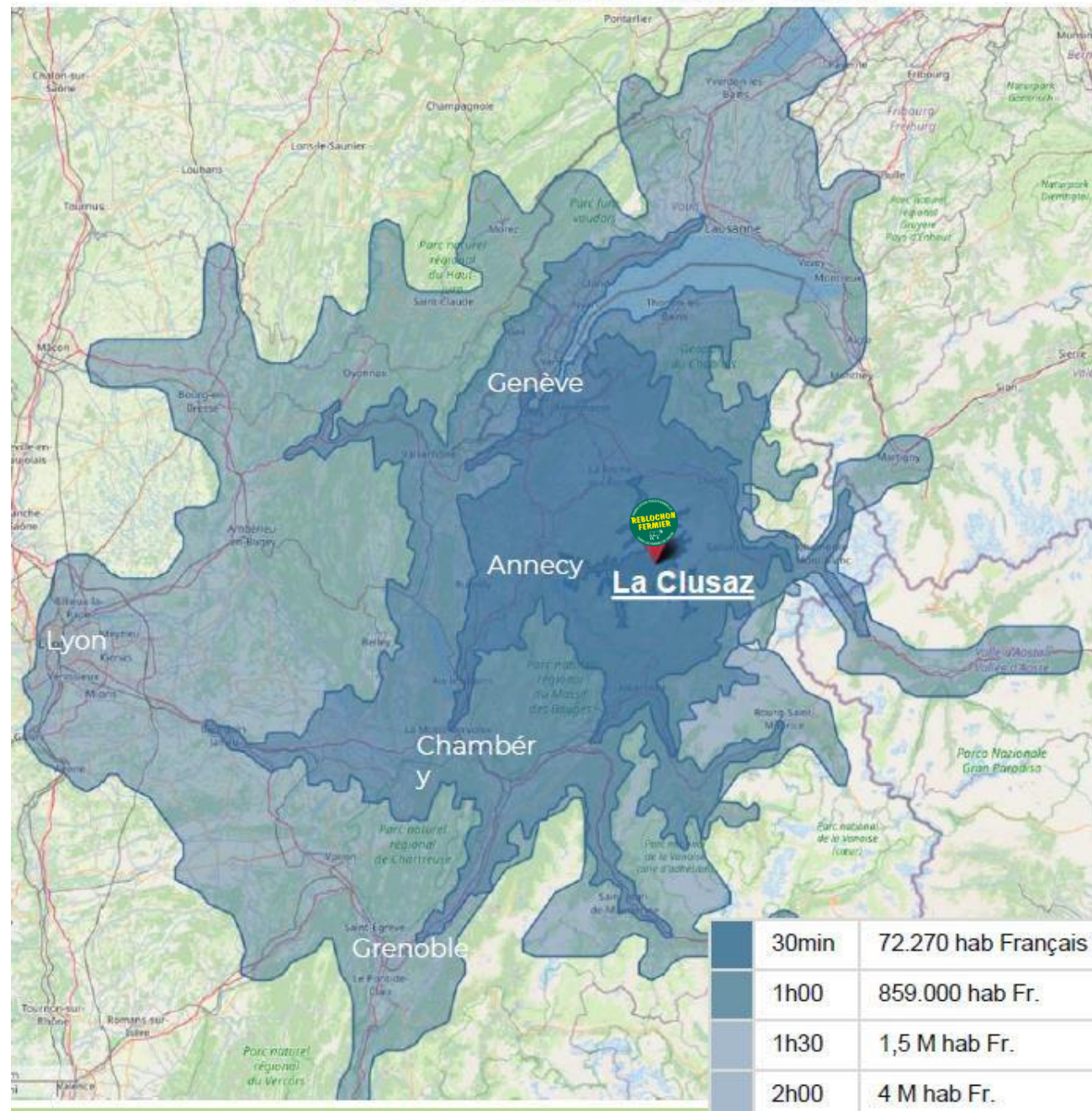


Esaïe SAIGHI

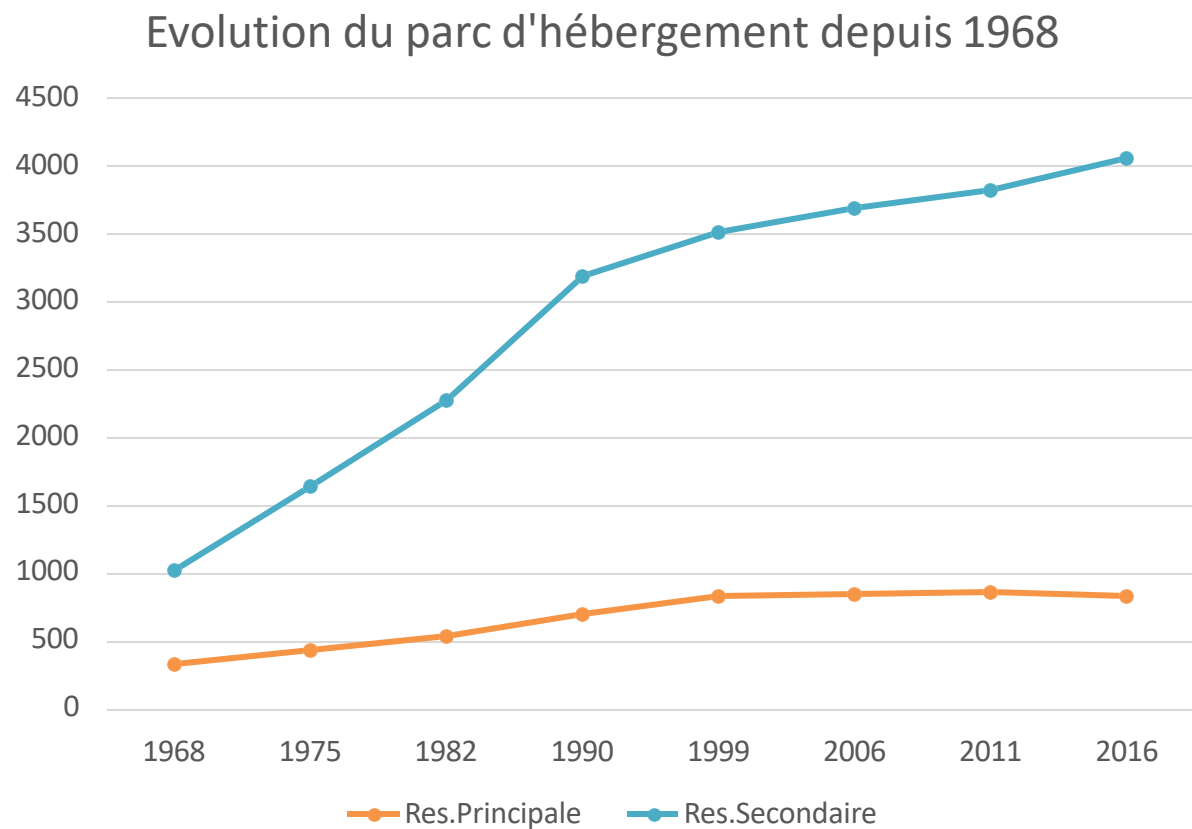
Directeur Général Adjoint « Habitat et Vie Locale »



Zones de chalandise de la Clusaz



PARC IMMOBILIER



RP : 16 %

RS : 84%

Source INSEE



PARC IMMOBILIER



Chalet - La Clusaz

145.97 M²
1 365 000 €



Chalet - La Clusaz

150 M²
1 890 000 €

□ 2025 : 9 000 €/m²

Source : DVF(2015-2025)

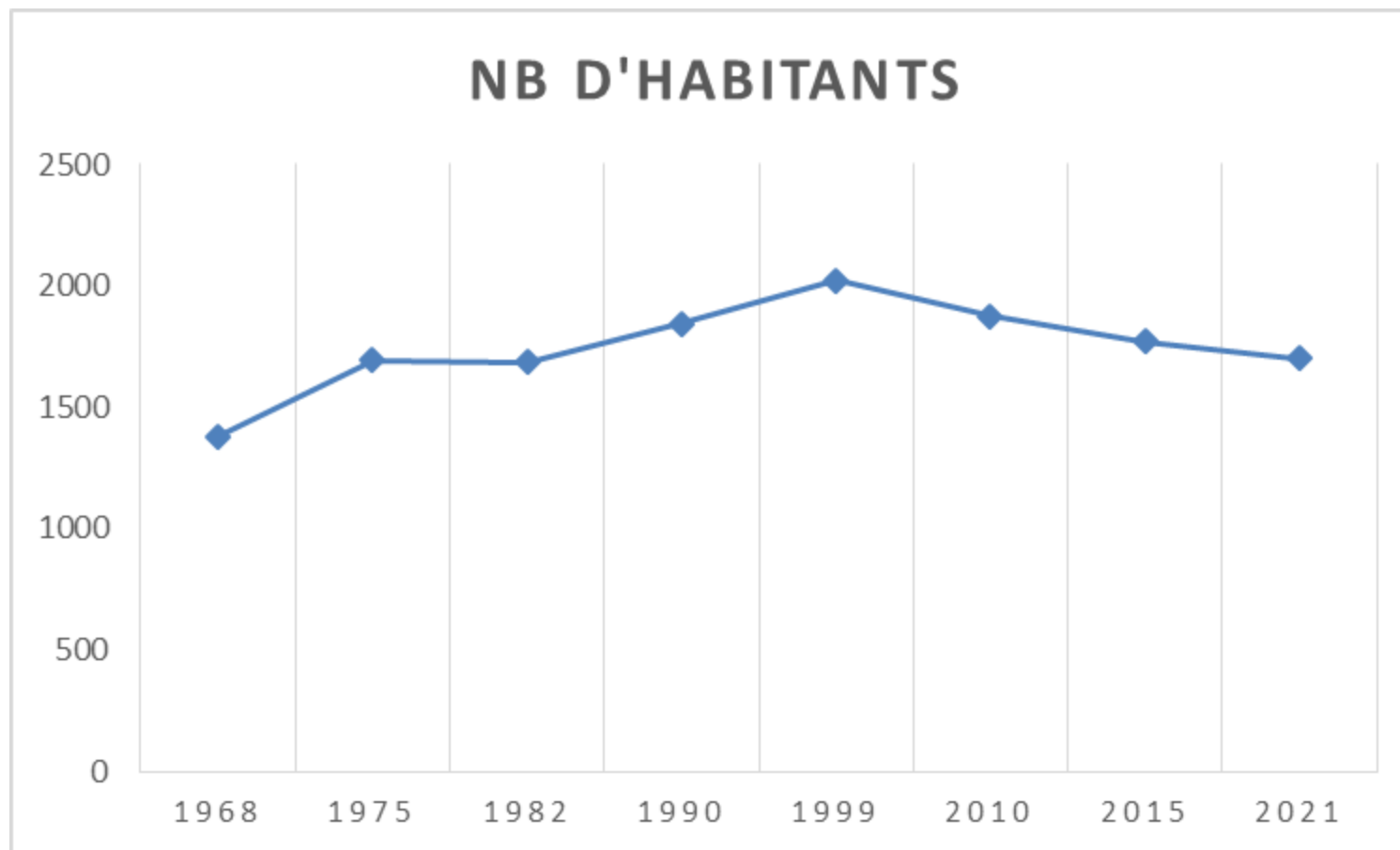


PARC IMMOBILIER

OCCUPATION DU PARC DE LOGEMENTS DE LA CLUSAZ



POPULATION



2029 : 1 650 habitants



STRATEGIE DE LA COMMUNE

LA RESIDENCE PRINCIPALE

- ☐ Créer des logements *permanents pérennes* adaptés aux revenus des ménages
- ☐ Une stratégie plurielle :
 - Réglementaire
 - Foncière
 - Opérationnelle
 - Résidentielle



STRATÉGIE RÉGLEMENTAIRE

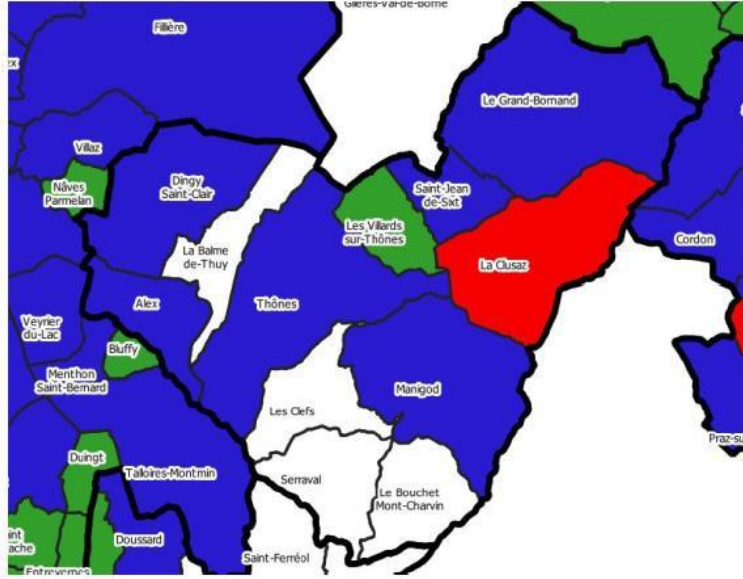
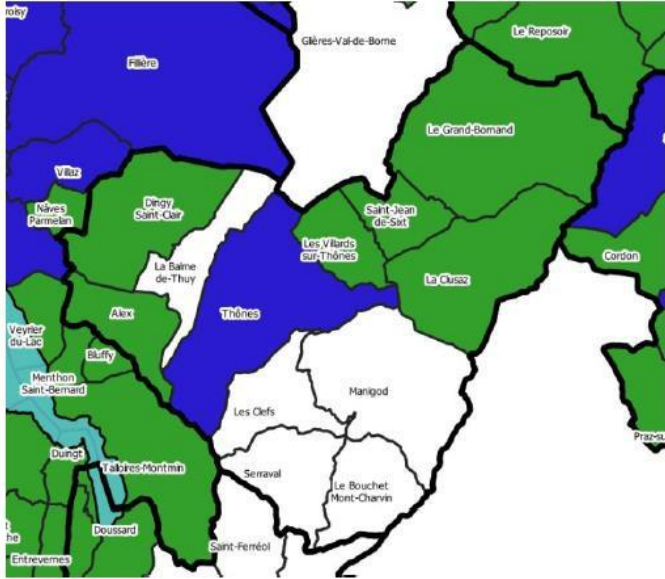
- ✓ Changement de zonage > Zone A
- ✓ Zone tendue depuis 2023
- ✓ Modification du PLU pour maîtriser la production de résidences secondaires (ex : Instauration d'un périmètre d'étude)
- ✓ Servitude de résidence principale
- ✓ Numéro d'enregistrement



LA RESIDENCE PRINCIPALE

Avant le 16/02/2022

Depuis le 16/02/2022



BRS + Zonage A :



STRATÉGIE FONCIERE

- ✓ OAP 4 : 12 000m² pour la création de 64 logements (LLS/BRS)
- ✓ OAP 1 : 1 000m² pour la création de 14 logements (BRS)
- ✓ Portage EPF 74



STRATÉGIE OPÉRATIONNELLE



16 logements :

➤ 11 BRS

➤ 5 LLS

48 logements :

➤ 33 BRS

➤ 15 LLS



STRATÉGIE RÉSIDENTIELLE

- ✓ Fidéliser les équipes municipales
 - Aide à l'installation
 - Politique tarifaire
- ✓ Fidéliser les travailleurs saisonniers vers le logement permanent
 - Concept de coliving
 - Parcours résidentiel



STRATÉGIE RÉSIDENTIELLE

- ✓ Garantir l'habitabilité du territoire
 - Développer les services à la personne
 - Maison des Habitants
 - CCAS
 - Crèche
 - Ecole

*"Mettre la commune
au cœur du village"*





La Clusaz
Mairie

LOGGER LES SAISONNIERS



Christophe DI VINCENZO
Chef de projet Petites Villes de Demain



FONT-ROMEU
CHANGEZ D'ALTITUDE !

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

**Pyrénées
Catalanes**


Petites villes
de demain

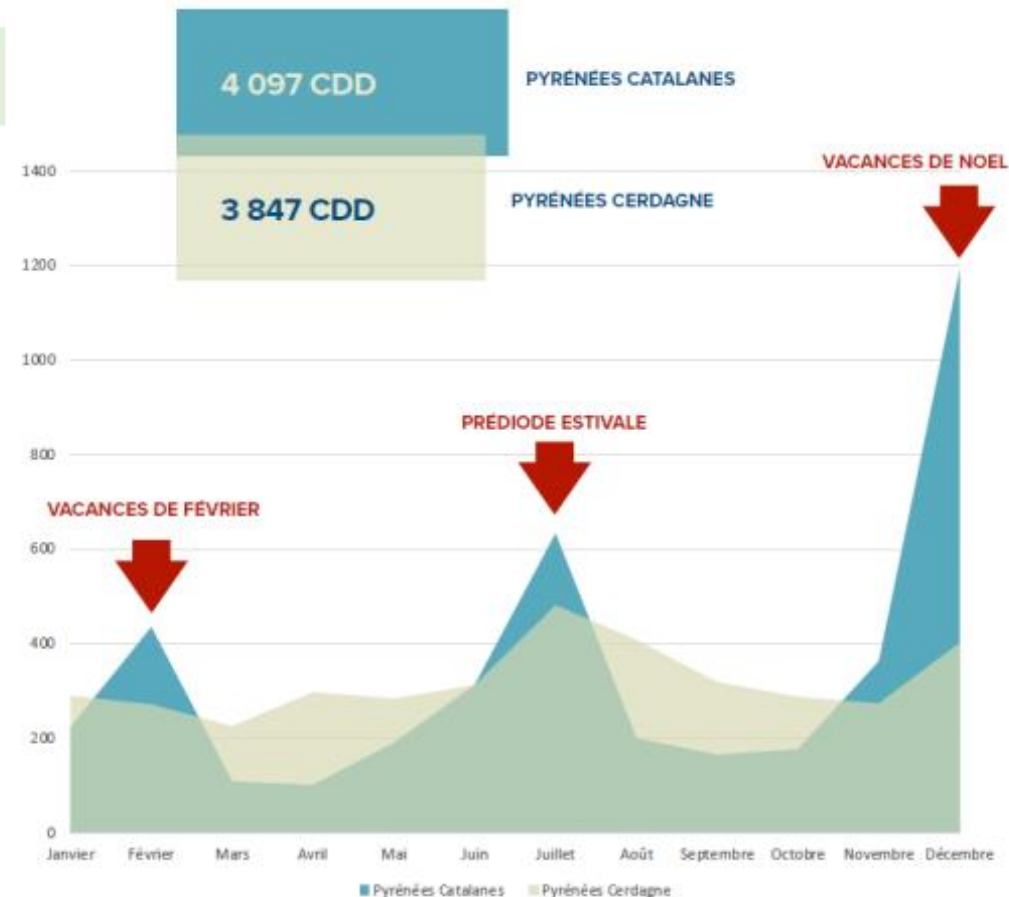
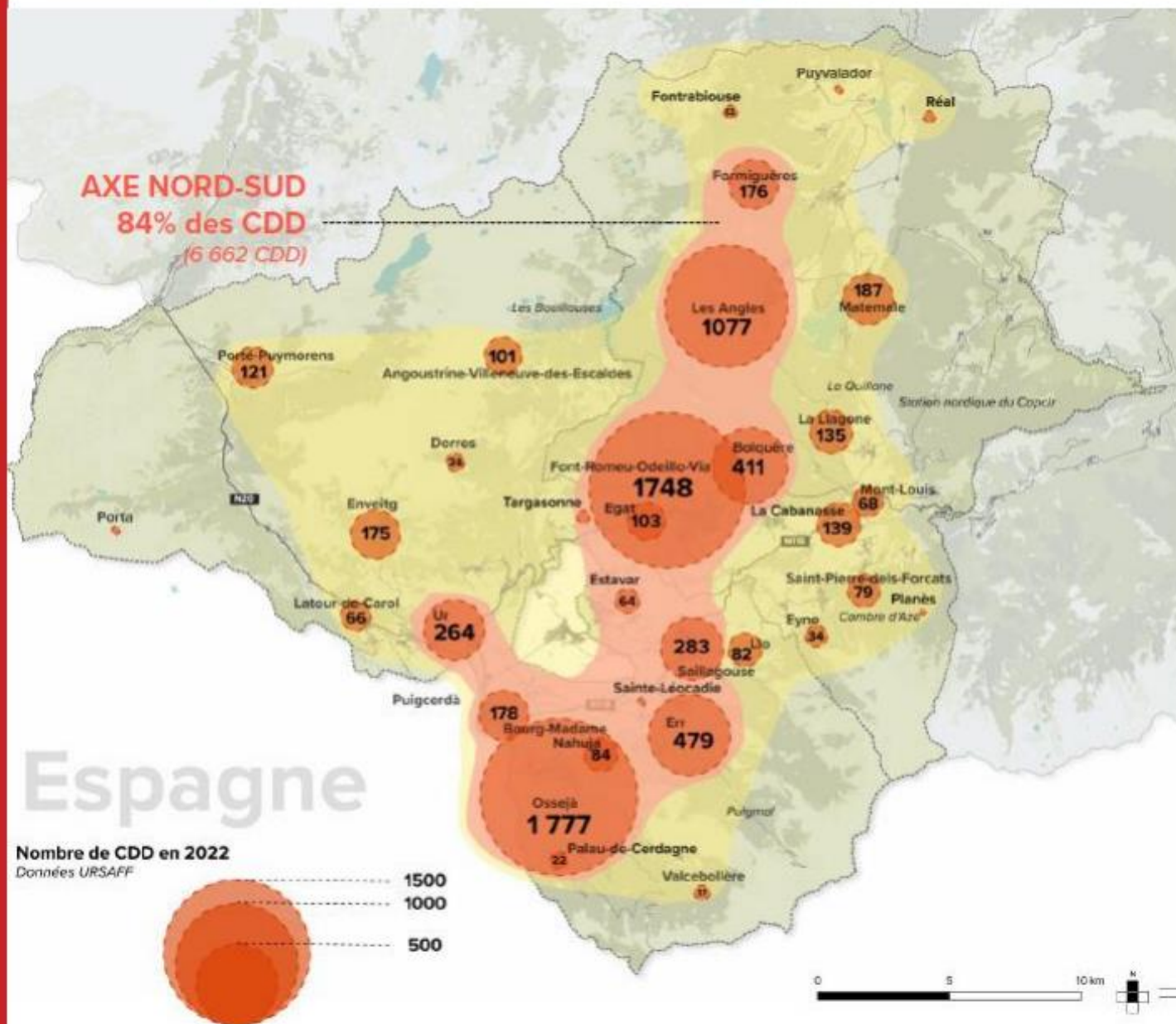
Présentation GATS – Colloque régénération Montagnes
17/04/2025 - Grenoble



GUICHET D'ACCUEIL
DES TRAVAILLEURS
SAISONNIERS
Pyrénées Catalanes



Quelques éléments de diagnostic



647 lits « non maîtrisés » en hiver
et de 144 lits en été

Font-Romeu + Les Angles =
+ 80% des besoins « non maîtrisés »

Etude Montagnes Catalanes 2023-2024

Accueil et logement des travailleurs saisonniers

Carence en lits dédiés aux travailleurs

- Objectif 112 lits dédiés sur la CDC (30% de la carence identifiée)

- Friches communales
- Parc de logements privés touristiques (PYLOS)
- Parc de logements privés vacants (prime vacances)
- Habitat intergénérationnelle

Carence en Accueil / information / accompagnement / immobilier

- Création du Guichet d'accueil des Travailleurs saisonniers
- Développer et favoriser les garanties sur le logement
- Créer / capter / animer une offre de logements dédiés
- Guide d'accueil et d'information

Programme d'action : départ 2024

2 Conventions Etat - Communes touristiques - Font-Romeu (73 lits)+ Les Angles (48 lits)

AXE 1 – CAPTER DU LOGEMENT DANS LE PARC PRIVE

Action 2 - Gisement logements touristiques et secondaire

- Programme PYLOS

Action 3 - Gisement logements vacants

- Programme prime de sortie de vacance locative

Action 4 - Gisement parc social vacant

- Dé-conventionnement temporaire (?)

Action 5 - Gisement chambres chez l'habitant

- Programme habitat intergénérationnel

AXE 2 – GLA

Action 6 – Sécuriser les propriétaires via GLA

Intermédiation loc. - AIVS

Action 7 – Animation ter.

- Capturer et gérer au quotidien les log.



GUICHET D'ACCUEIL
DES TRAVAILLEURS
SAISONNIERS
Pyrénées Catalanes

2 Aides au parc privé de logement

PYLOS (PYrénées LOgements Saisonniers)

- Conseil et subvention pour travaux de rénovation des logement privés et publics
- Subvention de 4000 euros **avec contre partie de mise à disposition à des travailleurs saisonniers**
- Subvention de 4000 euros cumulable avec :
 - Ma Prim'Rénov (ANAH et PIG)
 - Louer pour l'emploi (AL)

PRIME SORTIE DE VACANCE LOCATIVE

- Prime pour inciter les propriétaires de logements vacants à remettre leur(s) bien(s) sur le marché de la location
- **Prime de 2.500 euros avec contre partie de mise à disposition à des travailleurs saisonniers**
- Se cumule avec prime ANAH (5.000 euros + Ma Prim'Rénov)
- Soit elle se substitue à la prime ANAH



GUICHET D'ACCUEIL
DES TRAVAILLEURS
SAISONNIERS

Pyrénées Catalanes

Volet accueil et
information



Animation du parc
immobilier et IML



GUICHET D'ACCUEIL
DES TRAVAILLEURS
SAISONNIERS
Pyrénées Catalanes

France Service

- Guide du saisonnier
- **Accueil collectifs / individuels**
- Conseiller numérique
- Lien Maison social, Santé, Démarches en lignes, Pole emploi, Mobilité
 - école / crèches
 - Formations
- Culture / médiathèques ...

Service immobilier à vocation sociale

- intermédiation locative (baux, entrée/sortie, encaissement des loyers...) avec accompagnement social
- Gestion des biens (**garantie VISALE systématique**, entretien, lien propriétaires/loueur/employeurs...)
- Animation/promotion du parc de logements (recruter, renseigner, accompagner)

GATS – VOLET ACCUEIL

[illegible]

LES ENFANTS

Services enfants et jeunesse

Le Service de la Jeunesse et de la Famille est composé de 3 bureaux, 7 bureaux et 1 bureau de permanence. Les bureaux de la Jeunesse et de la Famille sont situés au 100, rue de la Paix, 100-101, 100-102, 100-103, 100-104, 100-105, 100-106, 100-107, 100-108, 100-109, 100-110, 100-111, 100-112, 100-113, 100-114, 100-115, 100-116, 100-117, 100-118, 100-119, 100-120, 100-121, 100-122, 100-123, 100-124, 100-125, 100-126, 100-127, 100-128, 100-129, 100-130, 100-131, 100-132, 100-133, 100-134, 100-135, 100-136, 100-137, 100-138, 100-139, 100-140, 100-141, 100-142, 100-143, 100-144, 100-145, 100-146, 100-147, 100-148, 100-149, 100-150, 100-151, 100-152, 100-153, 100-154, 100-155, 100-156, 100-157, 100-158, 100-159, 100-160, 100-161, 100-162, 100-163, 100-164, 100-165, 100-166, 100-167, 100-168, 100-169, 100-170, 100-171, 100-172, 100-173, 100-174, 100-175, 100-176, 100-177, 100-178, 100-179, 100-180, 100-181, 100-182, 100-183, 100-184, 100-185, 100-186, 100-187, 100-188, 100-189, 100-190, 100-191, 100-192, 100-193, 100-194, 100-195, 100-196, 100-197, 100-198, 100-199, 100-200, 100-201, 100-202, 100-203, 100-204, 100-205, 100-206, 100-207, 100-208, 100-209, 100-210, 100-211, 100-212, 100-213, 100-214, 100-215, 100-216, 100-217, 100-218, 100-219, 100-220, 100-221, 100-222, 100-223, 100-224, 100-225, 100-226, 100-227, 100-228, 100-229, 100-230, 100-231, 100-232, 100-233, 100-234, 100-235, 100-236, 100-237, 100-238, 100-239, 100-240, 100-241, 100-242, 100-243, 100-244, 100-245, 100-246, 100-247, 100-248, 100-249, 100-250, 100-251, 100-252, 100-253, 100-254, 100-255, 100-256, 100-257, 100-258, 100-259, 100-260, 100-261, 100-262, 100-263, 100-264, 100-265, 100-266, 100-267, 100-268, 100-269, 100-270, 100-271, 100-272, 100-273, 100-274, 100-275, 100-276, 100-277, 100-278, 100-279, 100-280, 100-281, 100-282, 100-283, 100-284, 100-285, 100-286, 100-287, 100-288, 100-289, 100-290, 100-291, 100-292, 100-293, 100-294, 100-295, 100-296, 100-297, 100-298, 100-299, 100-300, 100-301, 100-302, 100-303, 100-304, 100-305, 100-306, 100-307, 100-308, 100-309, 100-310, 100-311, 100-312, 100-313, 100-314, 100-315, 100-316, 100-317, 100-318, 100-319, 100-320, 100-321, 100-322, 100-323, 100-324, 100-325, 100-326, 100-327, 100-328, 100-329, 100-330, 100-331, 100-332, 100-333, 100-334, 100-335, 100-336, 100-337, 100-338, 100-339, 100-340, 100-341, 100-342, 100-343, 100-344, 100-345, 100-346, 100-347, 100-348, 100-349, 100-350, 100-351, 100-352, 100-353, 100-354, 100-355, 100-356, 100-357, 100-358, 100-359, 100-360, 100-361, 100-362, 100-363, 100-364, 100-365, 100-366, 100-367, 100-368, 100-369, 100-370, 100-371, 100-372, 100-373, 100-374, 100-375, 100-376, 100-377, 100-378, 100-379, 100-380, 100-381, 100-382, 100-383, 100-384, 100-385, 100-386, 100-387, 100-388, 100-389, 100-390, 100-391, 100-392, 100-393, 100-394, 100-395, 100-396, 100-397, 100-398, 100-399, 100-400, 100-401, 100-402, 100-403, 100-404, 100-405, 100-406, 100-407, 100-408, 100-409, 100-410, 100-411, 100-412, 100-413, 100-414, 100-415, 100-416, 100-417, 100-418, 100-419, 100-420, 100-421, 100-422, 100-423, 100-424, 100-425, 100-426, 100-427, 100-428, 100-429, 100-430, 100-431, 100-432, 100-433, 100-434, 100-435, 100-436, 100-437, 100-438, 100-439, 100-440, 100-441, 100-442, 100-443, 100-444, 100-445, 100-446, 100-447, 100-448, 100-449, 100-450, 100-451, 100-452, 100-453, 100-454, 100-455, 100-456, 100-457, 100-458, 100-459, 100-460, 100-461, 100-462, 100-463, 100-464, 100-465, 100-466, 100-467, 100-468, 100-469, 100-470, 100-471, 100-472, 100-473, 100-474, 100-475, 100-476, 100-477, 100-478, 100-479, 100-480, 100-481, 100-482, 100-483, 100-484, 100-485, 100-486, 100-487, 100-488, 100-489, 100-490, 100-491, 100-492, 100-493, 100-494, 100-495, 100-496, 100-497, 100-498, 100-499, 100-500, 100-501, 100-502, 100-503, 100-504, 100-505, 100-506, 100-507, 100-508, 100-509, 100-510, 100-511, 100-512, 100-513, 100-514, 100-515, 100-516, 100-517, 100-518, 100-519, 100-520, 100-521, 100-522, 100-523, 100-524, 100-525, 100-526, 100-527, 100-528, 100-529, 100-530, 100-531, 100-532, 100-533, 100-534, 100-535, 100-536, 100-537, 100-538, 100-539, 100-

Restez connectés!



Le 1^{er} novembre 2012, les services Proxibus et le service de renseignements seront en effet sur demande de nos clients. Cependant, ce sera plus tôt disponible à votre ville ou village. **gratuite et pour tous!**

Les services de proximité sont également disponibles au centre des services L'Arbre.






NOTRE CONSEILLÈRE NUMÉRIQUE VOUS ACCOMPAGNE
 07 72 51 25 88
 07 72 51 25 88

Le 1^{er} novembre 2012, les services Proxibus et le service de renseignements seront en effet sur demande de nos clients. Cependant, ce sera plus tôt disponible à votre ville ou village.

Le 1^{er} novembre 2012, les services Proxibus et le service de renseignements seront en effet sur demande de nos clients. Cependant, ce sera plus tôt disponible à votre ville ou village.

Le 1^{er} novembre 2012, les services Proxibus et le service de renseignements seront en effet sur demande de nos clients. Cependant, ce sera plus tôt disponible à votre ville ou village.

CONSEILLÈRE NUMÉRIQUE
 07 72 51 25 88
 07 72 51 25 88

Le 1^{er} novembre 2012, les services Proxibus et le service de renseignements seront en effet sur demande de nos clients. Cependant, ce sera plus tôt disponible à votre ville ou village.

[illegible][illegible]

Missions :

1 - Recruter des logements (appel des propriétaires – présentation des dispositifs – - logements vacants / PYLOS /

2 – Libérer les propriétaires de toute contrainte /risque locatif

- **Trouver les locataires / contrats baux / entrée et sortie des lieux / perception des loyers**
- **Animation / accompagnement social**
- **Lien avec employeurs / problématique de voisinage**
- **Gestion technique (ampoules, petites interventions...)**

⇒ Le mandat de gestion

⇒ + animation et accompagnement propre à AIVS



GUICHET D'ACCUEIL
DES TRAVAILLEURS
SAISONNIERS

Pyrénées Catalanes

Etape 1 – 2024 – recrutement d'un agent interne à la CDC de développement

Etape 2 – 2025 – Création d'une structure AD'HOC (association) avec
une gouvernance partagée entre ceux qui participent

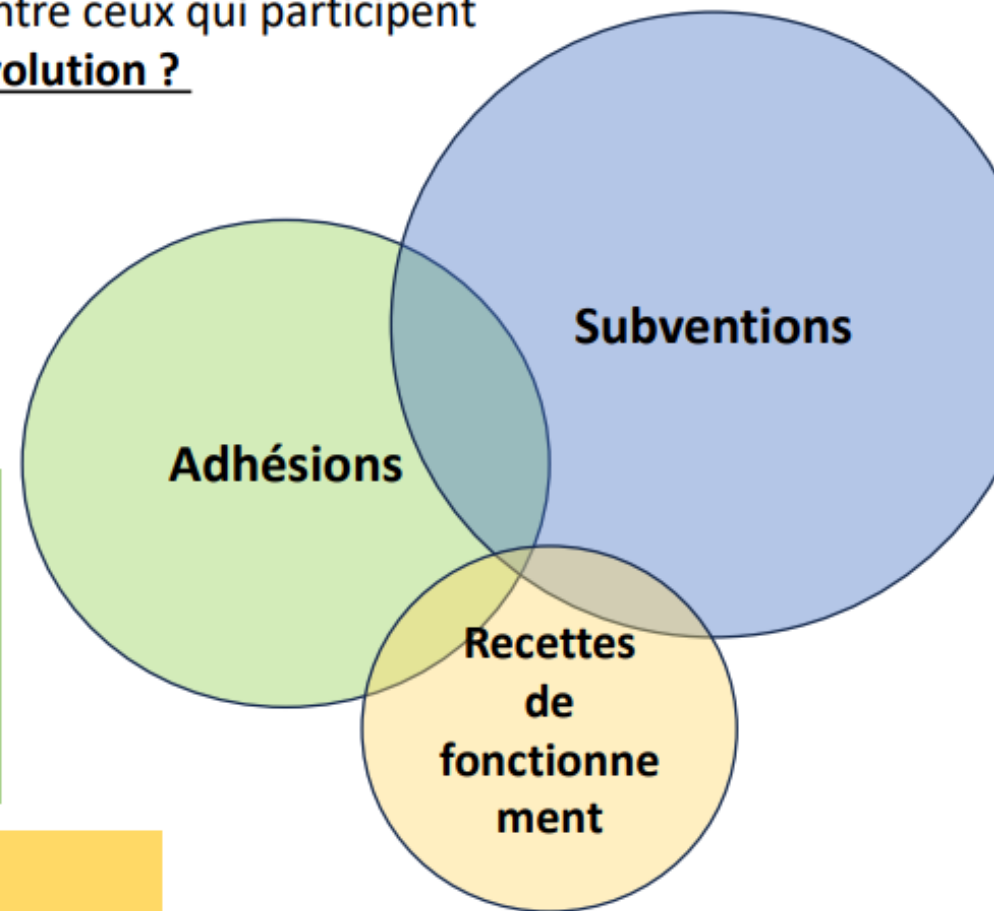
Etape 3 – Développement, évolution ?

Quelles participations des employeurs ?

- Participer activement au parc de logement et à la naissance du service
- Système d'adhésion ? Forfaitaires ?
- Réservations annuelles ? - Des avantages pour les saisonniers (carte d'avantages, réduit, ...)

Quelles participations institutions ?

- Participation financières des communes classées / supports de station et autres
- Etat (DDETS), Région Occitanie, CD 66
- Chambres consulaires (CCI, CMA)
- Action Logement, France Emploi ...





GUICHET D'ACCUEIL
DES TRAVAILLEURS
SAISONNIERS
Pyrénées Catalanes

Etape 1 – 2024 – recrutement d'un agent interne à la CDC de développement

Etape 2 – 2025 – Création d'une structure AD'HOC (association) avec
une gouvernance partagée entre ceux qui participent

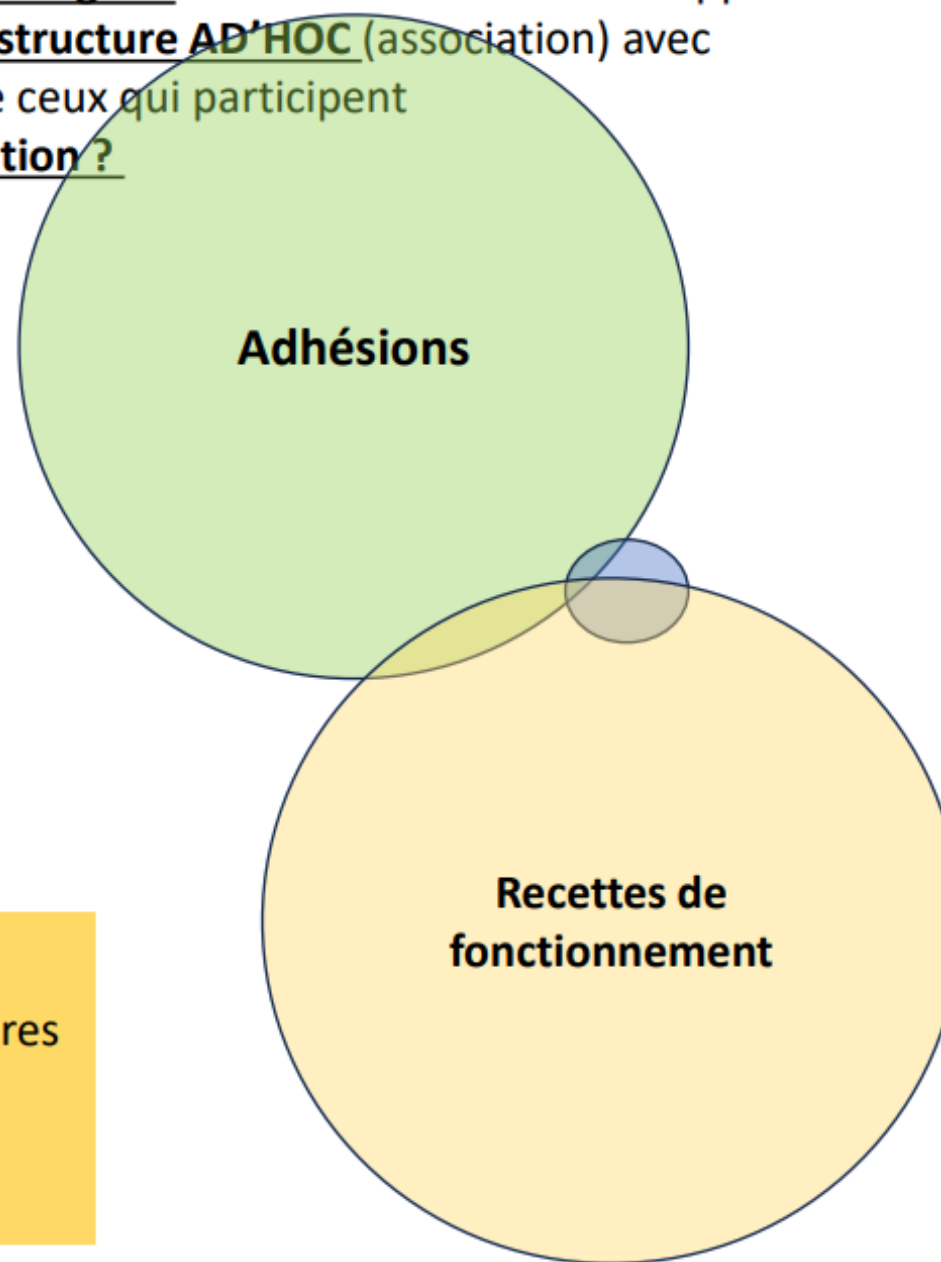
Etape 3 – Développement, évolution ?

Quelles participations des employeurs ?

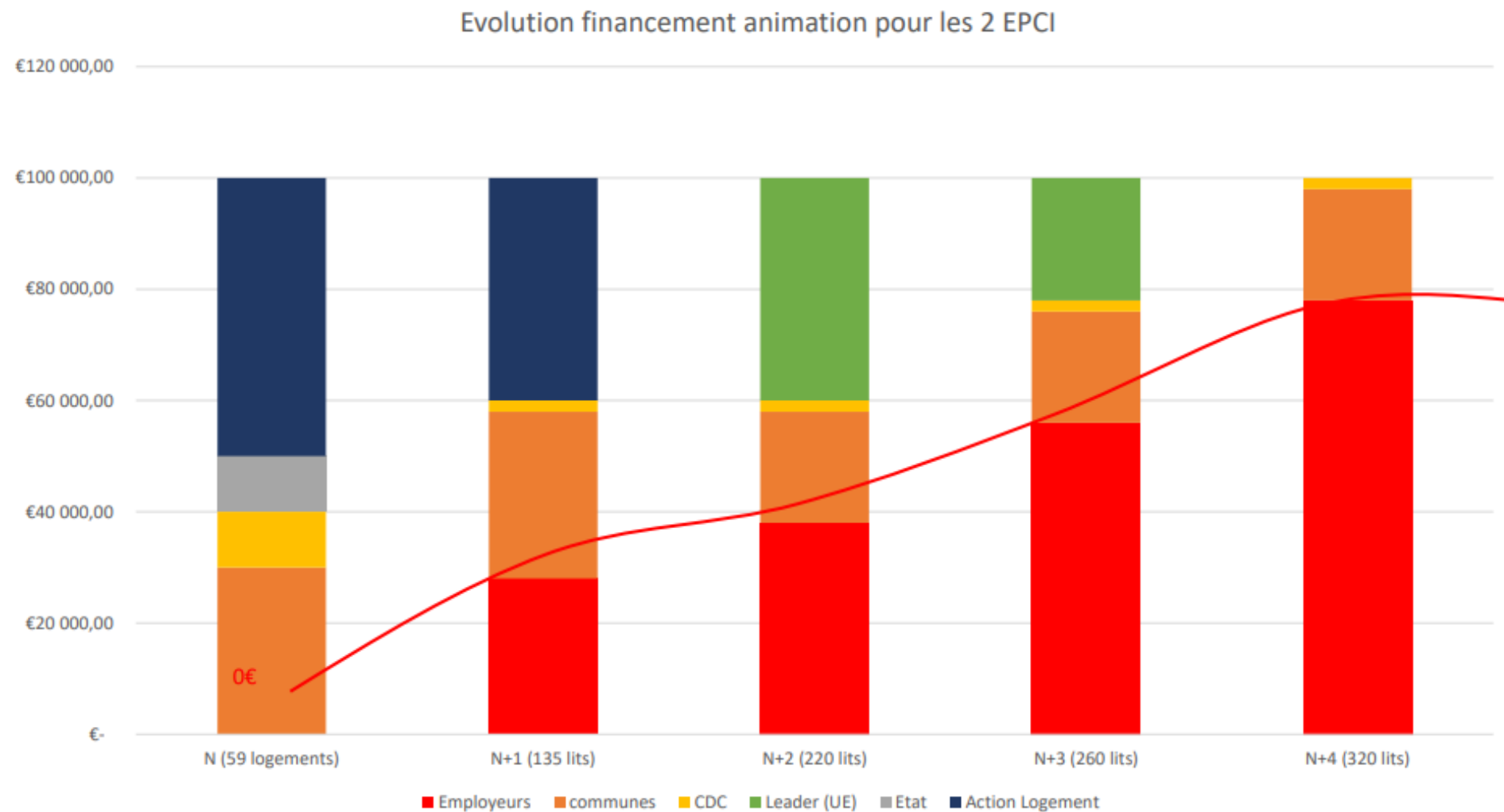
- Participer activement au parc de logement et à la naissance du service
- Système d'adhésion ? Forfaitaires ?
- Réservations annuelles ? - Des avantages pour les saisonniers (carte d'avantages, réduit, ...)

Quelles participations institutions ?

- Participation financières des communes classées / supports de station et autres
- Etat (DDETS), Région Occitanie, CD 66
- Chambres consulaires (CCI, CMA)
- Action Logement, France Emploi ...



GATS – VOLET accompagnement immobilier



 **Merci** de votre attention



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
**Pyrenées
Catalanes**


**Petites villes
de demain**

LOGER LES SAISONNIERS



Danielle FLANDIN

Responsable du pôle Habitat

Elisabeth SILVA

Responsable de l'Espace Habitat



Le Pôle Habitat Immobilier de loisir



Feuille de route validée en décembre 2023



Traiter la thématique de l'habitat dans son ensemble et de manière transversale





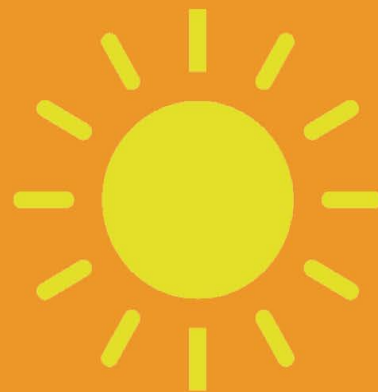
Souple pour le propriétaire



Evolution du dispositif en fonction des retours terrain



Une participation financière de certaines communes



**Rénovez et
louez à un
travailleur
saisonnier
en H MV !**

SUBVENTION
Jusqu'à 12 000 €
pour des travaux
d'équipement et
d'embellissement
d'un logement

Les avantages du dispositif ORIS



Espace Propriétaires
Haute Maurienne Vanoise



BILAN 10 mois après la création de l'ORIS



CONTACTS



DOSSIERS VALIDÉS,
TRAVAUX EN COURS

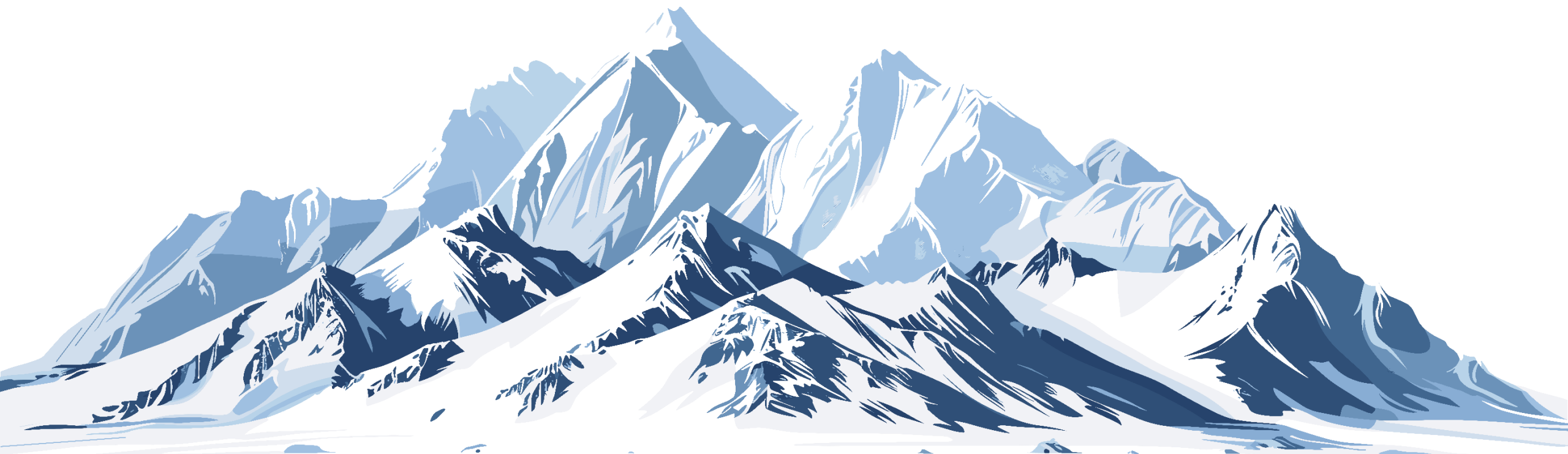


VISITE PRÉ-CHANTIER
FIN AVRIL

4

ACTIVER LA RÉNOVATION À DES FINS D'UN ÉQUILIBRE SOCIO-ÉCONOMIQUE





EN QUELQUES MOTS...

LES EFFETS OBSERVÉS SUR LES COLLECTIVITÉS

EFFET #1 : MONTÉE EN COMPÉTENCES, MEILLEURE CONNAISSANCE DU TERRITOIRE

EFFET #2 : MISE À L'AGENDA DU SUJET ET PRISE DE CONSCIENCE DES ENJEUX

EFFET #3 : SOUTIEN ET INSPIRATION ISSUS DU PAIR-À-PAIR

EFFET #4 : MOBILISATION DE MOYENS POUR AGIR

EFFET #5 : AMÉLIORATION ET OUTILLAGE DU DIALOGUE AVEC LES COPROPRIÉTÉS

LES EFFETS OBSERVÉS SUR LES COPROPRIÉTÉS

EFFET #1 : MOBILISATION ET ADHÉSION DES COPROPRIÉTÉS À LA DÉMARCHE

EFFET #2 : ACCOMPAGNEMENT EN COURS POUR 13 COPROPRIÉTÉS SUR LES 28 VISITÉES (1/2)

EFFET #3 : EXPÉRIENCE POSITIVE DE L'AMO, JUGÉE FIABLE ET PERTINENTE

EFFET #4 : SCÉNARIOS DE TRAVAUX VOTÉS

EFFET #5 : EFFET D'ENTRAÎNEMENT

DES RÉSULTATS CONCRETS POUR UNE STRATÉGIE DE RÉNOVATION GLOBALE

Résultat #1 : RECRUTEMENT DE CHARGÉ·E·S DE MISSION IMMOBILIER

Résultat #2 : DÉVELOPPEMENT D'APPROCHES AFFINITAIRES AVEC LES COPROPRIÉTAIRES

Résultat #3 : MAISON NUMÉRIQUE DES PROPRIÉTAIRES

Résultat #4 : DOCUMENTS DE SENSIBILISATION DES COPROPRIÉTAIRES

Résultat #5 : ÉTATS GÉNÉRAUX DE LA RÉNOVATION EN COPROPRIÉTÉS

Résultat #6 : FRESQUE DE LA RÉNOVATION DE LA COPROPRIÉTÉ EN STATION DE MONTAGNE

Résultat #7 : PÔLE LOGEMENT TOURISTIQUE, PERMANENT, SAISONNIER

Résultat #8 : CHARTES D'AMÉNAGEMENT / ÉVOLUTION DES DOCUMENTS D'URBANISME



L'Agence de développement
touristique de la France



France
Tourisme
Ingénierie



RÉNOVATION
DES STATIONS

Pour en savoir plus :
www.atout-france.fr

GRAND TÉMOIN



FABRICE BONNIFET

Président
C3D & GenAct

RÉGÉNÉRATION MONTAGNES

Construire ensemble leurs avenir
et leurs transitions

**■ GÉNÉRALISER LA RÉNOVATION
DU PARC IMMOBILIER EN STATION
TABLE RONDE n°1**

QUELS ENJEUX STRATÉGIQUES
PRIORITAIRES ET COMMENT
Y RÉPONDRE ?

TABLE RONDE n°1

Quels enjeux stratégiques prioritaires et comment y répondre ?

INTERVENANTS



JEAN-LUC BOCH

Président

ANMSM



JEANINE DUBIÉ

Présidente 2020-2022

ANEM



GUILLAUME DESRUES

Maire

Bourg Saint-Maurice – Les Arcs



OLIVIER DUCH

1^{er} Adjoint

Tignes



MARINA FERRARI

Députée de la Savoie

Assemblée Nationale

TABLE RONDE n°1

Quels enjeux stratégiques prioritaires et comment y répondre ?

- ⇒ **Réguler** pour préserver / **Ringardiser** pour activer !
- ⇒ **Inciter** en montrant **la rénovation comme un bénéfice** (attractivité des communes, efficacité énergétique, etc.) et non comme une contrainte uniquement réglementaire ou financière
- ⇒ **Inscrire les rénovations dans un cadre réglementaire** en matière d'urbanisme, par un cadrage des constructions neuves, des surélévations, et des transformations architecturales.
- ⇒ **Structurer et mobiliser la ressource économique et fiscale** des territoires de montagne pour que tout le monde prenne sa part et **la flécher pour financer la politique locale de rénovation des logements...** touristiques, permanents et saisonniers.
- ⇒ **Activer la loi d'exception des JOP** pour faire des sites hôtes des territoires d'expérimentations de process, et permettre aux JOP de donner une autre image de la montagne.
- ⇒ **Booster l'ingénierie d'accompagnement à différentes échelles** : au niveau local pour créer du lien entre élus, socioprofessionnels et propriétaires, et au niveau supra-communale voire national pour structurer des méthodes, des process et diffuser des savoir-faire.
- ⇒ **Booster la filière du bâtiment autour de ces sujets de la rénovation.**

**■ GÉNÉRALISER LA RÉNOVATION
DU PARC IMMOBILIER EN STATION
TABLE RONDE n°2**

QUELLES SOLUTIONS TECHNIQUES
POUR OPTIMISER LE SUR-MESURE
OPÉRATIONNEL ?

TABLE RONDE N°2

Quelles solutions techniques pour optimiser le sur-mesure opérationnel ?

INTERVENANTS



ISABELLE DIEU

Présidente

Ordre des Architectes AuRA



LUC FLYE-SAINT-MARIE

Co-Gérant

ENEOS & Cluster Montagne



ANTOINE BERTENS

Gérant

ABAMO & Cinov SYPAA



BERTRAND CONVERSO

Président

Fédération du BTP Isère



CÉDRIC ROSSETTO

Directeur transaction & syndic

Mountain Collection Immobilier

TABLE RONDE N°2

Quelles solutions techniques pour optimiser le sur-mesure opérationnel ?

- ⇒ **Construire un imaginaire commun autour de récits** pour l'avenir des destinations, avec les élus.
- ⇒ **Partager une culture commune**, chacun dans son rôle
- ⇒ **Encourager l'AMO pour soulager les syndicats, neutraliser et objectiver le propos**, construire des résolutions solides pour **éviter toute forme de recours sur les décisions collectives**.
- ⇒ **Intégrer le Facteur Humain** à toutes les étapes pour **convaincre les propriétaires de leur intérêt à agir**, pour reclasser leur patrimoine et éviter de se retrouver avec un actif échoué.
- ⇒ **Rassurer** sur la performance énergétique après travaux et sur la capacité à financer les travaux
- ⇒ **Projeter la rénovation en réponse à une vision sur le long terme**, inclure les mutations à venir
- ⇒ **Repenser les modes d'habiter** pour **augmenter l'intensité d'usage** des logements autour du logement touristique, permanent et saisonnier
- ⇒ **Mobiliser toute la chaîne des acteurs du bâtiment** pour **passer d'une ère de la construction neuve à l'ère de la rénovation du patrimoine existant** pour faire face à la demande (à activer), relancer la filière du bâtiment, contribuer à la transition environnementale de nos destinations de montagne
- ⇒ **S'inspirer des process de l'ANRU**, entre gouvernance et modèles de financement

**■ GÉNÉRALISER LA RÉNOVATION
DU PARC IMMOBILIER EN STATION
TABLE RONDE n°3**

**QUELS NOUVEAUX
MONTAGES FINANCIERS
MOBILISABLES ?**

TABLE RONDE n°3

Quels nouveaux montages financiers mobilisables ?

INTERVENANTS



ANNE MARTY

Présidente

Domaines Skiables de France



HUGO VIGNERON

Président Directeur Général

OPERENE



LUC JAECKEL

Responsable des Investissements

Banque des Territoires



LIONEL GRUFFAT

Directeur du Pôle Tourisme

Crédit Agricole des Savoie



JEAN-LUC MÉDINA

Avocat

CDMF

TABLE RONDE n°3

Quels nouveaux montages financiers mobilisables ?

- ⇒ **Responsabiliser et fédérer tous les acteurs** autour de cette question du financement
- ⇒ **Capter la ressource économique pour financer la transition**
- ⇒ **S'inspirer de ce qui existe** et le transposer au cas particulier de la rénovation des copropriétés de résidence secondaires dans des stations elles-mêmes en transition
- ⇒ **Innover** en s'appuyant sur la compacité des stations et la mixité des usages
- ⇒ **Gagner la confiance des propriétaires**, pour qu'ils s'engagent dans un projet global et volontariste
- ⇒ **Structurer différentes solutions en fonction de la perméabilité des propriétaires** à tel ou tel dispositif d'accompagnement
- ⇒ **Les tester pour pouvoir les déployer**

GRAND TÉMOIN



FABRICE BONNIFET

Président
C3D & GenAct



CONCLUSION



JEAN-LUC BOCH

Président
ANMSM

Grenoble, le 17 avril 2025

Afin de **renforcer l'attractivité durable des destinations de montagne et engager leur transition**, il est essentiel de **poursuivre le programme d'ingénierie dédié à la rénovation immobilière**.

Ce dispositif, fondé depuis 10 ans, bénéficie depuis 3 ans à un échantillon pilote de 25 stations. Il a montré que des solutions concrètes existaient grâce aux outils innovants d'accompagnement développés.

Face aux enjeux majeurs d'**attractivité territoriale**, d'**adaptation aux évolutions climatiques et de compétitivité**, de **logement des habitants permanents et des travailleurs saisonniers**, et de **maintien voire d'activation d'une offre d'hébergements touristiques** confrontés à une **situation d'urgence compte-tenu de l'interdiction locative des passoires thermiques à horizon 2034**, il est proposé que le programme France Tourisme Ingénierie se déploie sur tous les massifs, dans les stations qui souhaiteront s'engager, à compter de 2026.

Aussi, il est demandé à Atout France, via sa Délégation Montagne, de par ses compétences uniques avérées, son statut original interministériel et partenarial public-privé, constituant la plateforme adaptée au traitement du sujet, confirmant l'Agence dans son rôle prépondérant pour cet exercice, de **maintenir la dynamique engagée** aujourd'hui et de **structurer cette feuille de route**, en s'appuyant sur **les collectifs thématiques aujourd'hui activés** et sur la création d'un **nouvel Observatoire de l'immobilier en montagne**.

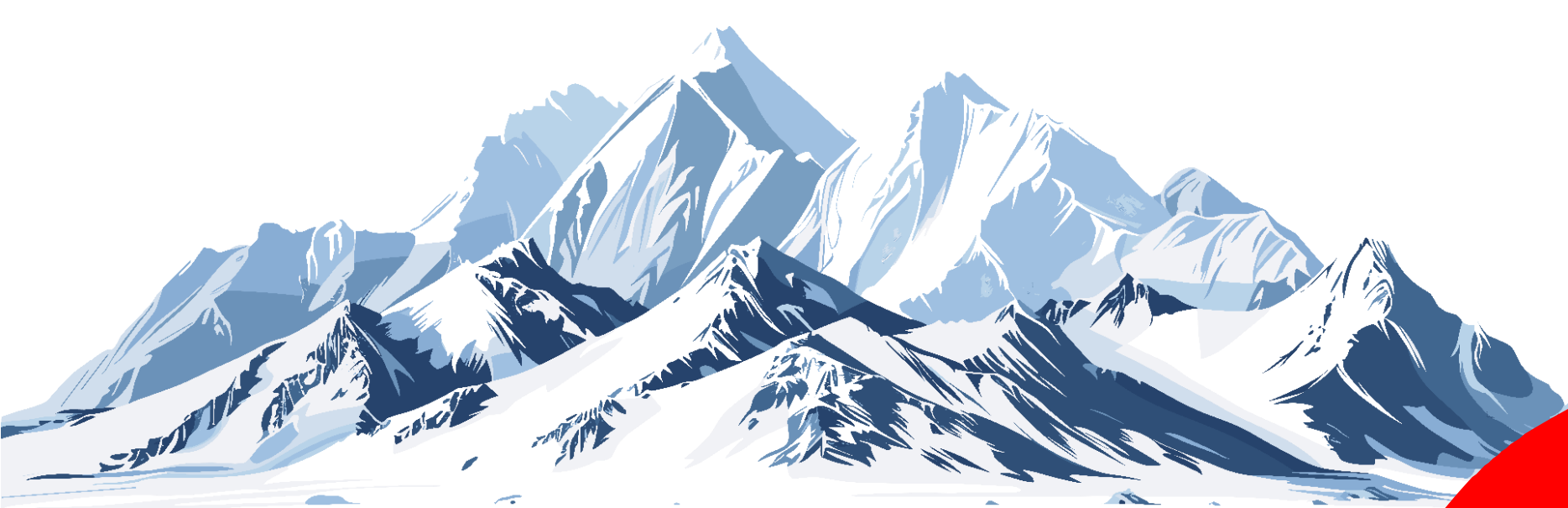
La feuille de route précisera les **objectifs à atteindre d'ici 5 ans ainsi que les modalités techniques et financières de mise en œuvre**. La **loi d'exception relative aux JOP 2030** doit permettre de tester et de déployer des sites pilotes, pour servir de **jalons avant 2034**.

Le coût de l'inaction est sans commune mesure par rapport au bénéfice de l'action, tant pour l'image et l'habitabilité de nos destinations que pour la filière du bâtiment.

Plus que jamais, les défis sont devant nous, y répondre exige une mise en mouvement collective.

Les partenaires s'exprimant ce jour, s'engagent à assurer le maintien et le développement de la dynamique, à faire leurs meilleurs efforts pour y parvenir.

Jean-Luc BOCH, Président de l'ANMSM



#ActivateurDeTourismes

**ATOUT
FRANCE**
www.atout-france.fr

