

France Tourisme ingénierie

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



Règlement

Le dossier de candidature est à déposer
avant le 30 août 2021 - 23h59 sur la plateforme suivante

<https://www.demarches-simplifiees.fr/commencer/fti-ami-renovation-des-stations>

Le présent Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) s'inscrit dans le cadre du dispositif France Tourisme Ingénierie et contribue à l'offre de services en ingénierie du programme « **Avenir Montagnes** » initié par l'Etat et annoncé lors du Conseil Interministériel du Tourisme du 27 mai 2021.

Piloté par Atout France, le présent AMI a pour objectif d'accompagner 50 stations de montagne sur les 5 prochaines années dans la rénovation de leur immobilier touristique.

Cet AMI sera déployé en deux vagues successives de 30 mois (2 ans et demi), pour 25 stations lauréates chacune.

Cet AMI concerne l'ensemble des massifs français (Alpes du Nord, Alpes du Sud, Pyrénées, Massif central, Jura, Vosges et Corse) et se coordonnera, le cas échéant, avec les autres actions pilotées par les commissariats de massif dans le cadre du programme « **Avenir Montagnes** ».

Le présent AMI concerne la 1^{ère} vague de stations à sélectionner et accompagner en ingénierie pour une durée de 30 mois.

L'AMI se compose des éléments suivants :

- Le présent règlement
- La lettre d'intention de l'AMI (Annexe 1)
- Le cadre de réponse à compléter (Annexe 2)
- Une liste (non exhaustive) d'exemples de projets éligibles à l'AMI (Annexe 3)

Une contribution au programme



SOMMAIRE

| | |
|--|----|
| I. CONTEXTE ET ENJEUX | 6 |
| II. OBJECTIFS DE L'APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT | 9 |
| III. PORTEURS DE PROJET ET BÉNÉFICIAIRES DE L'AMI | 11 |
| IV. ENGAGEMENTS DU PORTEUR DE PROJET | 11 |
| V. PROCESSUS ET CALENDRIER DE SÉLECTION | 12 |
| VI. CONTENUS ET MODALITÉS D'ACCOMPAGNEMENT | 13 |
| VII. CRITÈRES D'APPRECIATION | 15 |
| VIII. CONFIDENTIALITÉ | 16 |
| IX. MODALITÉS DE RÉPONSE | 17 |

I. CONTEXTE ET ENJEUX



3 constats préalables

1. La rénovation des résidences secondaires en stations de montagne (correspondant aux logements individuels, aux appartements en copropriétés traditionnelles ou en résidences de tourisme) constitue un enjeu majeur pour le développement touristique, car ces lits représentent plus de 80% de la capacité d'hébergement touristique (jusqu'à 90%) des stations, dont une majorité en copropriétés âgées de plus de 40 ans.
2. La plupart du temps, le propriétaire n'investit pas dans la rénovation de son bien immobilier par envie spontanée, mais par intérêt ou parce qu'il y est contraint.
3. La dynamique de rénovation de ces logements doit être accompagnée par la station (son ambition, son projet, ses investissements, sa stratégie en matière d'offre d'hébergement au regard de son positionnement marketing et des nouvelles attentes clients ...) pour motiver le propriétaire qui reste LE décisionnaire concernant les travaux à engager.

Concernant le cas particulier des Résidences de Tourisme, elles ont fortement accompagné la dynamique de création de lits des 30 dernières années.

Encouragées par les différents dispositifs d'incitations fiscales, la donne a aujourd'hui fortement changé pour les Résidences de Tourisme : fin de la défiscalisation, difficulté à servir des rentabilités locatives élevées faute de fonds de concours et au final une équation économique moins intéressante pour le propriétaire.



2 ans d'expérimentation (2018-2020)

Atout France, dans le cadre du dispositif France Tourisme Ingénierie en partenariat avec la Banque des Territoires et les services de l'Etat, a engagé une expérimentation durant 2 ans, de juin 2018 à juin 2020, visant à étudier les différentes pistes d'actions et solutions opérationnelles envisageables, à cadres fiscal et réglementaire constants.

Ce travail mené avec **13 stations-test** (10 en montagne et 3 sur le littoral) a confirmé qu'il n'existe pas de solution unique mais différents leviers à mobiliser en fonction du contexte de chaque station.

Par ailleurs, les résultats concrets ou visibles ne peuvent être obtenus qu'au bout de plusieurs années de mobilisation collective de l'ensemble des acteurs concernés (élus, propriétaires de logements, agences immobilières, gestionnaires de résidences...) autour d'une même ambition stratégique, et avec la nécessité :

- De mieux connaître son parc immobilier et ses propriétaires pour orienter et calibrer ses actions.
- De mieux qualifier l'occupation réelle (au-delà de la seule location).
- D'objectiver les besoins en matière d'hébergement (en réponse à quelle offre pour quelle clientèle ?).
- De mieux comprendre le fonctionnement économique de sa destination pour mobiliser les acteurs.
- D'agir conjointement sur les meublés (individuels) et sur les copropriétés.
- De mobiliser et sensibiliser en adaptant la gouvernance et en motivant les propriétaires.
- De faire progresser la commercialisation des meublés.

**Un bilan de l'expérimentation
a été dressé et est téléchargeable**



France Tourisme ingénierie

Expérimentation nationale
sur la réhabilitation
de l'immobilier de loisir et
la transition énergétique
des stations

Septembre 2020

REPUBLIC FRANCAISE
AGENCE NATIONALE
DE LA CONCESSION
DES TERRITOIRES

BANQUE des TERRITOIRES

ATOUT FRANCE
Agence de Développement
Tourisme et Culture

Une suite opérationnelle en faveur de la rénovation de l'immobilier de loisir (notamment sur le plan énergétique) et de sa remise en tourisme a été plébiscitée par les acteurs de la montagne, notamment par les membres de la commission permanente du Conseil National de la Montagne, par l'ANMSM (qui fédère la plupart des élus de stations), et par plusieurs parlementaires.

Afin d'entraîner plus largement l'ensemble de l'écosystème des stations dans une logique d'industrialisation, ce nouveau dispositif doit couvrir un nombre conséquent de stations aujourd'hui engagées ou prêtes à s'engager, et sur une durée plus longue que l'expérimentation pour être en concordance avec la temporalité effective du sujet.

Ce sujet nécessite, quelle que soit la taille de la destination, un accompagnement technique éclairé permettant d'intervenir de manière coordonnée tant sur le plan de la méthode que de la gouvernance à structurer. Il s'agit de mobiliser des outils d'analyse, de compréhension et de pilotage, de conduire des expertises spécifiques pour faire avancer certaines problématiques ou encore d'intégrer une approche juridique complémentaire pour élaborer des solutions opérationnelles et, le cas échéant, faire évoluer certaines réglementations ou législations en vigueur.

Une priorité : stimuler le réinvestissement

La rénovation du patrimoine immobilier existant est donc plus que jamais au centre des préoccupations. LA priorité consiste aujourd'hui à stimuler le réinvestissement sur ce pilier stratégique pour :

- Proposer une offre touristique homogène : tous les acteurs améliorent en permanence leur offre (exploitant de remontées mécanique, commerçants, restaurateurs...), ce qui accentue la différence avec la qualité de l'offre d'hébergement.
- Répondre aux attentes actuelles de la clientèle en matière de confort et de qualité d'usage pour une montagne à minima 2 saisons (voir 4 pour certaines stations).
- Contribuer à une meilleure image des destinations.
- Apporter une réponse aux enjeux contemporains (préservation des ressources en eau et en énergie, réduction des gaz à effet de serre, zéro artificialisation nette des sols) pour contribuer à un développement touristique durable.
- Pérenniser le fonctionnement économique des stations.



II. OBJECTIFS DE L'APPEL A MANIFESTATION D'INTERET

L'objectif central est d'accélérer la rénovation globale de l'immobilier de loisir dans les stations de montagne (et plus spécifiquement les copropriétés traditionnelles et les résidences de tourisme) pour garantir leur performance technique, leur attractivité touristique et une meilleure performance économique en termes d'occupation.

Pour autant, d'autres objectifs connexes pourront utilement être identifiés pour contribuer durablement à la transition des stations :

- Adapter l'offre touristique (équipements et activités touristiques pérennes) dans une vision montagne 2 voire 4 saisons (en fonction des destinations), cohérente avec le positionnement marketing et les attentes des clientèles.
- Objectiver la programmation immobilière et les investissements touristiques associés.
- Engager la transition énergétique et environnementale de la station dans une approche globale.
- Appuyer les projets de développement ou de requalification cohérents avec la stratégie de développement définie...



Pour ce faire, il s'agira d'avoir recours à divers leviers...

- Structuration d'une gouvernance de projet
- Accompagnement technique en rénovation immobilière
- Expertise juridique
- Propositions et création de mesures incitatives
- Identification/émergence de mesures coercitives
- Organisation/structuration de nouveaux modèles économiques
- Développement et/ou consolidation d'outils de connaissance et/ou de pilotage du sujet

... et de faire coïncider une double vision des enjeux :

- La vision de la destination : proposer une offre de qualité homogène répondant aux attentes de la clientèle, améliorer le confort et la qualité d'usage pour une montagne hiver comme été, améliorer l'image de la station, engager une transition énergétique indispensable...
- La vision des propriétaires : mieux louer pour rentabiliser l'investissement ou faire face aux charges de plus en plus élevées, gérer leur patrimoine, l'améliorer pour ne pas qu'il se dégrade ou se paupérise, être considérés par et comme les acteurs de la station...

L'AMI vise à sélectionner, pour cette 1^{ère} vague, 25 « stations pilotes » (au maximum) en capacité opérationnelle d'engager rapidement des projets de réinvestissement sur les copropriétés traditionnelles et/ou les résidences de tourisme, avec effet direct en matière de rénovation touristique et de transition durable de la station.

L'AMI doit permettre, outre l'engagement de rénovations effectives, de structurer des modes opératoires utiles à tous.

Des journées de retours d'expériences à destination des acteurs locaux de l'écosystème des stations de montagne (élus, techniciens, entreprises) seront organisées à cet effet 2 fois par an par Atout France et la Banque des Territoires en présence des services de l'Etat, pour présenter et échanger sur les avancées, mettre en évidence certains points de blocage (techniques, juridiques, réglementaires, législatifs), recueillir des avis et/ou apporter des éclairages issus de retours d'expérience, y compris hors AMI.

Les stations non lauréates, voire non candidates mais intéressées par la démarche, seront invitées à prendre connaissance des retours et avancées de l'accompagnement proposé dans le cadre de l'AMI à travers les publications régulières et pourront également participer aux journées d'échanges dans des formats à définir. Les avancées constatées leur permettront ainsi de candidater de façon plus éclairée à la 2^{ème} vague de l'AMI.



III. PORTEURS DE PROJET ET BÉNÉFICIAIRES DE L'AMI

Le porteur de projet doit être une collectivité locale support de station (commune ou EPCI) de l'un des 6 massifs français (Alpes, Massif Central, Pyrénées, Jura, Vosges et Corse) engagée dans une démarche de transition pour un développement touristique durable.

Dans le cadre de l'AMI, les 25 collectivités lauréates (maximum) seront accompagnées dans la faisabilité, la structuration, et/ou la mise en œuvre opérationnelle d'actions et/ou de projets en faveur de la rénovation de l'immobilier de loisir, selon les modalités prévues au point V de ce règlement.

Les syndicats de copropriétés majoritairement composés de résidences principales et les propriétaires de résidences secondaires diffuses n'entrent pas dans le champ de cette consultation, ni les centres de vacances bénéficiant par ailleurs du fonds TSI (piloté par la Caisse des Dépôts et l'ANCV) et de l'accompagnement associé en matière d'ingénierie.

Dans un souci d'opérationnalité, la collectivité candidate pourra utilement associer des partenaires publics et/ou privés (OTSI, SEM, SPL, EPF, bailleur, gestionnaire de Résidences de Tourisme, syndic et syndicat de copropriété(s), associations, société foncière...).

Auquel cas, ils signeront avec ce dernier la lettre d'intention jointe au dossier de candidature (Annexe 2 du dossier).

IV. ENGAGEMENTS DU PORTEUR DE PROJET

A travers la signature de la lettre d'intention (Annexe 1 au présent règlement), les collectivités candidates, et le cas échéant leurs partenaires, s'engageront, une fois désignés lauréat à :

- Se doter de moyens humains suffisants pour engager, animer et piloter le(s) projet(s).
- Désigner une personne référente sur la durée de l'accompagnement sollicité dans le cadre de l'AMI.
- Disposer d'un projet de territoire / destination.
- Participer aux ateliers nationaux pour partager leur réflexion et les avancées de leur projet.
- Mettre en place au moins 3 Comités de Pilotage par an, mobilisant l'ensemble des acteurs locaux concernés par la thématique et présidés par le Maire de la commune ou le Président de l'EPCI.



V. PROCESSUS ET CALENDRIER DE SÉLECTION

La procédure de sélection se déroule sur la base de l'examen par un « Comité de sélection » des dossiers de candidature dont le contenu est décrit à l'article IX du présent règlement.

A l'issue de l'analyse des dossiers, sur la base des critères précisés à l'article VII, des auditions des candidats présélectionnés pourront être organisées durant le mois de septembre 2021 (des dates d'audition seront alors transmises fin août) pour parfaire le choix des « 25 lauréats ».

Auquel cas, l'audition comprendra une présentation du projet et du partenariat et une séquence de questions du Comité de sélection et réponses de la collectivité porteuse de projet.

A noter qu'au vu de la situation sanitaire actuelle, les partenaires se réservent le droit d'organiser les auditions en visioconférence.

Le choix des 25 lauréats (au maximum) interviendra en octobre 2021.

A titre indicatif, le calendrier est le suivant

Juin 2021 : Lancement de l'AMI

30 août 2021 : Date limite de dépôt des dossiers

Fin Septembre 2021 : 1ère sélection des dossiers

Octobre 2021 : Audition des candidats présélectionnés par un « Comité de sélection »

Mi-novembre 2021 : Choix des 25 lauréats (maximum)

Fin novembre 2021 : Conventionnement avec les 25 lauréats

VI. CONTENUS ET MODALITÉS D'ACCOMPAGNEMENT

L'AMI a pour objet un accompagnement dans la mise en œuvre des projets portés par les lauréats qui se matérialisera, sur un calendrier de 30 mois correspondant à la 1^{ère} vague de cet AMI, par 2 types d'interventions. Ainsi, chacune des stations lauréates bénéficiera :

- d'un apport en ingénierie, avec des expertises « à la carte » (techniques, juridiques, financière),
- d'une aide financière à la conduite d'études opérationnelles.

Ce package d'accompagnement sera d'un maximum de 100 000 € HT à mobiliser sur les 30 mois dédiés à cette 1^{ère} vague.

La participation financière dédiée dans le présent AMI n'a pas vocation à couvrir des coûts de fonctionnement de la collectivité ou de toute autre structure.

1. Un apport en ingénierie sous forme de journées d'expertises

L'ingénierie déployée sera assurée par une équipe projet dédiée au sein d'Atout France. Elle se traduira par :

1. **La mobilisation des différents outils d'ingénierie développés dans le cadre de l'expérimentation menée en 2018-2020, à savoir :**
 - CONITIFF® pour caractériser le parc immobilier, mieux cibler les copropriétés pour activer les dispositifs d'accompagnement, et mieux comprendre son usage (location, occupation) en intégrant des données disponibles au niveau local,
 - ICARE^{DS} pour analyser l'équilibre existant entre l'offre touristique et l'offre d'hébergement en vue d'éclairer la programmation immobilière sur la station et de définir les objectifs d'intervention sur le parc immobilier existant,
 - Le simulateur de retombées économiques (répartition saisonnière et type de bénéficiaires) pour encourager la structuration d'une gouvernance élargie.
2. **Des expertises (portées par Atout France ou externalisées) qui devront permettre de répondre au plus près des besoins identifiés dans les projets.**

L'objectif sera d'agir sur tous les champs : gouvernance et urbanisme, conseils aux copropriétés, ajustement de l'offre de services aux propriétaires en stations, ajustement des outils de commercialisation, expérimentation réglementaire le cas échéant..., aptes à accélérer la concrétisation des projets de réinvestissements définis portés par la collectivité lauréate.

2. Un apport en cofinancement d'études à hauteur de 30%

Une participation financière à hauteur de 30% sera proposée pour des études de programmation ou des études opérationnelles spécifiques jugées indispensables pour faire avancer les projets, en sus de l'ingénierie d'Atout France et des expertises ponctuelles complémentaires.

Cette participation financière dédiée dans le présent AMI n'a pas vocation à couvrir des coûts de fonctionnement de la collectivité ou de toute autre structure.

Pour les porteurs de projet présélectionnés mais non retenus, une expertise flash de 3 jours sera proposée pour analyser le(s) projet(s) et/ou programme d'actions proposé(s) ainsi que la gouvernance associée, et définir des pistes d'optimisation du projet présenté.



VII. CRITÈRES D'APPRÉCIATION

Les dossiers de candidature seront appréciés au regard des 4 critères suivants :

| Intitulé du critère | Ce critère va permettre d'évaluer les enjeux suivants : |
|---|---|
| 1 Ambition territoriale pour une évolution vers un tourisme plus durable | <ul style="list-style-type: none"> Transformation ambitieuse de la destination Orientations en faveur d'une montagne 2 voire 4 saisons Préservation des ressources (eau, énergie, paysage) Maîtrise et optimisation foncière Intégration des habitants dans le projet de développement touristique |
| 2 Gouvernance | <ul style="list-style-type: none"> Equilibre des représentations publiques / privées dans les instances décisionnelles du développement touristique et du programme d'action en faveur de l'immobilier de loisir Organisation opérationnelle du pilotage du sujet « immobilier de loisir » au niveau local |
| 3 Cohérence stratégique et degré de mobilisation des acteurs | <ul style="list-style-type: none"> Pertinence du projet au regard de l'ambition affichée et du positionnement retenu Degré de qualification et d'avancement des différents projets de réinvestissements constitutifs du projet de rénovation et de transition durable de la station (le territoire devra fixer son ambition en termes de lits à rénover et de montant d'investissements à mettre en chantier dans le cadre de l'AMI) Niveau d'engagement des partenaires concernés par les futurs projets de rénovation |
| 4 Opérationnalité du projet sur la durée de l'AMI 1ère vague (30 mois) | <ul style="list-style-type: none"> Choix d'une échelle de projet cohérente pour obtenir un résultat opérationnel dans la temporalité des 30 mois de l'AMI - vague 1 Cohérence entre la maturité du projet et le résultat visé de mise en œuvre opérationnelle à l'issue des 30 mois de l'AMI Degré de mobilisation opérationnelle, en particulier : composition de l'équipe projet et moyens humains dédiés au pilotage général et à la mise en œuvre opérationnelle du projet et/ou du plan d'actions Faisabilité du projet, et le cas échéant, cohérence entre les points de blocage identifiés par le porteur de projet et les actions d'accompagnement qu'il sollicite dans le cadre de l'AMI |

A noter que ces critères ne sont ni hiérarchisés, ni pondérés. L'appréciation de chacun des critères s'effectuera sur la base des éléments de réponse apportés dans le dossier de candidature - Cadre de réponse Annexe 2 (cf. article IX).

VIII. CONFIDENTIALITÉ

Les documents transmis dans le cadre du présent AMI sont soumis à la plus stricte confidentialité et ne sont communiqués qu'à Atout France et à la Banque des Territoires.

Toutes les personnes ayant accès aux dossiers de candidature sont tenues à la plus stricte confidentialité.

Toute opération de communication sera concertée avec les collectivités candidates, afin de vérifier notamment le caractère diffusable de certaines informations.

En ce qui concerne la collecte de données personnelles, les données collectées par Atout France seront soumises au respect de la règlementation applicable en France et dans l'Union européenne dans le domaine de la protection des données à caractère personnel « règlementation Informatique et libertés ».

Pour plus d'informations sur le traitement de vos données personnelles et sur vos droits :

https://assets.france.fr/int/legal/mentions_informations_atoutfrance-FR.pdf

Vous pouvez également vous adresser à l'adresse suivante :

contact.rgpd@atout-france.fr

ou

Atout France
Service Juridique
200/216 rue Raymond Losserand
CS 60043
75680 PARIS Cedex 14
France



IX. Modalités de réponse

Les collectivités intéressées sont invitées à déposer un dossier de candidature qui devra être complet pour être examiné.

Les différentes pièces nécessaires sont listées ci-dessous :

- La lettre d'intention signée par le représentant légal de la collectivité et le cas échéant, par les représentants des partenaires publics et/ou privés associés au porteur de projet. (Annexe 1)
- Le cadre de réponse dûment complété. (Annexe 2)

Ce dossier peut être complété par tout élément d'information jugé utile par le candidat

à la compréhension du projet. Les candidats doivent remettre leur dossier de candidature complet au plus tard le **30 août 2021 - 23h59** sur la plateforme suivante :

<https://www.demarches-simplifiees.fr/commencer/fti-ami-renovation-des-stations>

Pour toute interrogation relative à cet appel à manifestation d'intérêt, les porteurs de projet peuvent poser leurs questions sur la plateforme www.demarches-simplifiees.fr ou envoyées par mail à fti.rds@atout-france.fr

Durant la période d'examen des projets, les candidats pourront être amenés à répondre aux demandes de précisions et/ou de pièces complémentaires formulées par Atout France.

Atout France

Délégation Montagne

ZAE « Les Fontanettes » - Bâtiment C
229 rue Joseph Fontanet - 73000 CHAMBERY
Tél + 33 [0]4 79 72 85 80
Mail : fti.rds@atout-france.fr

www.france.fr
www.atout-france.fr

Crédits Photos

Adobe Stock
lamax, into the wild, ERKOL, NDABCREATIVITY, BillionPhotos.com

GettyImages
Janoka82, bofotolux