

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

La Rosière Commune de Montvalezan

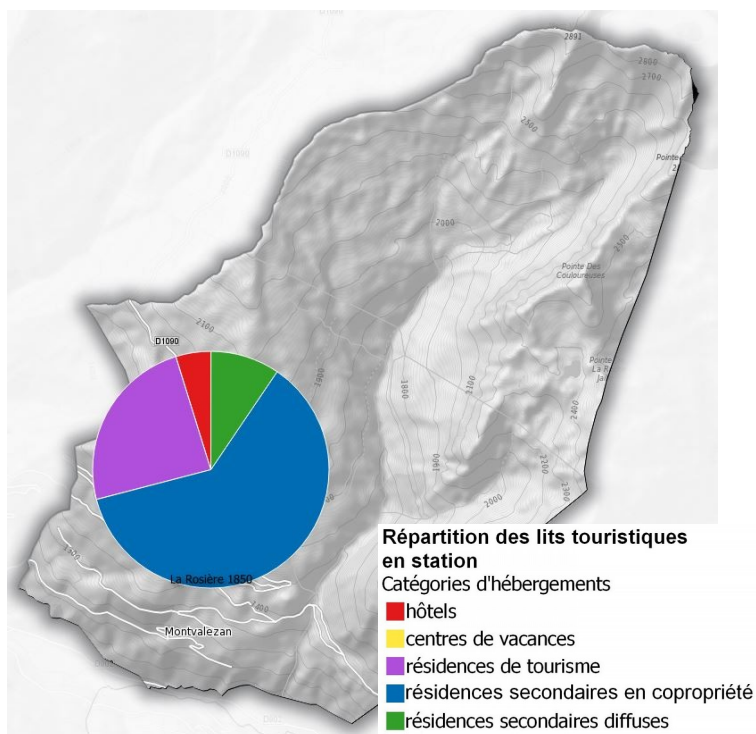


©OT_LaRosière

La station de La Rosière est implantée sur la commune de Montvalezan à 1 850 mètres d'altitude.

La commune est dotée d'un office de tourisme communal.

NOMBRE DE LITS				
	2017	2019	EVO LUTION N/N-1 (en nb lits)	EVO LUTION N/N-1 (en %)
RESIDENCES DE TOURISME *	2 970	3 191	221	7,4%
AGENCES IMMOBILIERES *	1 711	1 824	113	6,6%
HÔTELS & V. VACANCES & CAMPINGS	928	1 220	292	31,5%
LITS CHAUDS	5 609	6 235	626	11,2%
LITS TIEDES (DE PARTICULIER A PARTICULIER)	3 220	3 270	50	1,6%
LITS FROIDS	2 643	2 540	-103	-3,9%
LITS ENQUÊTÉS				
	2017	2019	EVO LUTION (en nb lits)	EVO LUTION (en %)
	11 472	12 045	573	5,0%

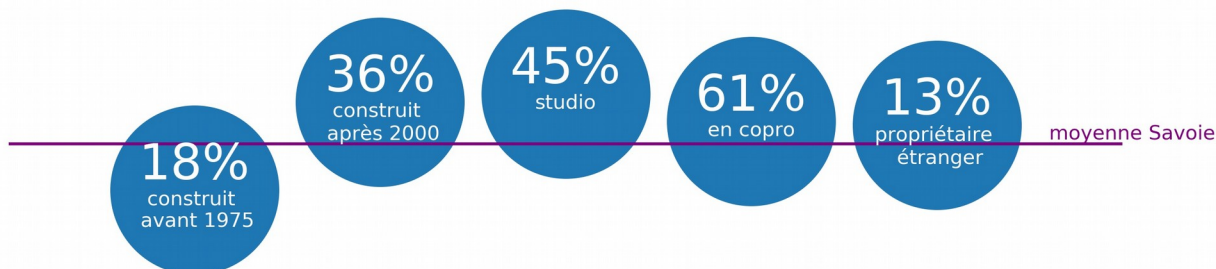


Source : Observatoire de l'activité touristique – La Rosière
Commune de Montvalezan

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

Station	Taille	Mode de gestion	Doc d'urbanisme
La Rosière	Grande station	gestion privée	PLU approuvé en 2016

Chiffres-clés de la station



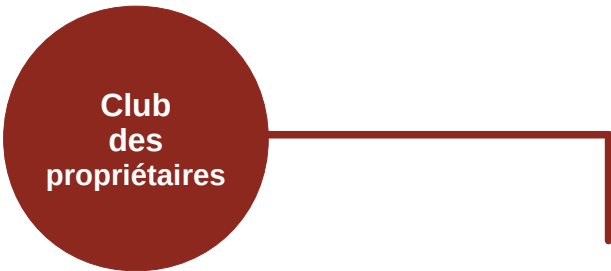
Réalisation : Cerema
Source : Conitiff® Cerema-Atout France 2019

La politique Immobilier de loisir de La Rosière

Compte tenu de la structure des lits de La Rosière (parc relativement récent et bien rénové, avec une forte orientation marchande), la politique définie en 2017 en matière de remise en tourisme de l'immobilier de loisir a pour objectif **une meilleure occupation et location des appartements** (performance économique de l'immobilier de station), par la **valorisation, l'exposition commerciale des biens et le maintien de la qualité du parc**, plutôt que par la rénovation/requalification des biens.

Cette politique se décline en actions portant sur l'accompagnement des propriétaires et sur l'accompagnement des copropriétés. La politique propriétaires de La Rosière comprend plusieurs actions, dont certaines ont déjà été mises en place :

- le **Bureau des propriétaires**, lieu d'accueil physique et d'information des propriétaires, avec le **Club des propriétaires** pour animer le réseau des propriétaires : carte propriétaires, programme fidélité, actions de valorisation (journées propriétaires, newsletters,...) ;
- la mise en œuvre en 2020 d'une **politique d'intéressement** en mobilisant l'ensemble des acteurs de la destination, pour développer la « reconnaissance » des propriétaires et favoriser l'occupation de leur bien ;
- le **classement en Meublé du tourisme** (prix de visite attractif) : une centaine d'appartements sont ainsi classés chaque année;
- l'**observatoire de l'activité touristique** pour connaître le parc immobilier de loisir.



Le « Club des Propriétaires » a été créé en 2017 par le Bureau des propriétaires (Gouvernance : Commune de Montvalezan et Office de tourisme de La Rosière).

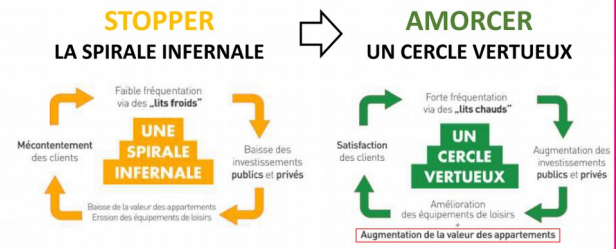
L'objectif du Club des propriétaires : établir une relation de proximité avec les propriétaires de résidences secondaires de la station, accompagner ceux qui le souhaitent dans une démarche de rénovation et de réflexion sur la mise en marché de leur bien, mettre en place un programme « Propriétaires Ambassadeurs de la station ».

Tous les propriétaires de résidences secondaires de la station peuvent devenir adhérents du Club. L'inscription au club est gratuite. Ils disposent alors d'une **carte Propriétaires** qui leur donne accès à une information premium et à des avantages : invitations à des événements dédiés, réductions à la boutique de l'office de tourisme, à la patinoire, au cinéma et dans certaines boutiques de la station (restauration, location de ski, spa).

Des journées propriétaires sont organisées plusieurs fois par an, ainsi que des animations (Cafés Propriétaires...).

UNE POLITIQUE PROPRIETAIRES

POURQUOI ?



©Bureau des propriétaires

Le 20 DECEMBRE 2016



La Commune de Montvalezan a instauré un droit de préemption sur toutes les zones classées U et AU dans son PLU et est donc destinataire de toutes les déclarations d'intention d'aliéner (DIA) dans ces zones. A réception d'une DIA, la commune joint à sa réponse un courrier à l'attention du nouveau propriétaire, le sensibilisant à l'intérêt des lits chauds pour le fonctionnement de la station, et l'invitant à devenir un ambassadeur de la station et à rejoindre le club des propriétaires.



©Commune de Montvalezan

L'équilibre d'une station de montagne est viable parce qu'il y a des **INSTALLATIONS DE LOISIRS**. Comme montré ci-dessus, les installations ne peuvent être renouvelées et le produit touristique amélioré que s'il est **RENTABLE** et pour cela, la **FREQUENTATION** doit être suffisante. Concrètement, il est primordial que le **Taux d'occupation** des appartements soit élevé afin d'assurer la pérennité de la station. Les lits froids sont un **HANDICAP** majeur pour l'économie de la station et entraînent une baisse de la valeur immobilière.

Programme avantages

La politique propriétaires de La Rosière prévoit la mise en œuvre en 2020 d'une politique d'intéressement des propriétaires destiné à étendre les deux dispositifs existants :

- le programme fidélité « ESB Premium » de Domaine Skiable de La Rosière (DSR). Ce partenariat est proposé aux propriétaires qui occupent, prêtent, partagent ou louent leur appartement à de la clientèle individuelle touristique pendant l'hiver. Des avantages sur l'achat des forfaits de ski sont octroyés aux propriétaires adhérents et occupants locataires.

- les avantages offerts en adhérant au Club des propriétaires : réductions à la boutique de l'office de tourisme, à la patinoire, au cinéma et dans certaines boutiques de la station (restauration, location de ski, spa).

Rénovation des copropriétés

La commune s'investit aux côtés des copropriétés pour qu'elles se saisissent de la mise en œuvre d'un projet de renouveau de leur bâti (participation à des AG de copropriétés...) : amélioration de la qualité énergétique et environnementale, confort d'usage touristique (surface, wifi...), soutien de l'image de La Rosière et préservation de la valeur de leur patrimoine.

La commune a accompagné par exemple l'opération de rénovation de la résidence Le Valaisan I (opération avec acquisition foncière pour création d'un parking).

Deux copropriétés ont fait l'objet d'un accompagnement « Coach Copro' » :

- Les Alpagnes (1 bâtiment datant de 1973 - 70 logements). Travaux prévus en 2020
- Les Chalets de La Rosière (1 bâtiment datant de 1978 - 70 logements). Réflexion en cours



Les avantages du programme fidélité

- Pour les propriétaires adhérents

- ✓ Réduction de 5% sur les achats en ligne de forfaits de ski
- ✓ Cartes rechargeables ESB PREMIUM gratuites pour le propriétaire et ses ayants-droit désignés (maximum 1 carte par couchage dont dispose l'appartement)
- ✓ Avoirs octroyés en fin de saison, dont le montant est fonction du taux d'occupation, mesurable par la consommation de forfaits de ski induite par l'occupation
- ✓ 50€ d'avoir « bonus » si le logement est commercialisé en agence immobilière et/ou à la centrale de réservation de l'office de tourisme de La Rosière .

Ces avoirs, calculés en fin de saison, sont à consommer sur l'achat de forfaits de ski pour la saison Hiver suivante, sur le site de vente en ligne dédié.

- Pour les occupants / locataires :

- ✓ Réduction immédiate de 5% sur les forfaits 6 jours et plus, y compris Pass Famille, à condition qu'ils soient commandés en ligne au plus tard 2 jours avant le premier jour de ski (réduction non cumulable avec les autres offres promotionnelles).



©Commune de Montvalezan

Pilotage, animation et financement

Espace valléen Tarentaise 2017-2020

La commune de Montvalezan fait partie du 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.

PLU de la commune de Montvalezan approuvé en 2016

La commune a instauré un droit de préemption urbain qui s'applique à toutes les zones classées U et AU dans le PLU.

Financement

- **Pilotage / ingénierie** : Commune de Montvalezan et OT
- **Bureau des propriétaires et ses actions** : Commune de Montvalezan et OT ; subvention de la Région AuRA pour les travaux du Bureau
- **Observatoire de l'activité touristique** : Commune de Montvalezan, OT et DSR
- **Programme fidélité ESB Premium** : DSR
- **Démarche Coach Copro'** : APTV (Assemblée du Pays Tarentaise-Vanoise)

Pilotage

Définition et portage de la politique publique Immobilier de loisir (issue du PLU) : Commune de Montvalezan

Avec :

- Office de tourisme de La Rosière
- DSR (Domaine Skiable de La Rosière)

Commission RETIL (Commune, OT, DSR)

Association des partenaires (acteurs socio-professionnels, agences immobilières, conciergerie, centrale de réservation...) dans des commissions ou dans la mise en œuvre d'actions

Ingénierie

- **Direction/Pilotage** : co-direction et co-financement Commune (Responsable du Service Urbanisme) / OT (Directeur de l'OT)
- **Mise en œuvre des actions de la politique propriétaires** : Une personne (Responsable du Bureau des Propriétaires)
- **Actions DSR** : Directeur de DSR

Contact pour en savoir plus :
Arlette Noir

Adjointe au Maire chargée de l'urbanisme

Mairie de Montvalezan
Service Urbanisme et Foncier
urbanisme @montvalezan.fr

Bureau de propriétaires
Auréliе Guillot
Responsable Bureau des Propriétaires
proprietaires@larosiere.net



Fiche rédigée et mise en page par le Cerema Centre-Est
Politique et aménagement de la montagne
Version du 17 Octobre 2019

Sources : Commune de Montvalezan, Office de tourisme de La Rosière, DSR
DDT73 – observatoire des territoires, Stationoscope IRSTEA, Atout France