



## 03. ACCOMPAGNER LA COPROPRIÉTÉ

### 3.6 Kit « ORIL » : Mettre en place une ORIL

#### RAPPEL DU CADRE LÉGISLATIF

Article L. 318-5 du Code de l'Urbanisme  
modifié par la loi du 28 décembre 2016

Les Opérations de Réhabilitation de l'Immobilier de Loisir (ORIL) ont pour objet l'amélioration du parc immobilier touristique et l'amélioration des espaces publics, du stationnement, des équipements d'infrastructures et du traitement de l'environnement.

Elles tendent à améliorer le niveau d'occupation du parc immobilier, l'offre qualitative des logements locatifs à destination de la clientèle touristique et du personnel saisonnier ainsi qu'à maintenir ou à développer l'offre de services de proximité.

Elles sont créées par délibération du Conseil Municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent.



#### LA DÉLIBÉRATION CRÉANT UNE OPÉRATION DE RÉHABILITATION DE L'IMMOBILIER DE LOISIR PRÉCISE

- Le périmètre de l'opération ;
- Les conditions de financement de l'opération, le cas échéant les aides susceptibles d'être accordées par les collectivités territoriales ou leurs groupements ;
- L'objectif et le délai maximal de réhabilitation de logements ;
- Les actions d'accompagnement et d'amélioration du cadre de vie prévues.

#### La même délibération précise en outre les bénéficiaires des aides, qui peuvent être :

- Les propriétaires, dès lors qu'ils respectent les obligations d'occupation et de location de logements définies par la délibération ;
- Les personnes physiques ou morales ayant la charge des travaux de réhabilitation ou de la mise en marché locatif durable ;
- Les personnes physiques ou morales qui s'engagent à acquérir des lots de copropriétés et à réaliser des travaux de restructuration et de réhabilitation dans le but de réunir des lots contigus, dès lors qu'ils respectent les obligations d'occupation et de location des logements définies par la délibération ;
- Le syndicat des copropriétaires ayant la charge des travaux relatifs aux parties communes.

Cette délibération précise, en outre, **les engagements souscrits par les bénéficiaires, en contrepartie des aides qui leur sont accordées** par les collectivités et leurs groupements en matière de travaux, d'occupation et de mise en location des logements, ainsi que les modalités de remboursement de ces aides en cas de non-respect de ces engagements. »

## CONTENU DE L'ORIL

Le règlement de l'ORIL doit faire l'objet **d'une délibération du Conseil Municipal**. La réflexion sur sa mise en place doit prendre en compte plusieurs éléments tels que :

- **Le périmètre du dispositif** (quartier-cible à revitaliser ou station entière ?) ;
- **Les personnes à intégrer** (ORIL pour des meublés seuls ou pour les parties communes de la copropriété ?) ;
- **Les critères d'éligibilité** du bénéficiaire (LMNP, labellisation avant travaux, volonté de réaliser des travaux d'amélioration, assujettissement à la taxe foncière...) ;
- **Les contreparties et les conditions du contrat** (occupation et commercialisation du bien en direct, obligation de commercialiser via une agence, obligation d'amélioration du classement...) ;
- **Le montant des subventions allouées** (budget total de la collectivité pour l'ORIL, montant plafond et plancher par surface d'appartement, durée de l'engagement, conditions de versement, pénalités) ;
- **Les objectifs** (nombre de logements réhabilités par an ou nombre de nouveaux logements classés).

## EXEMPLE DE TRAME DE L'ACTE D'ENGAGEMENT DES PARTIES

### 1. ENGAGEMENT DU PROPRIÉTAIRE

- Faire réaliser une visite préalable pour préconiser les travaux à effectuer. Ces visites peuvent être réalisées par la personne en charge du label qualité ou de l'espace propriétaire pour étudier le potentiel d'amélioration du bien en vue de son classement ou de son surclassement ;
- Faire valider son projet de travaux en aval de la visite pour donner suite aux recommandations ;
- Mettre aux normes en matière de sécurité, si besoin avéré ;
- Obtenir un certain niveau de classement de qualité confort en vigueur dans la destination ;
- Mettre en location le logement ou l'occuper pendant un certain nombre de semaines, avec preuves à l'appui.

### 2. ENGAGEMENT DE LA COLLECTIVITÉ

- Mise à disposition d'une personne pour réaliser la visite préalable.
- Versement de la subvention (montant accordé et calendrier).

### 3. ENGAGEMENT D'UNE AUTRE PARTIE (LE CAS ÉCHÉANT)

### 4. ENGAGEMENT EN TERMES D'OCCUPATION

- Fourniture des justificatifs d'occupation ou de location du bien.
- Pénalités en cas de non-fourniture des justificatifs.

### 5. RÈGLEMENT SUR LE CHANGEMENT DE SITUATION

- Informer la commune d'un changement de propriétaire.
- Informer le nouveau propriétaire de la démarche d'ORIL en cours.

### 6. RÈGLEMENT DES LITIGES

- Recherche de solution à l'amiable.
- Tribunal compétent en matière de juridiction.

### 7. DURÉE DE LA CONVENTION

### 8. SIGNATURES DE TOUTES LES PARTIES

**Annexes** : fiche de renseignement sur le propriétaire, son appartement, ses intentions de travaux et les montants dépensés.

## LES 2 ALPES

### 1<sup>ère</sup> ORIL

- **Montant du financement** : 100 000€ par an pour la rénovation des appartements et des parties communes des copropriétés. ≈
- **Objectif** : rénover en moyenne 30 appartements par an.
- **Montant des aides à la rénovation** : 100€/m<sup>2</sup> pour les 20 premiers m<sup>2</sup>, puis 75€ par m<sup>2</sup> supplémentaire, avec un maximum de 4000€ par logements.

Pour bénéficier de l'ORIL, les propriétaires doivent s'engager à faire réaliser des travaux par un professionnel pour un montant minimum de 10 000€ si l'appartement est inférieur ou égal à 20 m<sup>2</sup> et de 375€/m<sup>2</sup> supplémentaire ou réaliser eux-mêmes les travaux de rénovation pour un montant de 6000€ pour un appartement de 20 m<sup>2</sup> (et 225€/m<sup>2</sup> supplémentaire). En contrepartie, les propriétaires doivent fournir la preuve d'une occupation ou d'une mise en location de leur logement pendant 7 semaines par an (dont 6 en hiver), pendant 3 ans.

### 2<sup>ème</sup> ORIL

Le propriétaire s'engage désormais à réaliser un audit énergétique après travaux à partir de 2025 dans lequel le logement devra au minimum appartenir à la classe G, puis à la classe F à partir de 2028. La commune attribue désormais les subventions en fonction de pallier de surface pour chaque appartement, avec un montant minimum de travaux associé. Ces subventions s'étalent de 1200€ pour un appartement de moins de 25 m<sup>2</sup> à 5000€ pour un appartement de plus de 91 m<sup>2</sup>.



## TIGNES

La location pendant 81 semaines sur une durée maximale de 9 ans pour les lits diffus (subvention versée par la STGM). Le passage par une agence immobilière établie à Tignes pour une durée de 9 ans avec un minimum de 9 semaines de location par an (subvention versée par la Commune).

- **Montant du financement** : L'aide s'élève à 200€/m<sup>2</sup> pour les 20 premiers m<sup>2</sup> puis 100 €/m<sup>2</sup> supplémentaire (limite de 10 000 € maximum par dossier) avec un investissement minimum de la part du propriétaire.
- **Objectif** : l'objectif de la commune est de réhabiliter 15 appartements et de classer 150 nouveaux appartements par an.



## FOCUS SUR LES ORIS

L'article L. 318-5 du Code de l'Urbanisme précise que les ORIL « *tendent à améliorer le niveau d'occupation du parc immobilier, l'offre qualitative des logements locatifs à destination de la clientèle touristique et du personnel saisonnier ainsi qu'à maintenir ou à développer l'offre de services de proximité.* » Il est donc tout à fait possible d'utiliser cet outil pour inciter à la rénovation de logements pour les travailleurs saisonniers. **Certaines communes ont décidé de financer exclusivement les projets portant sur des logements saisonniers :**

- Font Romeu et son dispositif PYLOT-S,
- La Communauté de Communes Haute-Maurienne Vanoise : [www.cchautemaurienne.com/aides-locales](http://www.cchautemaurienne.com/aides-locales),
- d'autres ont plutôt procédé sous la forme de primes incitatives pour soutenir ce type de logements par rapport à l'hébergement touristique (Les 2 Alpes).

## ATTENTION !

Le présent document est une trame de convention. Il s'agit d'un document ayant vocation à guider la collectivité dans la rédaction de sa convention. Elle n'est pas exhaustive et doit être complétée en fonction des objectifs du territoire et de ses orientations.

## → A. TRAME CONVENTION ORIL - PARTIES COMMUNES

### INTRODUCTION

#### QUELQUES LIGNES POUR :

- Présenter la commune
- Rappeler les enjeux (touristiques, économiques, en matière de rénovation...)
- Replacer la convention dans une dynamique plus globale, le cas échéant (Plan d'Avenir, plan de développement...)
- Expliquer en quoi l'ORIL permettra de répondre à ces enjeux
- Compléter avec les éléments de la commune

Les opérations de réhabilitation de l'immobilier de loisir (ORIL) ont pour objet l'amélioration du parc immobilier touristique et l'amélioration des espaces publics, du stationnement, des équipements d'infrastructures et du traitement de l'environnement. Elles tendent à améliorer le niveau d'occupation du parc immobilier, l'offre qualitative des logements locatifs à destination de la clientèle touristique et du personnel saisonnier ainsi qu'à maintenir ou à développer l'offre de services de proximité. L'ORIL répond ainsi totalement aux enjeux de la commune.

#### La présente ORIL sur fonde sur l'article L. 318-5 du Code de l'urbanisme qui dispose :

« Les opérations de réhabilitation de l'immobilier de loisir ont pour objet l'amélioration du parc immobilier touristique et l'amélioration des espaces publics, du stationnement, des équipements d'infrastructures et du traitement de l'environnement.

Elles tendent à améliorer le niveau d'occupation du parc immobilier, l'offre qualitative des logements locatifs à destination de la clientèle touristique et du personnel saisonnier ainsi qu'à maintenir ou à développer l'offre de services de proximité.

Elles sont créées par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent.

La délibération créant une opération de réhabilitation de l'immobilier de loisir précise :

- le périmètre de l'opération,
- les conditions de financement de l'opération, le cas échéant les aides susceptibles d'être accordées par les collectivités territoriales ou leurs groupements,
- l'objectif et le délai maximal de réhabilitation de logements,
- les actions d'accompagnement et d'amélioration du cadre de vie prévues.

La même délibération précise en outre les bénéficiaires des aides, qui peuvent être :

- les propriétaires, dès lors qu'ils respectent les obligations d'occupation et de location de logements définies par la délibération,
- les personnes physiques ou morales ayant la charge des travaux de réhabilitation ou de la mise en marché locatif durable,
- les personnes physiques ou morales qui s'engagent à acquérir des lots de copropriétés et à réaliser des travaux de restructuration et de réhabilitation dans le but de réunir des lots contigus, dès lors qu'ils respectent les obligations d'occupation et de location des logements définies par la délibération,
- le syndicat des copropriétaires ayant la charge des travaux relatifs aux parties communes.



Cette délibération précise, en outre, les engagements souscrits par les bénéficiaires, en contrepartie des aides qui leur sont accordées par les collectivités et leurs groupements en matière de travaux, d'occupation et de mise en location des logements, ainsi que les modalités de remboursement de ces aides en cas de non-respect de ces engagements. »

## ARTICLE 1 : OBJECTIFS

L'objectif de la présente ORIL est de redynamiser le front de neige de la **commune concernée** en soutenant la requalification des copropriétés du bas des pistes. Les enjeux sont :

- pérenniser et remettre à niveau l'offre d'hébergement de la station à destination de la clientèle touristique et du personnel saisonnier,
- améliorer l'occupation des lits touristiques par la modernisation des bâtiments et l'amélioration du cadre de vie,
- maintenir l'attractivité des commerces en pied d'immeuble, réelle centralité dans la station, et soutenir le développement de services de proximité,
- diminuer la consommation énergétique des bâtiments de la station,
- mettre en valeur le patrimoine architectural de la station,
- [xxxxx]

Afin de répondre à ces enjeux, l'ORIL fixe un objectif de réhabilitation de xx copropriétés (représentant xxx hébergements meublés), dans un délai maximal de xxx ans.

## ARTICLE 2 : PÉRIMÈTRE DE L'OPÉRATION

Remarque : possible de faire une ORIL sur l'ensemble de la commune, sur seulement certaines sections cadastrales (centre station, front de neige...) ou encore sur parcelles.

- L'Opération de Réhabilitation de l'Immobilier de Loisirs a pour objectif la redynamisation de l'hébergement touristique **en front de neige/en centre station/sur l'ensemble de la commune**. Son périmètre est donc limité aux immeubles implantés sur **le territoire de la commune, la/les sections xxx / les parcelles xxx, xxx, xxx...**
- Intégrer une carte du périmètre choisi.
- justification de ce périmètre réside en (à adapter à la commune).

## ARTICLE 3 : BÉNÉFICIAIRES

Par le biais d'une ORIL, il est possible de financer des travaux en parties privatives et/ou parties communes et/ou pour du logement saisonnier. Dans cette partie,

il s'agit de choisir la cible de l'opération : les types de travaux et les bénéficiaires. Il est possible de choisir l'un ou l'autre des bénéficiaires cités ci-avant ou plusieurs. Il est aussi possible d'opter pour une prime favorisant le logement saisonnier par exemple. Il faudra adapter les paragraphes suivants en ce sens.

Les travaux visés par la présente ORIL sont les travaux en parties communes engagés par un syndicat de copropriétaires.

### 3.1 Personnes bénéficiaires

Pour financer les travaux en parties communes, deux solutions sont possibles : soit l'accord de l'aide au propriétaire pour sa quote-part de travaux collectifs (obligation d'occupation des biens), soit l'accord de l'aide au syndicat des copropriétaires calculé sur la totalité des travaux (pas d'obligation d'occupation des biens). Peuvent bénéficier des subventions prévues à l'article 4 :

- les syndicats de copropriétaires ayant voté des travaux de rénovation globale en assemblée générale,
- les propriétaires de meublés de tourisme, pour la quote-part de travaux de parties communes leur afférant,
- les propriétaires de meublés destinés au logement de travailleurs saisonniers, pour la quote-part de travaux de parties communes leur afférant,

Peuvent bénéficier des subventions prévues à l'article 4 les propriétaires ou les personnes physiques ou morales qui s'engagent à acquérir des lots de copropriétés et à réaliser des travaux de restructuration et de réhabilitation dans le but de réunir des lots contigus, dès lors qu'ils respectent les obligations d'occupation et de location de logements définies par l'article 4 de la présente convention.

### 3.2 Travaux concernés

Préciser ici l'encadrement des travaux financés.

Cet encadrement se fait en fonction des objectifs de l'opération : étiquette énergétique minimum à atteindre, obligation de se baser sur un audit, lien avec une charte architecturale de la station / une grille de critères liée au label qualité hébergement... Il est possible de distinguer les critères pour les travaux en parties communes, en parties privatives et liées au logement saisonnier. Les travaux doivent répondre aux conditions cumulatives suivantes :

- Se fonder sur l'identification des besoins du bâti relevés par une ou plusieurs étude(s) réalisées par un ou plusieurs professionnel(s).
- Porter sur les parties communes de la copropriété ou sur des parties privatives d'intérêt collectif.
- Avoir été votés en assemblée générale en respectant les conditions de majorité en vigueur au moment de la demande.

- Permettre l'atteinte a minima d'une étiquette D à l'issue des travaux objets de la demande.
- Au besoin, mettre en conformité le bâti par rapport à la réglementation en vigueur (incendie, accessibilité, électricité, etc...).
- Intégrer a minima une réflexion autour de l'amélioration des équipements pour la copropriété (vélo, casiers à skis...).
- **xxxx**

## ARTICLE 4 : MODALITÉS DE FINANCEMENT

### 4.1 Le financement de l'Opération

Participent au financement de l'Opération :

- La commune
- Autres financeurs locaux ?

Ces partenaires s'engagent à participer au financement de l'Opération à hauteur de :

- Tableau avec la participation de chacun des partenaires

### 4.2 Les modalités de financement des travaux

A adapter selon l'option choisie (financement au syndicat des copropriétaires ou au copropriétaire lui-même) et selon le mode de financement des logements saisonniers (autre calcul, prime...). Voir également ce qui entre dans l'assiette du financement : est-ce qu'on ne finance que les travaux ou également une partie des études qui ont permis d'y aboutir ? est-ce qu'on ne prend en compte que le montant des travaux ou également les frais annexes (suivi du chantier par un maître d'œuvre, assurances le cas échéant, honoraires du syndic...).

Ces aides permettent le financement de **x% du montant HT/de la quote-part HT** des travaux objets de la demande, sans pouvoir excéder **xxx €**.

Le montant des travaux est pris en compte dans l'assiette de la subvention. Ne sont donc pas pris en compte les frais d'études, de suivi du chantier (maîtrise d'œuvre), d'assurances...

**Prime logement saisonnier** : Les propriétaires s'engageant à louer leur bien exclusivement à des travailleurs saisonniers pourront bénéficier **d'une prime de xxx €/logement rénové**.

La subvention est versée au **propriétaire/syndicat des copropriétaires** signataire d'un acte d'engagement. Le versement est réalisé à la fin des travaux sur présentation des factures. Le montant de la subvention est calculé sur les devis HT présentés lors du dépôt du dossier. Ce montant pourra être revu à la baisse si le montant total des factures est inférieur au montant accordé lors de la notification de la subvention. Il n'est possible de déposer qu'un seul dossier par copropriété.

## ARTICLE 5 : ENGAGEMENTS

### 5.1 Engagements des bénéficiaires

En contrepartie des aides qui leur sont accordées, les bénéficiaires s'engagent à :

- Faire réaliser une visite préalable pour constater l'état du bâtiment avant travaux. Ces visites peuvent être réalisées par la personne en charge du label qualité ou de l'espace propriétaire pour étudier le potentiel d'amélioration de l'immeuble.
- Réaliser des travaux répondant aux conditions listées dans l'article 3.1 de la présente délibération.
- Engager un maître d'œuvre pour la conception du programme de travaux et le suivi du chantier.
- Souscrire une assurance Dommage Ouvrage pour les travaux objets de la demande.
- **Si versement au propriétaire uniquement** : Mettre en location le logement ou l'occuper pendant un **xxxx** semaines, avec justificatifs à l'appui. **A adapter selon si passage obligatoire ou non par plateforme de réservation, si possibilité occupation sans location (prêt...)**.
  - Pour les bénéficiaires de la **prime Logement saisonnier**, cette obligation est remplacée par la mise en location du logement exclusivement à destination de travailleurs saisonniers durant les périodes d'ouverture de la station.
- **Si versement au propriétaire uniquement** : En cas de location d'un hébergement touristique, reverser à la commune la taxe de séjour, en direct ou par le biais de l'intermédiaire en charge de la commercialisation du bien.
- **xxxxx**

Ces engagements sont repris dans un acte signé par le représentant du syndicat des copropriétaires. Les pièces justificatives acceptées pour le calcul de la durée d'occupation/mise en location sont :

- contrats de location,
- factures d'eau annuelles indiquant les périodes de consommation,
- **xxx**.

Les pièces justificatives réunies ne seront utilisées par la commune que pour vérifier le respect des engagements à la présente convention. Elle ne pourra pas en avoir d'autre usage.

Elles doivent être présentées sur première demande de la commune, a minima de façon annuelle.

### 5.2 Contenu du dossier de demande de subvention

Le dossier de demande de subvention contient :

- A compléter selon les critères de choix et les engagements retenus.
- **xxxxx**

### 5.3. Obligations d'information

Le propriétaire ayant signé l'acte d'engagement informe la commune de tout changement de statut. Il lui notifie notamment toute mutation de propriétaire. Il informe également le nouveau propriétaire de l'opération en cours.

En cas de vente d'un lot de copropriété d'un immeuble situé dans le périmètre d'une opération de réhabilitation de l'immobilier de loisir et soumis aux dispositions de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, le propriétaire vendeur notifie, avant toute publicité, son intention de vendre au syndic de la copropriété, en indiquant le prix souhaité et les conditions de la vente projetée. Cette information est notifiée dans un délai de dix jours ouvrés par le syndic à chaque copropriétaire par tout moyen permettant d'en accuser réception, aux frais du syndic. Lors de sa notification aux copropriétaires, le syndic précise que cette information est donnée par le vendeur à titre indicatif et ne constitue pas une offre de vente.

Cette obligation d'information s'applique également aux cessions d'usufruit ou de nue-propriété, pour lesquelles sont notamment précisées la consistance et la valeur des biens concernés.

### 5.4. Modalités de remboursement en cas de non-respect des engagements

En cas de non-respect des engagements ci-dessus, le syndicat des copropriétaires se verra dans l'obligation de restituer les fonds perçus à la **commune**, qui s'assurera du remboursement des partenaires financiers.

#### ARTICLE 6 : DURÉE

A adapter en fonction des objectifs et des moyens. L'opération peut être reconduite par un avenant. Avant son renouvellement, il est conseillé de réaliser un bilan de la première convention afin d'en tirer les enseignements.

La présente convention a une durée de **xxx** ans.

Les dossiers de demande de subvention pourront être déposés à compter de la signature de la présente convention et jusqu'au **xxxxx**.

#### ARTICLE 7 : ACTIONS D'ACCOMPAGNEMENT PRÉVUES

« Les opérations de réhabilitation de l'immobilier de loisir ont pour objet l'amélioration du parc immobilier touristique et l'amélioration des espaces publics, du stationnement, des équipements d'infrastructures et du traitement de l'environnement. »

→ Ici, il s'agit donc, le cas échéant, des autres actions concourant à l'amélioration du cadre de vie touristique. Ce peut être une opération d'aménagement, la création de parkings...



## ATTENTION !

Le présent document est une trame de convention. Il s'agit d'un document ayant vocation à guider la collectivité dans la rédaction de sa convention. Elle n'est pas exhaustive et doit être complétée en fonction des objectifs du territoire et de ses orientations.

## → B. TRAME CONVENTION ORIL – PARTIES PRIVATIVES

### INTRODUCTION

#### QUELQUES LIGNES POUR :

- Présenter la commune
- Rappeler les enjeux (touristiques, économiques, en matière de rénovation...)
- Replacer la convention dans une dynamique plus globale, le cas échéant (Plan d'Avenir, plan de développement...)
- Expliquer en quoi l'ORIL permettra de répondre à ces enjeux
- Compléter avec les éléments de la commune

Les opérations de réhabilitation de l'immobilier de loisir (ORIL) ont pour objet l'amélioration du parc immobilier touristique et l'amélioration des espaces publics, du stationnement, des équipements d'infrastructures et du traitement de l'environnement. Elles tendent à améliorer le niveau d'occupation du parc immobilier, l'offre qualitative des logements locatifs à destination de la clientèle touristique et du personnel saisonnier ainsi qu'à maintenir ou à développer l'offre de services de proximité. L'ORIL répond ainsi totalement aux enjeux de la commune.

#### La présente ORIL sur fonde sur l'article L. 318-5 du Code de l'urbanisme qui dispose :

*« Les opérations de réhabilitation de l'immobilier de loisir ont pour objet l'amélioration du parc immobilier touristique et l'amélioration des espaces publics, du stationnement, des équipements d'infrastructures et du traitement de l'environnement.*

*Elles tendent à améliorer le niveau d'occupation du parc immobilier, l'offre qualitative des logements locatifs à destination de la clientèle touristique et du personnel saisonnier ainsi qu'à maintenir ou à développer l'offre de services de proximité.*

*Elles sont créées par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent.*

La délibération créant une opération de réhabilitation de l'immobilier de loisir précise :

- le périmètre de l'opération,
- les conditions de financement de l'opération, le cas échéant les aides susceptibles d'être accordées par les collectivités territoriales ou leurs groupements,
- l'objectif et le délai maximal de réhabilitation de logements,
- les actions d'accompagnement et d'amélioration du cadre de vie prévues.

La même délibération précise en outre les bénéficiaires des aides, qui peuvent être :

- les propriétaires, dès lors qu'ils respectent les obligations d'occupation et de location de logements définies par la délibération,
- les personnes physiques ou morales ayant la charge des travaux de réhabilitation ou de la mise en marché locatif durable,
- les personnes physiques ou morales qui s'engagent à acquérir des lots de copropriétés et à réaliser des travaux de restructuration et de réhabilitation dans le but de réunir des lots contigus, dès lors qu'ils respectent les obligations d'occupation et de location des logements définies par la délibération,
- le syndicat des copropriétaires ayant la charge des travaux relatifs aux parties communes.



Cette délibération précise, en outre, les engagements souscrits par les bénéficiaires, en contrepartie des aides qui leur sont accordées par les collectivités et leurs groupements en matière de travaux, d'occupation et de mise en location des logements, ainsi que les modalités de remboursement de ces aides en cas de non-respect de ces engagements. »

## ARTICLE 1 : OBJECTIFS

L'objectif de la présente ORIL est de redynamiser le front de neige de la **commune concernée** en soutenant la requalification des copropriétés du bas des pistes. Les enjeux sont :

- pérenniser et remettre à niveau l'offre d'hébergement de la station à destination de la clientèle touristique et du personnel saisonnier,
- améliorer l'occupation des lits touristiques par la modernisation des bâtiments et l'amélioration du cadre de vie,
- maintenir l'attractivité des commerces en pied d'immeuble, réelle centralité dans la station, et soutenir le développement de services de proximité,
- diminuer la consommation énergétique des bâtiments de la station,
- mettre en valeur le patrimoine architectural de la station,
- [xxxxx]

Afin de répondre à ces enjeux, l'ORIL fixe un objectif de réhabilitation de **xx** hébergements meublés, dans un délai maximal de **xxx** ans.

## ARTICLE 2 : PÉRIMÈTRE DE L'OPÉRATION

Remarque : possible de faire une ORIL sur l'ensemble de la commune, sur seulement certaines sections cadastrales (centre station, front de neige...) ou encore sur parcelles.

- L'Opération de Réhabilitation de l'Immobilier de Loisirs a pour objectif la redynamisation de l'hébergement touristique **en front de neige/en centre station/sur l'ensemble de la commune**. Son périmètre est donc limité aux immeubles implantés sur **le territoire de la commune, la/les sections xxx / les parcelles xxx, xxx, xxx...**
- Intégrer une carte du périmètre choisi.
- justification de ce périmètre réside en (à adapter à la commune).

## ARTICLE 3 : BÉNÉFICIAIRES

Par le biais d'une ORIL, il est possible de financer des travaux en parties privatives et/ou parties communes et/ou pour du logement saisonnier. Dans cette partie, il s'agit de choisir la cible de l'opération : les types de

travaux et les bénéficiaires. Il est possible de choisir l'un ou l'autre des bénéficiaires cités ci-avant ou plusieurs. Il est aussi possible d'opter pour une prime favorisant le logement saisonnier par exemple. Il faudra adapter les paragraphes suivants en ce sens.

Les travaux visés par la présente ORIL sont les travaux en parties privatives engagés individuellement par les propriétaires.

### 3.1 Personnes bénéficiaires

Peuvent bénéficier des subventions prévues à l'article 4 :

- les propriétaires de meublés de tourisme,
- les propriétaires de meublés destinés au logement de travailleurs saisonniers.

Peuvent bénéficier des subventions prévues à l'article 4 les propriétaires ou les personnes physiques ou morales qui s'engagent à acquérir des lots de copropriétés et à réaliser des travaux de restructuration et de réhabilitation dans le but de réunir des lots contigus, dès lors qu'ils respectent les obligations d'occupation et de location de logements définies par l'article 4 de la présente convention.

### 3.2 Travaux concernés

Préciser ici l'encadrement des travaux financés.

Cet encadrement se fait en fonction des objectifs de l'opération : étiquette énergétique minimum à atteindre, obligation de se baser sur un audit, lien avec une charte architecturale de la station / une grille de critères liée au label qualité hébergement... Il est possible de distinguer les critères pour les travaux en parties communes, en parties privatives et liées au logement saisonnier. Les travaux doivent répondre aux conditions cumulatives suivantes :

- Porter sur les parties privatives d'un appartement.
- Permettre la rénovation globale du bien : rénovation énergétique mais également remise au goût du jour et amélioration des équipements.
- Avoir pour finalité un bien répondant aux attentes de la clientèle. En ce sens, les travaux permettront d'obtenir un bien correspondant cumulativement :
  - aux critères du meublé 2 étoiles selon la grille d'Atout France,
  - aux critères d'un meublé en 3 griffes selon le cahier des charges du label de la station.
- **xxxx**

## ARTICLE 4 : MODALITÉS DE FINANCEMENT

### 4.1 Le financement de l'Opération

Participent au financement de l'Opération :

- La commune
- Autres financeurs locaux ?

Ces partenaires s'engagent à participer au financement de l'Opération à hauteur de :

- Tableau avec la participation de chacun des partenaires

#### 4.2 Les modalités de financement des travaux

A adapter selon le mode de financement des logements saisonniers (autre calcul, prime...). Voir également ce qui entre dans l'assiette du financement : est-ce qu'on ne finance que les travaux ou également une partie des études qui ont permis d'y aboutir ? est-ce qu'on ne prend en compte que le montant des travaux ou également les frais annexes (suivi du chantier par un maître d'œuvre, assurances le cas échéant...).

Ces aides permettent le financement de **x% du montant HT** des travaux objets de la demande, sans pouvoir excéder **xxx €**.

Seul le montant des travaux est pris en compte dans l'assiette de la subvention. Ne sont donc pas pris en compte les frais d'études, de suivi du chantier (maîtrise d'œuvre), d'assurances...

**Prime logement saisonnier** : Les propriétaires s'engageant à louer leur bien exclusivement à des travailleurs saisonniers pourront bénéficier **d'une prime de xxx €/logement rénové**.

La subvention est versée au propriétaire signataire d'un acte d'engagement. Le versement est réalisé à la fin des travaux sur présentation des factures. Le montant de la subvention est calculé sur les devis HT présentés lors du dépôt du dossier. Ce montant pourra être revu à la baisse si le montant total des factures est inférieur au montant accordé lors de la notification de la subvention. Il n'est possible de déposer qu'un seul dossier par logement.

### ARTICLE 5 : ENGAGEMENTS

#### 5.1 Engagements des bénéficiaires

En contrepartie des aides qui leur sont accordées, les bénéficiaires s'engagent à :

- Faire réaliser une visite préalable pour préconiser les travaux à effectuer. Ces visites peuvent être réalisées par la personne en charge du label qualité ou de l'espace propriétaire pour étudier le potentiel d'amélioration du bien en vue de son classement ou de son reclassement.
- Faire valider son projet de travaux en aval de la visite pour donner suite aux recommandations.
- Mettre aux normes en matière de sécurité, si besoin avéré.
- Réaliser des travaux répondant aux conditions listées dans l'article 3.1 de la présente délibération.
- Obtenir un certain niveau de classement de qualité confort en vigueur dans la destination.

- Engager un maître d'œuvre pour la conception du programme de travaux et le suivi du chantier.
- Souscrire une assurance Dommage Ouvrage pour les travaux objets de la demande.
- Mettre en location le logement ou l'occuper pendant **xxxx** semaines / an pendant **xxxx** années, avec justificatifs à l'appui. A adapter selon si passage obligatoire ou non par plateforme de réservation, si possibilité occupation sans location (prêt...).

- Pour les bénéficiaires de la **prime Logement saisonnier**, cette obligation est remplacée par la mise en location du logement exclusivement à destination de travailleurs saisonniers durant les périodes d'ouverture de la station.

- En cas de location d'un hébergement touristique, reverser à la commune la taxe de séjour, en direct ou par le biais de l'intermédiaire en charge de la commercialisation du bien.

- **xxxxx**

Ces engagements sont repris dans un acte signé par le représentant du syndicat des copropriétaires. Les pièces justificatives acceptées pour le calcul de la durée d'occupation/mise en location sont :

- contrats de location,
- factures d'eau annuelles indiquant les périodes de consommation,
- **xxx**.

Les pièces justificatives réunies ne seront utilisées par la commune que pour vérifier le respect des engagements à la présente convention. Elle ne pourra pas en avoir d'autre usage.

Elles doivent être présentées sur première demande de la commune, a minima de façon annuelle.

#### 5.2 Contenu du dossier de demande de subvention

Le dossier de demande de subvention contient :

- A compléter selon les critères de choix et les engagements retenus.
- **xxxxx**

#### 5.3. Obligations d'information

Le propriétaire ayant signé l'acte d'engagement informe la commune de tout changement de statut. Il lui notifie notamment toute mutation de propriétaire. Il informe également le nouveau propriétaire de l'opération en cours. En cas de vente d'un lot de copropriété d'un immeuble situé dans le périmètre d'une opération de réhabilitation de l'immobilier de loisir et soumis aux dispositions de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, le propriétaire vendeur notifie, avant toute publicité, son intention de vendre au syndic de la copropriété, en indiquant le prix souhaité et les conditions de la vente projetée.



Cette information est notifiée dans un délai de dix jours ouvrés par le syndic à chaque copropriétaire par tout moyen permettant d'en accuser réception, aux frais du syndic. Lors de sa notification aux copropriétaires, le syndic précise que cette information est donnée par le vendeur à titre indicatif et ne constitue pas une offre de vente.

Cette obligation d'information s'applique également aux cessions d'usufruit ou de nue-propriété, pour lesquelles sont notamment précisées la consistance et la valeur des biens concernés.

#### 5.4. Modalités de remboursement en cas de non-respect des engagements

En cas de non-respect des engagements ci-dessus, le propriétaire se verra dans l'obligation de restituer les fonds perçus à la **commune**, qui s'assurera du remboursement des partenaires financiers.

#### ARTICLE 6 : DURÉE

A adapter en fonction des objectifs et des moyens. L'opération peut être reconduite par un avenant. Avant son renouvellement, il est conseillé de réaliser un bilan de la première convention afin d'en tirer les enseignements.

La présente convention a une durée de **xxx** ans.

Les dossiers de demande de subvention pourront être déposés à compter de la signature de la présente convention et jusqu'au **xxxxx**.

#### ARTICLE 7 : ACTIONS D'ACCOMPAGNEMENT PRÉVUES

« Les opérations de réhabilitation de l'immobilier de loisir ont pour objet l'amélioration du parc immobilier touristique et l'amélioration des espaces publics, du stationnement, des équipements d'infrastructures et du traitement de l'environnement. »

→ Ici, il s'agit donc, le cas échéant, des autres actions concourant à l'amélioration du cadre de vie touristique. Ce peut être une opération d'aménagement, la création de parkings...



**#ActivateurDeTourismes**

