

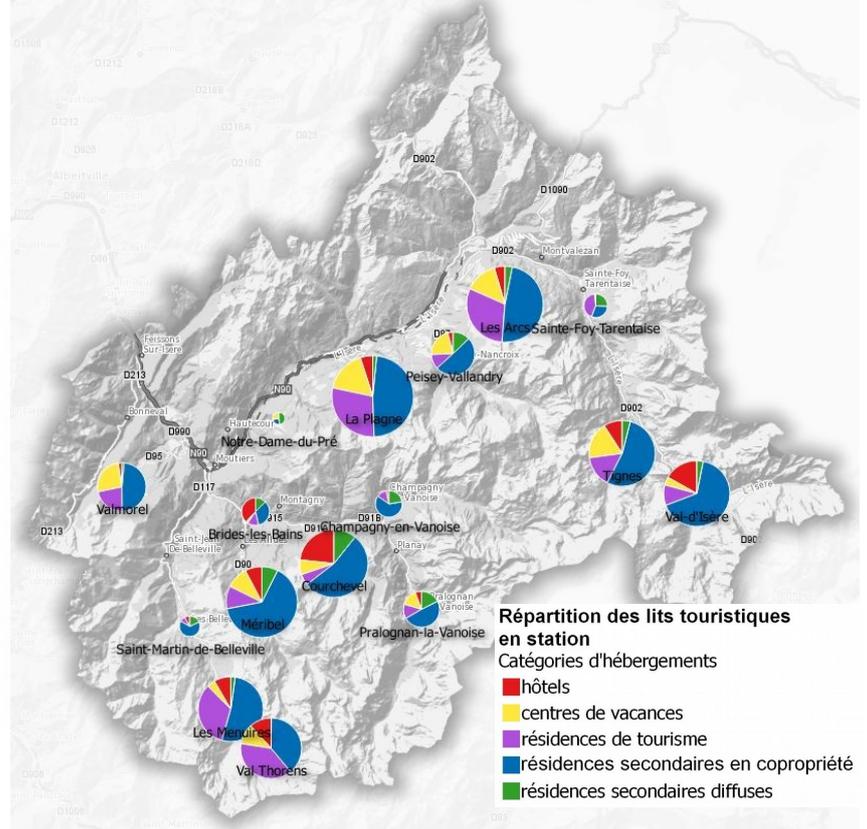
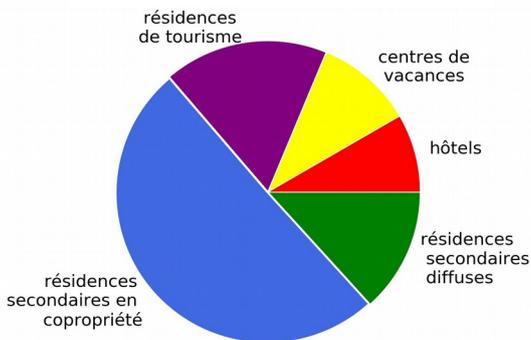
# Réhabilitation de l'immobilier de loisir Panorama des pratiques en Savoie

## Assemblée du Pays Tarentaise-Vanoise



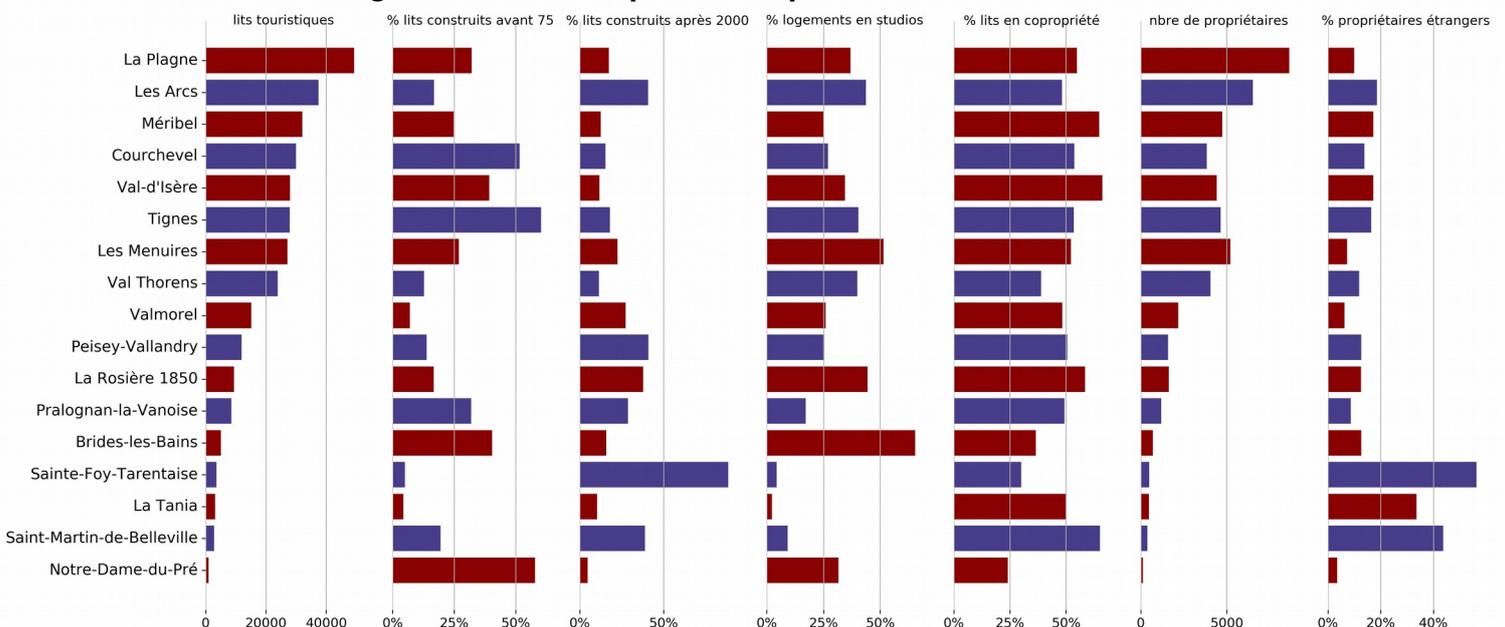
©APT

382 900 lits touristiques  
sur l'ensemble du territoire



Réalisation : Cerema  
Source : Conitiff® Cerema-Atout France 2019

### Hébergements touristiques : comparatif des stations du territoire



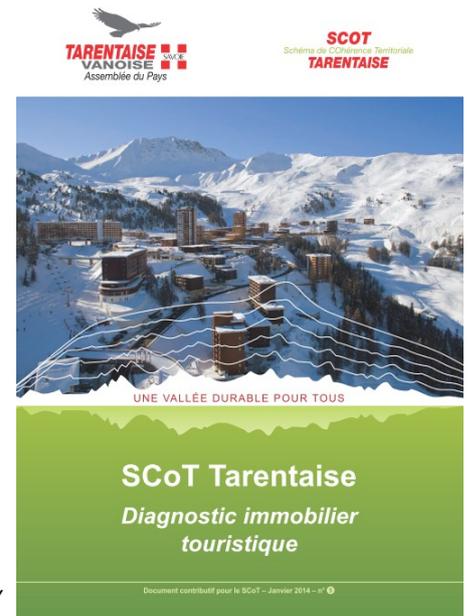
Réalisation : Cerema - Source : Conitiff® Cerema-Atout France 2019

# Le programme RETIL (Remise en Tourisme de l'Immobilier de Loisir) de l'APTIV

A l'occasion de l'élaboration du SCoT Tarentaise-Vanoise, l'APTIV a mis en place une commission sur l'immobilier touristique et a construit un programme spécifique d'action baptisé RETIL (Remise En Tourisme de l'Immobilier de Loisir).

Ce programme, fruit de deux années d'un travail collectif, s'articule autour de trois objectifs déclinés en actions concrètes et complémentaires. Pour certaines d'entre elles, la faisabilité est liée à la levée de points de blocages juridiques, administratifs ou fiscaux.

Ce programme a favorisé l'élaboration d'un SCoT régulateur, mais aussi la mise en place d'actions en dehors du SCoT.



©APTIV

## Développer un programme partenarial baptisé RETIL (Remise En Tourisme de l'Immobilier de Loisir)

### Objectif 1 : pérenniser

#### le parc marchand

*Préserver ce qui marche  
encore aujourd'hui*

- Développer résolument les politiques propriétaires ;
- Expérimenter l'allègement fiscal pour les propriétaires loueurs ;
- Délimiter dans les PLU les hôtels existants pérennes qui devront conserver leur destination d'origine

### Objectif 2 : favoriser/fluidifier

#### la rénovation immobilière et la remise en tourisme

*Moderniser l'outil productif existant*

- Généraliser dans les PLU l'octroi de Surface de plancher supplémentaire pour faciliter « l'auto-financement » des rénovations ;
- Faciliter via le SCoT les démolitions - reconstructions sans le formalisme UTN ;
- Accompagner les copropriétés dans une démarche globale de rénovation assortie d'une remise en tourisme (Coach Copro')
- Recourir à l'injonction de ravalement de façades pour les copropriétés dégradées ;
- Mobiliser les capacités financières des acteurs économiques locaux directement ;
- Coupler rénovation énergétique et remise en tourisme au travers de SEM/SPL financée par du tiers investisseurs

### Objectif 3 : Réguler

#### et qualifier les lits neufs

*Investir dans le neuf  
avec discernement*

- Renforcer le contenu et le contrôle du conventionnement loi Montagne ;
- Calibrer finement la capacité des zones AU des PLU en Surface de Plancher Potentielle avec l'équivalent en lits neufs futurs ;
- Favoriser via le SCOT les lits qui restent chauds dans la durée ;
- Donner priorité (dans le SCOT et les PLU) aux hébergements qui soutiennent la diversification estivale
- Soutenir les hébergements collectifs et associatifs types centres de vacances



Dans le cadre du programme RETIL, l'APTV en partenariat avec Atout France a mis à disposition de 2014 à 2019 une AMO auprès de copropriétés touristiques sélectionnées, pour engager des travaux de rénovation globale, avec pour objectif final (non obligatoire) une remise sur le marché locatif ou à un renforcement de l'occupation.

Trois objectifs à cette démarche :

- 1 Fédérer les acteurs et prestataires autour d'une rénovation globale, tout en essayant de faire émerger si possible une dynamique de remise en tourisme des logements locatifs ;
- 2 Capitaliser les éléments méthodologiques pour cadrer une démarche partenariale souple, adaptable et reproductible à l'échelle de la Tarentaise ;
- 3 Animer un réseau des professionnels.

Pour chaque copropriété engagée dans la démarche, un professionnel du bâtiment d'Atout France a été positionné aux côtés du syndic et du conseil syndical, comme :

- Conseiller technique et facilitateur de projet ;
- Médiateur entre les copropriétaires et l'ensemble des professionnels à mobiliser pour rénover une résidence et en assurer sa gestion locative pérenne.

12 copropriétés de Tarentaise-Vanoise ont pu bénéficier de l'expérimentation Coach Copro' : l'expérimentation a permis de développer une méthode d'accompagnement, des outils adaptés à la gestion de projet en copropriété de résidences secondaires (gouvernance, pédagogie et mobilisation des propriétaires, mise en œuvre opérationnelle), de fédérer des prestataires sur la question de la rénovation globale en station et d'engager des actions opérationnelles sur certaines d'entre elles.

#### Les 12 copropriétés engagées dans Coach Copro'

- La Plagne – le France – 1 bâtiment (1968)
- Les Ménuires – La Gregorie – 3 bâtiments (1981)
- Courchevel – L'Ariondaz – 5 bâtiments
- la Rosière – Les Alpagnes – 1 bâtiment (1973)
- Tignes – Le Palafour – 1 bâtiment (1972)
- Les Arcs – Belles Challes – Lauzières – 2 bâtiments (1974)
- Pralognan-La-Vanoise – Le Chasseforêt - 1 bâtiment (1981)
- Valmorel – Le Perrier - 1 bâtiment (1982)
- Valmorell – Le Portail - 1 bâtiment (1979)
- Les Ménuires – Aravis - 2 bâtiments mitoyens (1973)
- Meribel – La Frasse - 1 bâtiment (1986)
- La Rosière – Les Chalets de la Rosière - 1 bâtiment (1973)



©AtoutFrance



En 2017, l'APTV a lancé le service public **Coach Rénov'**, plateforme territoriale de rénovation énergétique (PTRE) à l'échelle de la Tarentaise : des conseillers techniques de l'ASDER (Association savoyarde pour le développement des énergies renouvelables) sont mis à disposition gratuitement des propriétaires pour les accompagner dans les différentes étapes de leurs projets d'isolation et de rénovation énergétique, sur le plan technique et dans l'obtention d'aides financières.

Ce service s'adresse à tous les propriétaires en résidence principale ou secondaire, pour les aider à faire les meilleurs choix en fonction de leurs ambitions, contraintes et moyens financiers, dans l'optique de :

- Diminuer la facture énergétique,
- Améliorer le confort de vie,
- Réduire les émissions de gaz à effet de serre,
- Participer à la valorisation patrimoniale,

#### L'accompagnement Coach Rénov' pour les copropriétaires en copropriétés en plusieurs étapes :

- Rencontre avec le conseil syndical pour sensibiliser et échanger avec les copropriétaires sur les attentes, possibilités et priorités d'actions à l'échelle de la copropriété ;
- Accompagnement dans la réalisation d'un audit personnalisé par un bureau d'études ;
- Définition et montage du projet de rénovation avec le conseil syndical et le maître d'œuvre ;
- Montage financier de l'opération : orientation vers les aides mobilisables et les emprunts possibles à titre collectif et individuel ;
- Suivi de la réalisation du chantier et des consommations après travaux

## Espace valléen Tarentaise 2017-2020

SCoT Tarentaise-Vanoise approuvé le 14 décembre 2017.

Le DOO limite la surface touristique à construire et privilégie les lits chauds grâce à un principe de surface touristique pondérée (STP) qui permet de bonifier les droits à construire des communes développant des lits marchands.

Le SCoT favorise la réhabilitation de l'immobilier de loisir en autorisant par anticipation les opérations correspondantes, dans certaines limites.

## Pilotage Assemblée du Pays Tarentaise-Vanoise (APTV)

Missions :

- Construire et animer le projet de territoire : l'APTV assure l'élaboration et l'animation du projet de territoire, porte des études et accompagne la mise en œuvre d'actions communes à l'échelle de la vallée.
- Élaborer et mettre en œuvre le Schéma de COhérence Territoriale (SCOT).

**Commission « Immobilier de loisir » de l'APTV**  
**Comité de Pilotage Coach Rénov' de l'APTV**

## Financement

### - Coach Copro'

Coût annuel global : 48 000 €

Financement Atout France : 50%

Financement APTV : 50% avec aides de la Région AuRA, du Département de la Savoie et de l'Ademe.

Autofinancement APTV : 4 800€ / an

### - Coach Rénov'

Coût annuel global : 52 500€

Financement APTV avec aides de la Région AuRA, l'Ademe et du Département de la Savoie

Autofinancement APTV : 10 500€ / an

## Coordination APTV

- Chef de projet (Chef de projet SCoT puis chargée de mission Tourisme Espace Valléen)

## Animation technique

- Coach Copro' : Atout France
- Coach Rénov' : ASDER

**Contact pour en savoir plus :**

**APTV**

**André Plaisance**

**Vice-Président Immobilier touristique**

**Hélène Mesland**

**Chargée de mission Tourisme / Espace valléen**

**Coordination Coach Rénov'**

[helene.mesland@tarentaise-vanoise.fr](mailto:helene.mesland@tarentaise-vanoise.fr)

