

France Tourisme **ingénierie**

Appel à manifestation d'intérêt
« Rénovation des stations de montagne » 2021-2026
1^{ère} vague



QUESTIONS

—

RÉPONSES

Le dossier de candidature est à déposer au format numérique*
sur la plateforme suivante :

www.demarches-simplifiees.fr/commencer/fti-ami-renovation-des-stations

Avant le 30 août 2021 - 23h59

* tous les fichiers devront être transmis par voie numérique et nommés de la façon suivante :
« **NomDeLaCollectivitéPorteuse_NomDeLaPièceJointe** »

Un projet de mobilisation d'hébergements touristiques (résidences secondaires) non utilisées à destination du logement de la population locale entre-t-il dans le champ de cet AMI ?

Certaines stations connaissent effectivement des enjeux très forts en matière de capacité d'hébergement des populations locales (résidents comme saisonniers), du fait bien souvent du coût des hébergements dé-corrélés du niveau de revenus (artificialisation de la valeur foncière) ou encore de la taille des hébergements qui ne répondent pas forcément aux critères d'une famille. Or, le maintien de la population locale sur place répond à la fois à une problématique de mobilité (limiter les trajets pendulaire stations – vallées) et de vie à l'année pour garantir à des retombées économiques pour l'ensemble de l'écosystème station et permettre un développement 4 saisons (ouverture des commerces, vie locale...).

Si ce sujet est avéré, alors ce type de projet a toute sa place dans cet AMI car il contribuera aux objectifs recherchés.

Qui est susceptible de candidater : la commune ou la communauté de communes ?

La cible est bien le périmètre de LA STATION, car force est de constater que « la marque » permet de fédérer les acteurs locaux et les propriétaires, détenteurs du patrimoine et seuls décideurs d'engager ou non des travaux de rénovation, de s'engager ou non dans la commercialisation.

De ce fait, la commune OU la communauté de communes peut candidater. Cela dépend de la situation (une station peut être implantée sur plusieurs communes), des acteurs partenaires identifiés et associés (un exploitant de Domaine Skiable sur plusieurs stations qui souhaiterait élargir le périmètre, une SEM locale), de la localisation des moyens humains dédiés à l'animation de ce sujet (au niveau de la commune ou au sein de la communauté de communes), des besoins et des projets opérationnels identifiés (sur une station précise, sur 2 stations distinctes couvertes par la même communauté de communes avec des acteurs présents sur ces 2 stations), etc.

Tout dépend donc de la problématique, de la gouvernance, du porteur de projet.

Les stations « thermales » en zone de montagne sont-elles concernées par cet AMI ?

La cible de cet AMI est prioritairement la rénovation de l'immobilier de loisir en station de montagne. Certaines stations thermales ayant également une forte composante hivernale, liée au ski notamment, peuvent être confrontées à des enjeux majeurs de rénovation de leur parc d'hébergement.

Des candidatures peuvent donc émaner des territoires concernés, à la condition toutefois de répondre précisément aux objectifs de l'AMI, tant en termes de contenus que de capacité de déploiement opérationnel des actions.

Annexe 3 : Aides financière à la rénovation en contrepartie d'exigences répondant à une stratégie de développement ou d'adaptation touristique VS Opération de Rénovation de l'Immobilier de Loisir (procédure révisée par la loi montagne II).

Quelle différence entre ces 2 exemples de projet ?

Il y a effectivement un recoupement entre ces 2 exemples, l'ORIL (révisée par la loi Montagne II) offrant un cadre juridique pour mobiliser des fonds publics à destination d'acteurs privés dans leurs intérêts propres.

Pour autant, une structure locale (type fonds local d'investissement touristique) mobilisant les socio-professionnels et créée à des fins d'actions en faveur de la rénovation de l'immobilier de loisir pourrait aussi bien se constituer, avec prise de participation publique ou non.

Annexe 3 : Nouvelle offre de commercialisation dans une vision transversale et complémentaire en fonction des profils propriétaires et de leurs besoins, mobilisant l'ensemble des acteurs concernés : centrale de réservation, agences immobilières, conciergerie, gestionnaires de RT.

Peut-il s'agir de :

- **La mise à disposition d'une plateforme de réservation pour les particuliers (mutualisation de leur différents planning/plateforme de réservations du type : https://www.weebnb.com/doc/presentation_interne_ot_2021) ?**
- **La création d'une conciergerie ?**
- **Concrètement quel type de projets ?**

Tout projet qui répondra à un besoin identifié, complémentaire aux services déjà en place (qui peuvent aussi parfois être optimisés). Une conciergerie peut être une solution (si besoin identifié et non couvert), une place de marché, une centrale de réservation fluide et ouverte dans les paramètres et la gestion des plannings, un outil commun avec les agences immobilières ou encore un rapprochement avec certaines OTA.

Annexe 3 : Fonds d'investissement local adossé à une structure de gestion commerciale.

De quoi peut-il s'agir ? Y a-t-il un exemple concret ?

L'idée d'un fonds d'investissement local consiste à recueillir des fonds de socioprofessionnels locaux engagés dans une vision collective pour investir ensemble et de façon responsable dans des actions qui permettraient d'assurer des bénéfices directs et connexes.

Exemple : des commerçants (bar, restaurants, loueurs de matériel...) qui dépendent d'hébergements touristiques marchands en difficulté peuvent voir leur activité en déclin. Une mutualisation de moyens pour intervenir collectivement (avec le cas échéant des aides additionnelles publiques et/ou bancaires) peut permettre de retrouver un équilibre économique global, avec des niveaux d'exigences de rentabilité qui peuvent être amoindris sur un poste (peu de rentabilité sur le portage immobilier et/ou la gestion commerciale) dans la mesure où les niveaux de performance économique des activités premières sont garantis.

L'adossement à une structure de gestion commerciale est dès lors indispensable pour assurer un bon remplissage des hébergements ciblés et atteindre l'équilibre global escompté.

Annexe 3 : Opération de rénovation qui présente une approche transversale et une ambition notable impliquant la coopération de plusieurs acteurs (collectivité, opérateurs, syndicats, copropriétaires, circuits de distribution, etc.).

Une aide à la rénovation des terrasses du front de neige peut-elle rentrer dans ce cadre ?

La (re)qualification urbaine, architecturale, paysagère des espaces publics au service d'une qualité d'usage (notamment touristique) contribue à l'attractivité touristique de la destination et d'une expérience client réussie.

Certaines interventions connexes à la rénovation de l'immobilier de loisir peuvent être effectivement intégrées à la démarche, et les pieds d'immeubles (galeries commerçantes, commerces en rez-de-chaussée, terrasses, interfaces avec le front de neige) en font effectivement partie. Ces espaces peuvent être privés, peuvent être des parties communes de copropriété ou relever de l'espace public avec des redevances d'occupation.

Annexe 3 : Mobilisation d'outils de l'urbanisme pour inciter voire contraindre la rénovation : charte de rénovation énergétique et architecturale, facilitation des surélévations, obligation de ravalement de façade, etc...

Qu'entendez-vous par « outils d'urbanisme » ? Peut-on avoir un exemple précis de ce type de démarche ?

Le PLU, en plus d'un zonage adapté permettant de « sécuriser » des destinations foncières pour garantir de l'hébergement marchands et éviter ainsi les ventes à la découpe, peut intégrer diverses obligations comme notamment le ravalement de façade ; certaines communes, compte-tenu de leur spécificité, sont visées par un arrêté préfectoral et peuvent ainsi obliger un ravalement de façade au minimum tous les 10 ans.

Par ailleurs, le PLU peut être facilitant pour des opérations potentielles de surélévation (gabarits autorisés, conditions de stationnement non contraignantes voire dissuasives) qui permettent de financer tout ou partie des opérations de rénovation globale, et donc d'inciter des propriétaires à voter favorablement d'important travaux en assemblée générale de copropriété.

Enfin, le PLU peut intégrer des OAP (Orientations d'Aménagement Programmer) sur des secteurs définis avec des orientations spécifiques en matière de rénovation (architecturale, énergétique, énergétique et architecturale) pour éclairer le champ des possibles, faciliter les choix et donc inciter certaines opérations de rénovation globale. Une charte dédiée peut également être annexée.