

## 2nd Atelier régional dédié à la rénovation des copropriétés et des meublés touristiques du littoral – jeudi 26 janvier 2023



# Le programme de la journée du 26 janvier 2023

## La matinée 9h30-12h30

- 09h30 – 10h00 : Introduction de la journée par les partenaires du PL 21
- 10h00 – 11h00 : « La parole aux élus : quels enseignements après la première phase de l'expérimentation et quelles attentes pour la suite »
- 11h00 – 11h10 : Echanges avec la salle
- 11h10 – 11h30 : Expérience « inspirante » sur des actions de montagne : la SEM Rénov Belleville
- 11h30 – 11h50 : ATOUT France : Dispositif d'accompagnement en faveur de la rénovation des copropriétés touristiques dans les stations de montagne
- 11h50 – 12h10 : L'ANAH : Accompagnement des copropriétés et opportunités pour le littoral
- 12h10 – 12h30 : Echanges avec la salle

## L'après-midi 14h00-16h15

- 14h00 – 14h45 : Table ronde n°1 « Connaître et comprendre : comment poser un diagnostic et définir une stratégie d'intervention ? »
- 14h45 – 15h00 : Echanges avec la salle
- 15h00 – 15h45 : Table ronde n°2 « Associer les parties prenantes: comment mobiliser les acteurs d'un projet de rénovation de copropriété ? »
- 15h45 – 16h00 : Echanges avec la salle
- 16h00 – 16h15 : Synthèse de la journée et perspectives PL21



# INTRODUCTION PAR LES PARTENAIRES DU PLAN LITTORAL 21

Animation : Manon VANBERSELAERT, Directrice Développement Groupe SCET / [Manon.vanberselaert@scet.fr](mailto:Manon.vanberselaert@scet.fr)

# Introduction de la journée



## INTERVENANTS



- **Nicolas HESSE**, Secrétaire Général pour les Affaires Régionales, Préfecture de Région Occitanie



- **Didier CODORNIU**, 1<sup>er</sup> Vice Président de la Région Occitanie, Président du Parlement de la Mer



- **Christelle ASSIE**, Directrice régionale adjointe de la Banque des Territoires



2<sup>nd</sup> atelier régional dédié à la rénovation des copropriétés et des meublés touristiques du littoral

# 1.

## LA PAROLE AUX ELUS

### QUELS ENSEIGNEMENTS APRES LA PREMIERE PHASE D'EXPERIMENTATION ? QUELLES ATTENTES ?

Animation : Emilio CAMPOS, Directeur Développement ARAC / [emilio.campos@arac-occitanie.fr](mailto:emilio.campos@arac-occitanie.fr)

**Stéphan ROSSIGNOL**  
Maire de La Grande Motte



**Coach Copropriété**  
= audit Rénov'Occitanie & accompagnement des copropriétaires



**Coach Propriétaires**  
= dispositif d'accompagnement pour du home staging

LA GRANDE MOTTE

**Gilles d'ETORRE**  
Président de la Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée



Projet esquisse de greffes architecturales sur deux copropriétés



Études sur les clientèles des meublés touristiques



Etude de marché immobilier des meublés touristiques

LE CAP D'AGDE

**Didier CODORNIU**  
Maire de Gruissan



Opération de réhabilitation de l'immobilier de loisirs simplifiée



Coaching Copropriété = audit Rénov'Occitanie



Coach Propriétaires : Un animateur du Lab Et une conciergerie innovante

GRUISSAN

**Céline CABAL**,  
Adjointe au Maire et Présidente de l'office de tourisme de Leucate



Coaching Copropriété = audit Rénov'Occitanie

PORT LEUCATE

**Antoine PARRA**  
Président de la Communauté de Communes Albères Côte Vermeille Illibérés



Offre nouvelle, étudiants et Saisonniers

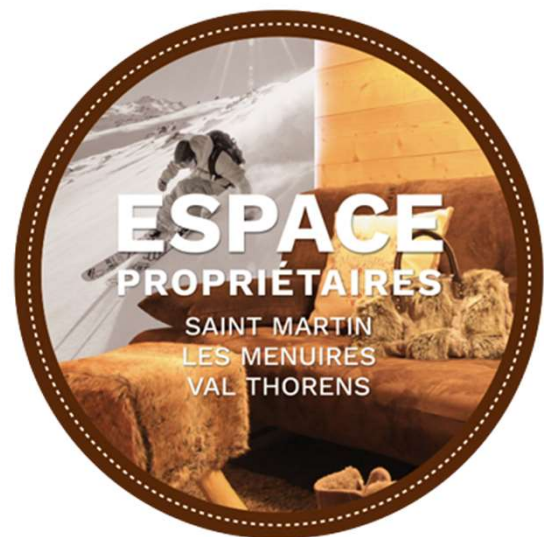


Montée en gamme de l'hébergement touristique

ACVI

## 2. EXPERIENCE INSPIRANTE : SEM RENOV BELLEVILLE

Présentation : Laurence Rivail, Directrice Générale Déléguée ([laurence.rivail@semrenov.com](mailto:laurence.rivail@semrenov.com))



# SEM Rénov' / Espace Propriétaires

**PRESENTATION** : Organisation, Missions et Expériences sur le territoire des Belleville



**PROGRAMME - 2e ATELIER RÉGIONAL**  
**Rénovation des copropriétés et des meublés touristiques**  
**du littoral Occitanie 2021-2023**



BE MY GUEST-MARTIN



friendlyMenuires



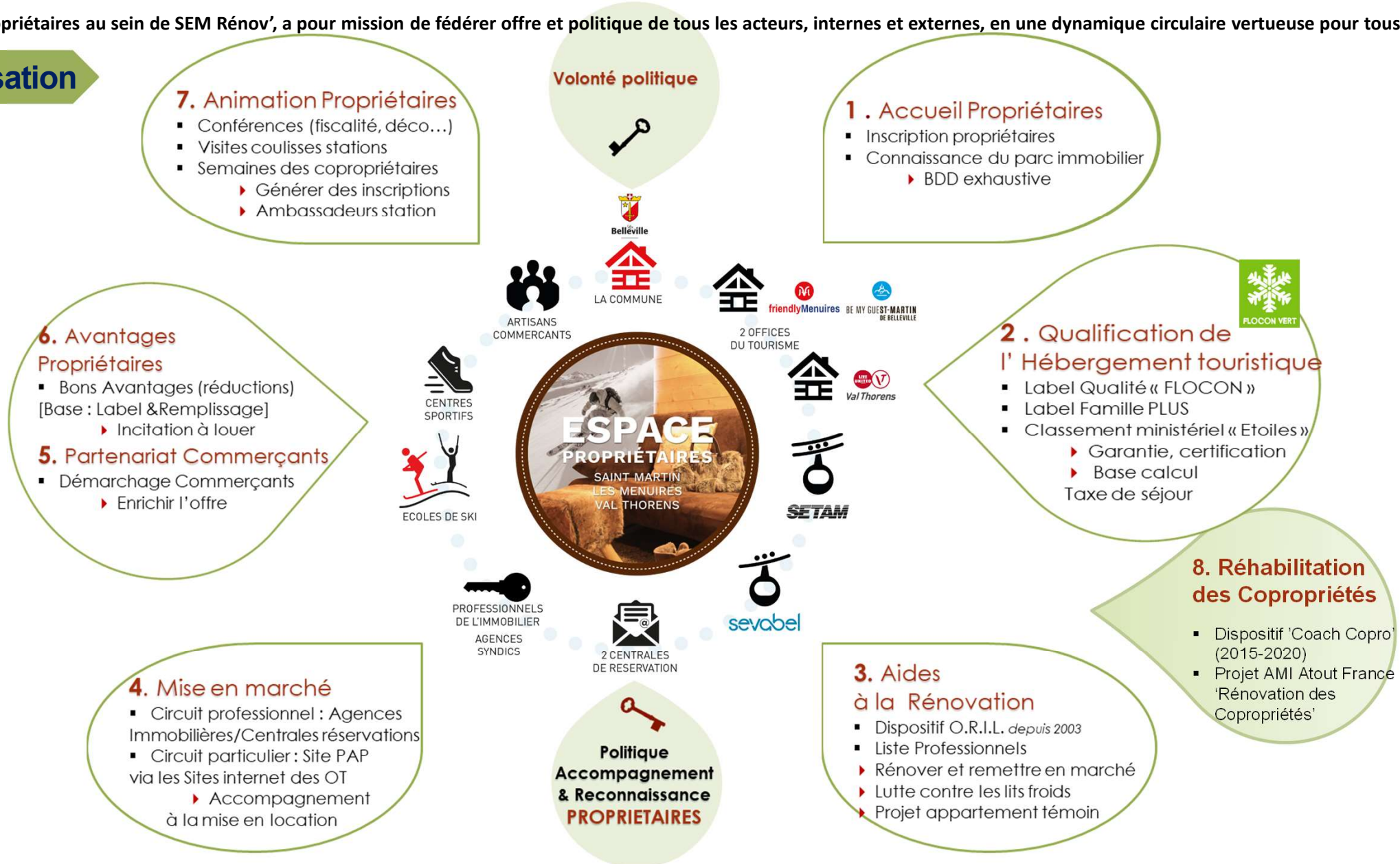
Val Thorens

Vallée **DES** Belleville



L'Espace Propriétaires au sein de SEM Rénov', a pour mission de fédérer offre et politique de tous les acteurs, internes et externes, en une dynamique circulaire vertueuse pour tous

## Organisation



# Rénovation de l'Immobilier de Loisirs



## ❖ Le dispositif O.R.I.L. (Opération de Réhabilitation de l'Immobilier de Loisirs)

La SEM Rénov' a été créée en 1998 pour la mise en place de l'ORIL. Après 20 ans d'expérience, les résultats sont là!

### ▪ Chiffres clés :

**562 meublés rénovés dans ce cadre, soit + de 2 600 lits pour 3,8 millions d'euros de subventions versées. 1/2 rénovation se réalise en marge de l'opération.**

▪ Le succès de l'opération est une satisfaction!

- Amélioration qualitative des meublés touristiques
- Maintien du remplissage,
- Le moyen de lutter contre les lits froids.

**Nouveau :** Rénovation d'un appartement témoin, un projet pilote d'une rénovation éco-responsable en accord avec les valeurs de la marque *friendly MENUIRES*.

**UN DISPOSITIF EFFICIENT DE LUTTE CONTRE LES LITS FOIDS, UN ENJEU FONDAMENTAL**

## ❖ La Réhabilitation des Copropriétés (valoriser l'image des stations et agir pour la transition énergétique)

- **Expérience [2015-2020] Dispositif Coach COPRO** en collaboration avec Atout France.
  - Accompagnement de 2 copropriétés aux Menuires (1 succès – 1 échec)
- Candidature des Belleville à l'AMI du gouvernement (Programme Avenir Montagne piloté par Atout France) : « **La Réhabilitation des copropriétés sur le territoire des Belleville** ».

**L'objectif :** mobiliser tous les acteurs autour de ce projet ambitieux pour accompagner et soutenir les Copropriétés, les Syndics et Conseils syndicaux, à enclencher la transition.

- **Vision stratégique :** *Etat des lieux, Guide architectural et Projets stratégiques Vallée*
- **Création d'une boîte à outils pour accompagner les copropriétés :**
  - *Traiter les problématiques de manière transversale pour aider le maximum de copropriétés (travail en cours sur le réseau de chaleur de la Croisette aux Menuires et projet en cours sur Val Thorens)*
  - *Convention d'accompagnement pour engager les copropriétés aidées*
  - *Suivi et accompagnement des projets*

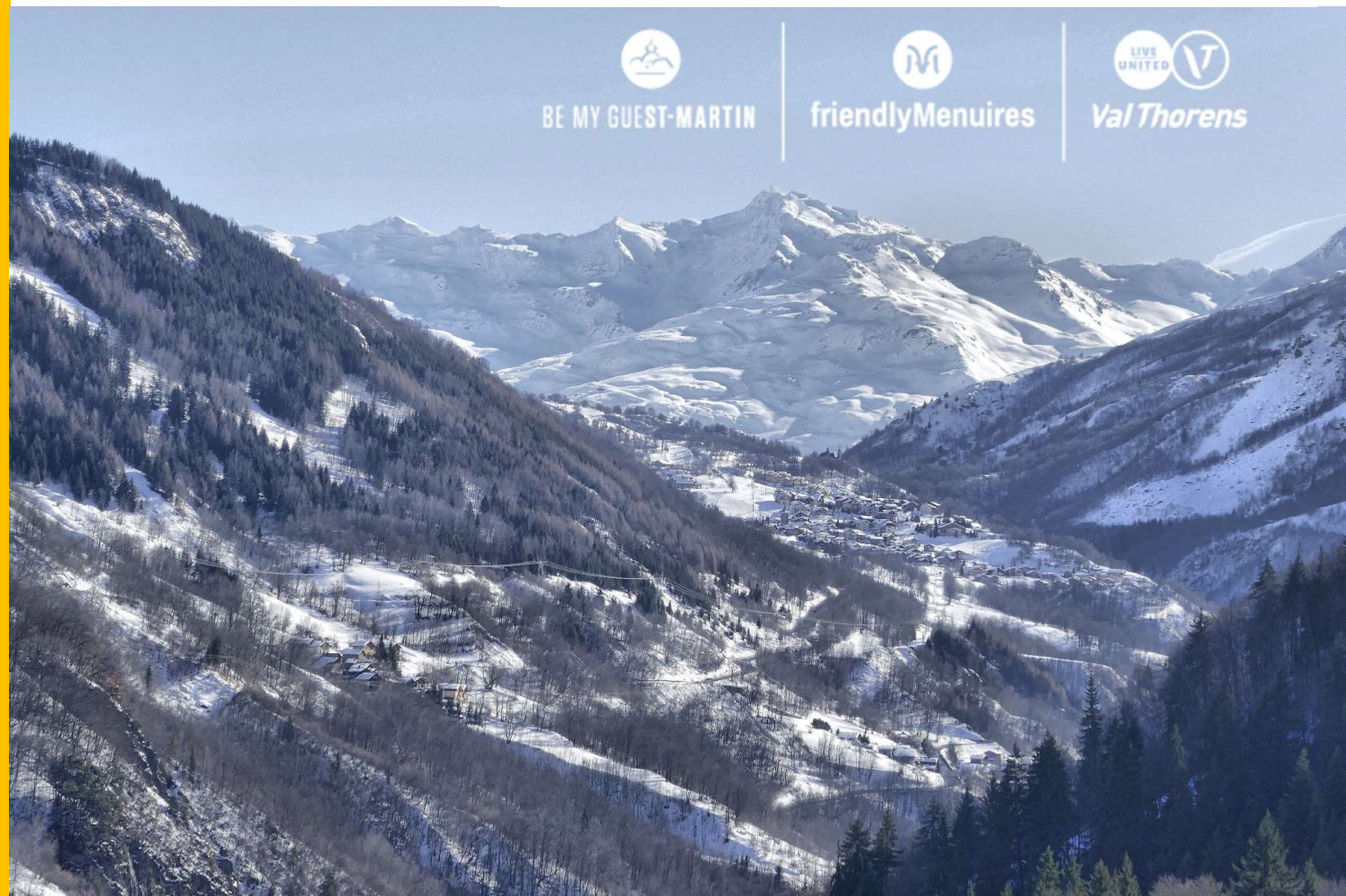
**RENOVATION DES COPROPRIETES, AGIR ENSEMBLE POUR LA TRANSITION ENERGETIQUE**

• *Merci pour votre attention!*



SEM Rénov' / Espace Propriétaires  
BP 21, 1269 Avenue de la Croisette  
Les Menuires  
73440 Les BELLEVILLE  
04.79.00.84.74 – 07.89.69.74.67  
Laurence.rivail@semrenov.com

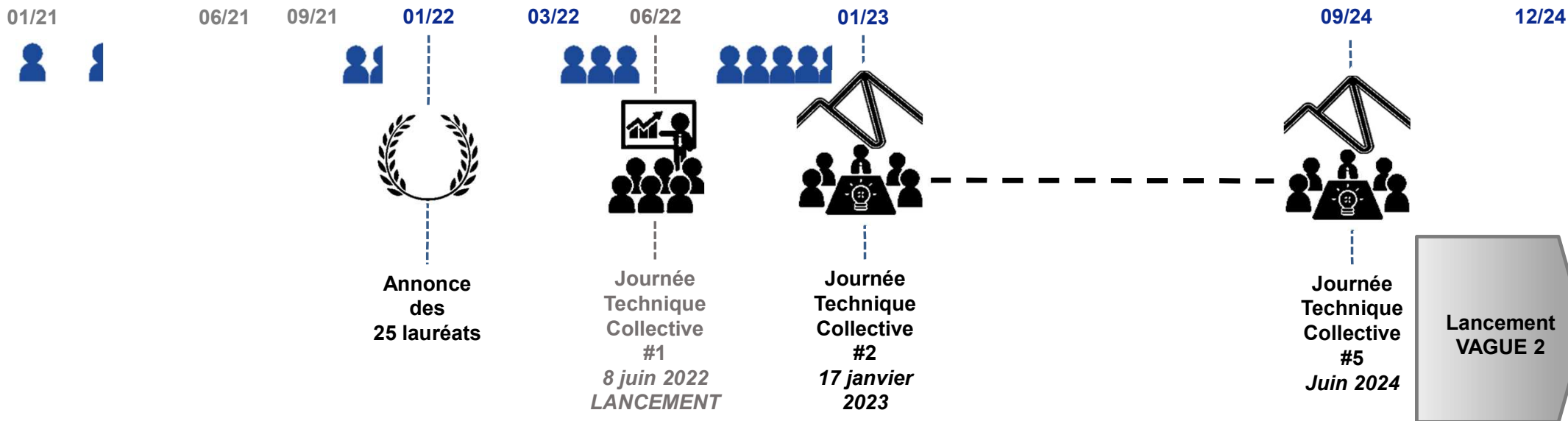
Vallée DES Belleville



# 3. ATOUT FRANCE: RÉNOVATION DES COPROPRIÉTÉS TOURISTIQUES DANS LES STATIONS DE MONTAGNE

Présentation : Sylvain Charlot, Délégué Montagne [sylvain.charlot@atout-france.fr](mailto:sylvain.charlot@atout-france.fr)

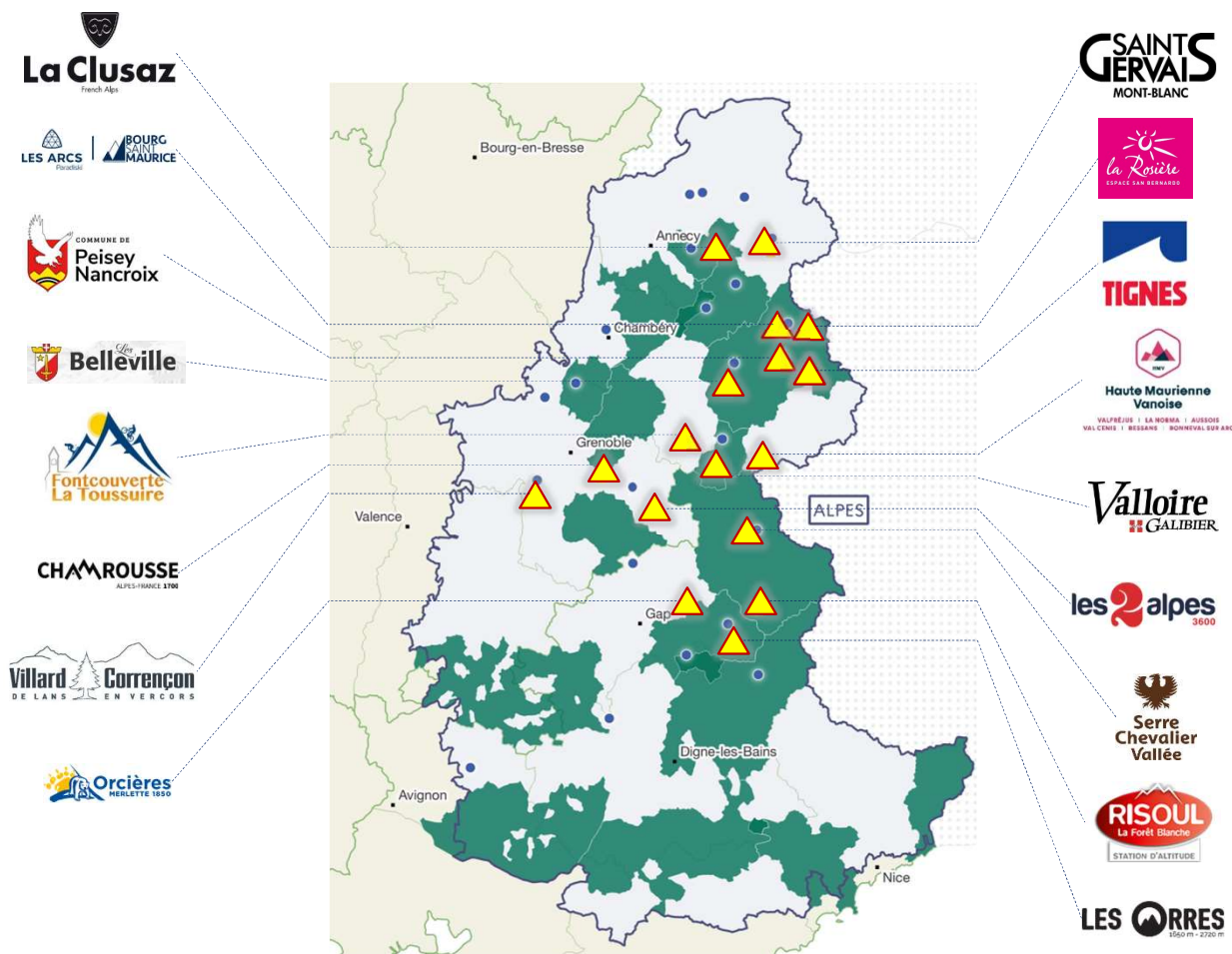
# PLANNING DE MISE EN ŒUVRE



**25 STATIONS**

---

# LES DESTINATIONS LAUREATES DES ALPES



## ■ AVENIR MONTAGNES INGÉNIERIE :

**16 TERRITOIRES**  
de montagne accompagnés  
vers une offre touristique plus  
diversifiée et durable

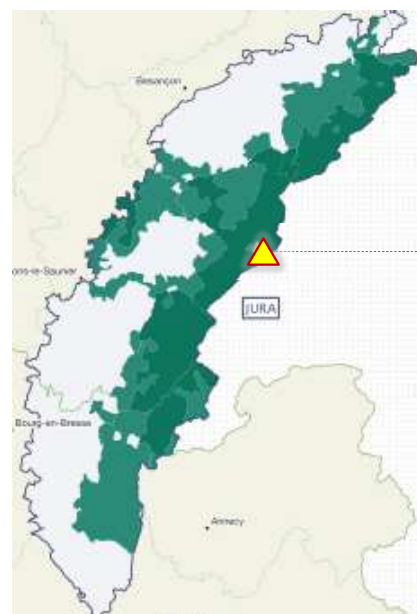
## ▲ FRANCE TOURISME INGÉNIERIE :

**17 STATIONS**  
accompagnées sur la  
rénovation de l'immobilier  
de loisir en montagne

## ● AVENIR MONTAGNES MOBILITÉS :

**23 TERRITOIRES**  
accompagnés sur la mobilité  
durable, innovante et de  
proximité en montagne

# LES DESTINATIONS LAUREATES DU JURA



---

## ■ AVENIR MONTAGNES INGÉNIERIE :

**7** TERRITOIRES

de montagne accompagnés  
vers une offre touristique plus  
diversifiée et durable

---

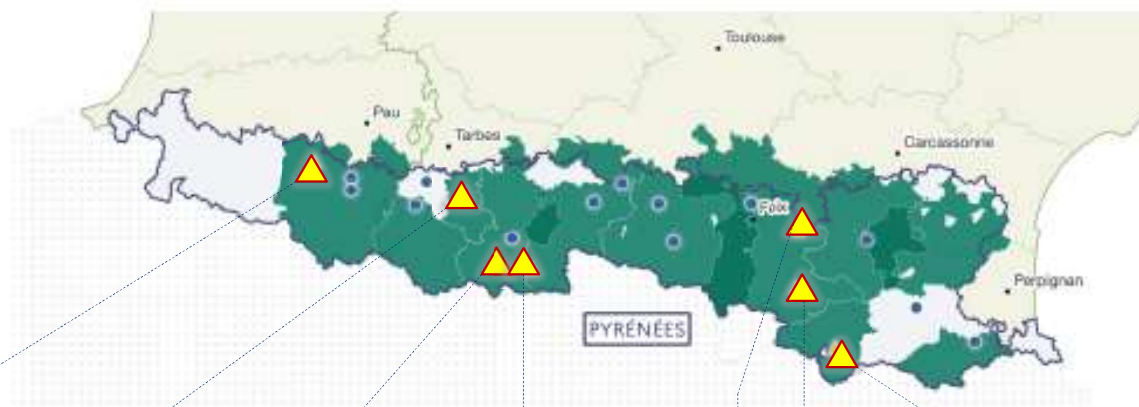
## ▲ FRANCE TOURISME INGÉNIERIE :

**1** STATION

accompagnée sur la  
Rénovation de l'immobilier  
de loisir en montagne



# LES DESTINATIONS LAUREATES DES PYRÉNÉES



## ■ AVENIR MONTAGNES INGÉNIERIE :

**11 TERRITOIRES**  
de montagne accompagnés  
vers une offre touristique plus  
diversifiée et durable

## ▲ FRANCE TOURISME INGÉNIERIE :

**7 STATIONS**  
accompagnées sur la  
rénovation de l'immobilier  
de loisir en montagne

## ● AVENIR MONTAGNES MOBILITÉS :

**13 TERRITOIRES**  
accompagnés sur la mobilité  
durable, innovante et de  
proximité en montagne

# **8 SUJETS TRANSVERSAUX**

---



**CONNAISSANCE ET DIMENSIONNEMENT DU PARC IMMOBILIER**



**OUTILS REGLEMENTAIRE AU SERVICE DE L'ACTION OPERATIONELLE**



**LOGEMENT DE LA POPULATION PERMANENTE ET SAISONNIERE**



**COMMERCIALISATION**



**RÉNOVATION GLOBALE DES COPROPRIÉTÉS**



**FINANCEMENT DES TRAVAUX**



**ADAPTATION DES OUTILS DE LA POLITIQUE DE LA VILLE**

**40 COPROPRIÉTÉS**

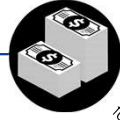
---



Connaissance  
du Parc



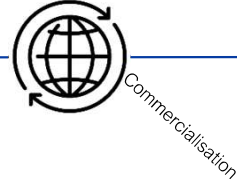
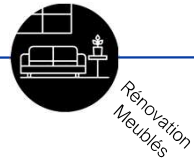
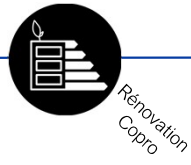
Rénovation  
Copro X2



Portage  
foncier

- Réflexion autour d'un partenariat avec l'EPF Occitanie pour intervenir sur des bâtiments touristiques collectifs
- AMO de la Résidence de tourisme Plein Soleil et de la Résidence Dumayne





🏠 Visite et projet d'accompagnement AMO de la copropriété

Le Bellevue / recherche d'une 2<sup>nd</sup>e copropriété pilote via syndic local

🏠 Amélioration de la commercialisation des meublés

Référencement Place de marché, classement / labellisation, green deal Airbnb...





Stratégie de station  
Projet  
de requalification



Connaissance  
du Parc



Rénovation  
Copro X2



Commercialisation

- Projet de requalification de station / portage
- Projet de requalification globale de la copropriété Le Crystal + Le Front de Neige
- Amélioration de la commercialisation des meublés



## CAHIER DES CHARGES

Étude sur l'aménagement et la requalification paysagère de la station de ski des Monts d'Olmes

Date : juin 2022



Stratégie de station  
Projet  
de requalification



Renforcement  
du partenariat  
propriétaires



Connaissance  
du Parc



Rénovation  
Copro X2

- Renforcement du partenariat-propriétaires (Club des Ambassadeurs) – dimension copropriété
- Etude de requalification du site du Pla d'Adet
- Projet de rénovation globale de 2 copropriétés
  - l'Edelweiss (Plat d'Adet)
  - les Izards (Village)







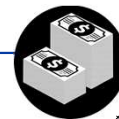
Renforcement  
du partenariat  
propriétaires



Connaissance  
du Parc



Rénovation  
Copro x1



Portage  
foncier

## ❖ CÔTE LA MONGIE : Intervention sur l'IGH dégradé Grand-Tourmalet :

Intervention de l'ARAC + Atout France

- Diagnostic technique complet
- Elaboration de scénarios d'intervention
- Recherche d'un modèle économique pour financer les travaux

## ❖ CÔTE BAREGES : Ingénierie sur deux hôtels côté : reprise, structure de portage





Structuration  
Comité de  
pilotage



Mobilisation des  
acteurs de la  
station



Connaissance  
du Parc



Rénovation  
Copro x1



Commercialisation

- Projet de requalification globale du parc de copropriétés privées
- Mobilisation des acteurs de la station autour d'un projet : commerçants, propriétaires, syndics...
- Fléchage de la fiscalité vers la rénovation de l'immobilier de loisirs



# **INCITATIF vs COERCITIF**

---



- Partenariat propriétaire
- Aides financières locales (ORIL, etc.)
- Accompagnement opérationnel : AMO, études amonts
- Charte de rénovation
- Doper les revenus locatifs



- PLU / injonction
- Préemption
- Décret tertiaire
- Interdiction locative des passoires thermiques



## 4. L'ANAH: INTERVENTIONS SUR LA RÉNOVATION DES COPROPRIÉTÉS

Présentation : Bastien Lainé, Conseiller en stratégies territoriales Occitanie ([bastien.laine@anah.gouv.fr](mailto:bastien.laine@anah.gouv.fr))

## L'Anah intervient auprès des copropriétés d'habitation principale

**Copropriété immatriculée  
au Registre National des  
Copropriétés (RNC)**

**Copropriété avec  
minimum 75%  
d'habitations principales**

**Bâtiments de la  
copropriété construits  
depuis 15 ans et +**

# Enjeux spécifiques aux copropriétés

## Un certain nombre d'enjeux partagés

- Fin de cycle technique, faible performance thermique
- De forts niveaux de charges en cas de multiplicité d'équipements
- Des enjeux fonciers et juridiques : complexité des organisations juridiques et techniques, délimitation des espaces, espaces et équipements privés à usage public,
- Difficultés de compréhension de la complexité de fonctionnement par les copropriétaires

## Le parc de la reconstruction des centres villes

- un positionnement urbain plutôt favorable, mais un contexte immobilier où le parc collectif de la reconstruction est en concurrence avec du parc individuel pavillonnaire
- Une conception bâtie de qualité, mais pas aux normes
- Une diversité des fonctionnalités (commerces, équipements publics...)

## Le parc périurbain

- Un contexte urbain peu favorable, des quartiers politique de la Ville, des ZSP
- Des enjeux techniques parfois renforcés par la qualité médiocre du bâti
- Un parc accueillant des populations très modestes

# Méthodologie d'étude : de la prise de connaissance à l'intervention



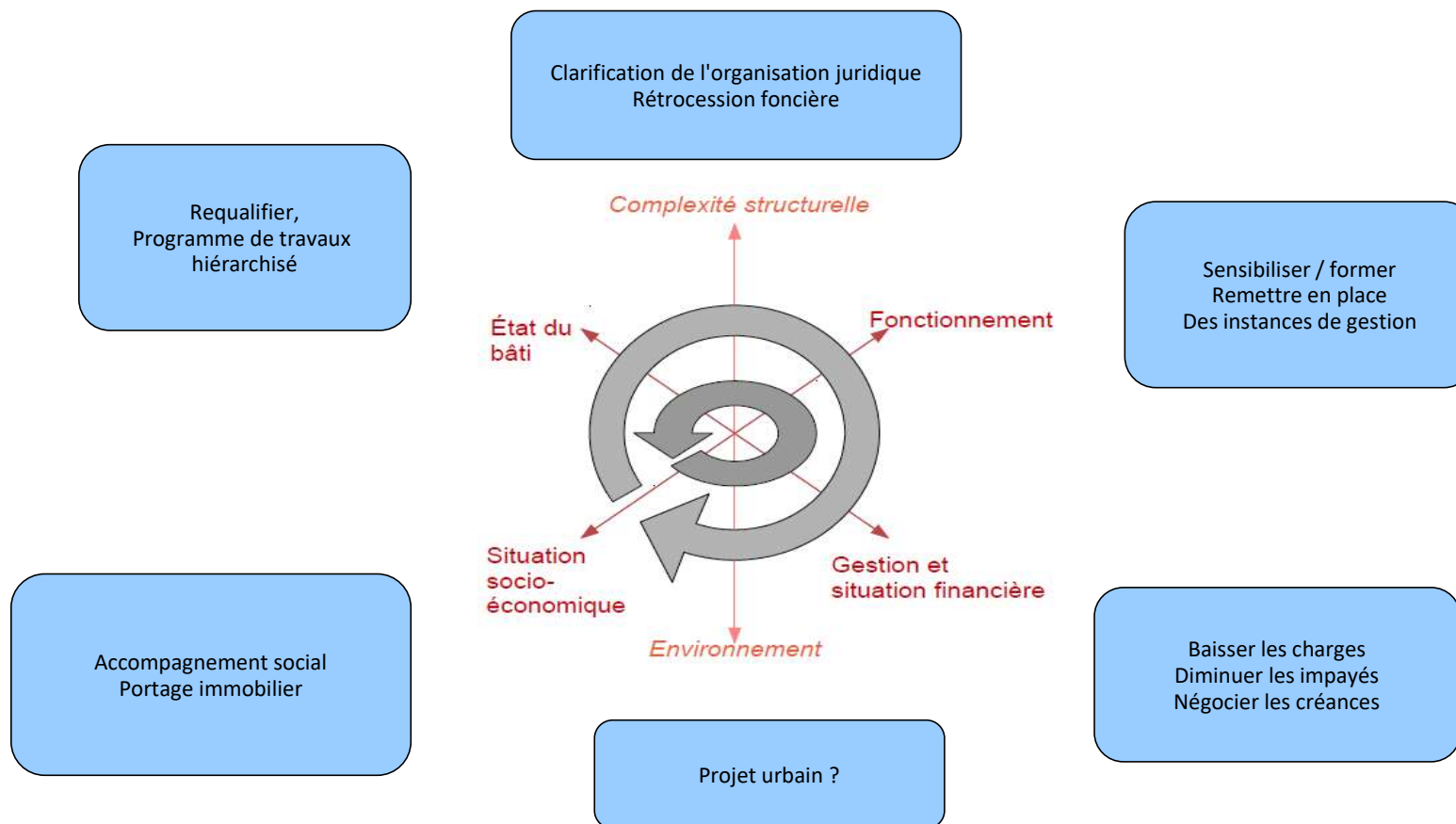


# Le principe du diagnostic, répondre aux enjeux par des actions adaptées

## Objectifs :

- Remédier aux facteurs d'aggravation des difficultés
- de la copropriété (endogènes et exogènes)
- Assainir la situation financière
- Remobiliser les copropriétaires
- Assurer la conservation du bâti / requalifier

# Le principe du diagnostic, répondre aux enjeux par des actions adaptées



## **Le cadre de financement :**

- Les aides à l'ingénierie**
- Les aides aux travaux**

## Quelles opportunités avec l'Anah pour les copropriétés du littoral ?

- Intervenir sur le parc de copropriétés en résidences principales
- Accompagner la transition de copropriétés de résidences secondaires en copropriétés de résidences principales
- Accompagner des projets immobiliers visant à développer un parc de logements conventionnés avec l'Anah en résidences principales (logements loués sous le régime du bail 89)

# 5. TABLE RONDE N°1 CONNAITRE ET COMPRENDRE

## COMMENT POSER UN DIAGNOSTIC ET DEFINIR UNE STRATEGIE D'INTERVENTION ?

Animation : Siegfried DUNAND, Directeur associé, La Strada ([sd@lastrada-montpellier.fr](mailto:sd@lastrada-montpellier.fr))

# TABLE RONDE N°1 : CONNAITRE ET COMPRENDRE

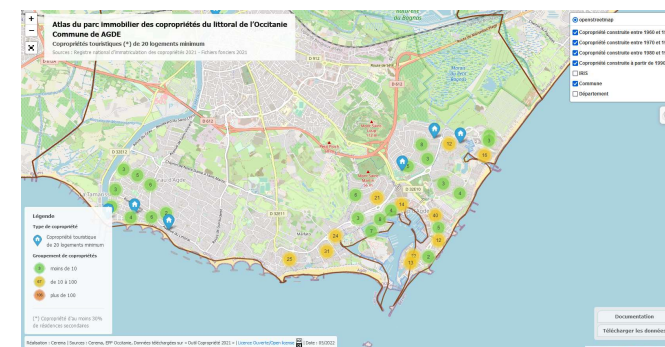
## PRÉSENTATION DE L'OUTIL DE VISUALISATION – LES COPROPRIÉTÉS TOURISTIQUES DU LITTORAL D'OCCITANIE



### Créer un outil à l'attention des communes permettant de repérer facilement les copropriétés touristiques sur leur territoire

- Traitement de bases de données : Fichiers Fonciers et RNIC
- Création d'une application de visualisation des résultats

Données déclaratives et non exhaustives



Outil de pré-repérage, informations à vérifier par des enquêtes « terrain ».



# TABLE RONDE N°1

DEMANDE DE DONNÉES...  
LES DÉMARCHES POUR DISPOSER DE L'OUTIL



**Pour obtenir les Fichiers Fonciers :**

<https://datafoncier.cerema.fr/obtention-des-donnees-foncieres>

OBTENTION DES DONNÉES FONCIÈRES

## La procédure en 3 étapes...

- 1 - Complétez l'Acte d'engagement**

Téléchargez et complétez l'acte d'engagement (signé du responsable de la structure avec la date de signature) puis scannez-le pour le joindre à votre demande.

Télécharger l'acte d'engagement dynamique
- 2 - Effectuez la demande sur Démarches Simplifiées**

Rendez vous ensuite sur la procédure en ligne "Démarches simplifiées". Complétez le formulaire adéquat, en prenant soin de définir votre périmètre de compétences et les usages projetés.

Aller aux formulaires en ligne
- 3 - Recevez vos données dans un espace sécurisé**

Un service instructeur va prendre en charge votre demande. Après validation, vous recevrez un mail automatique vous permettant d'accéder à un espace sécurisé sur lequel récupérer vos données\*.

Nous contacter en cas de problème



# TABLE RONDE N°1 : CONNAITRE ET COMPRENDRE



DEMANDE DE DONNÉES...  
LES DÉMARCHES POUR DISPOSER DE L'OUTIL

## Pour obtenir le RNIC :

Le registre national des copropriétés est une base de données pilotée par l'ANAH (<https://www.registre-coproprietes.gouv.fr>).

- La commune qui demande l'outil doit retourner la charte d'utilisation du Registre et de protection des données complétée et signée, soit au référent local du RNIC au niveau de son EPCI, soit à l'adresse suivante : [administration.clavis@anah.gouv.fr](mailto:administration.clavis@anah.gouv.fr).
- Si une commune souhaite avoir un accès complet à la base RNIC, celle-ci doit demander l'ouverture d'un compte RNIC auprès de son référent local au niveau de son EPCI. S'il n'y a pas de référent local, elle devra se rapprocher directement de l'ANAH.





# TABLE RONDE N°1 : CONNAITRE ET COMPRENDRE

UNE APPLICATION DE TYPE VISIONNEUSE (VIEWER)...  
SIMPLE ET INTUITIVE



Fond de carte interactif

Étiquette de données

Couches graphiques

**Atlas du parc immobilier des copropriétés du littoral de l'Occitanie**  
**Commune de Agde**  
Copropriétés touristiques (\*) de 20 logements minimum  
Sources : Registre national d'immatriculation des copropriétés 2021 - Fichiers fonciers 2021

**Copropriété construite entre 1960 et 1970**  
Fiabilité = données assez fiables

- Nom d'usage : LA BERGERIE
- Adresse : 2 AV DE CASSIOPEE - AGDE
- Année de construction : 1960
- Nombre de logements : 216
- Taux de résidences secondaires : 68.2 %
- Type de copropriété : potentiellement horizontale
- Typologie :

| T1    | T2     | T3     | T4    | T5 et plus |
|-------|--------|--------|-------|------------|
| 0.0 % | 55.6 % | 42.5 % | 1.9 % | 0.0 %      |

Fiche copropriété  
Google Street View

Sources : RNIC 2021 - Fichiers fonciers 2021

**Légende**

Type de copropriété

- Copropriété touristique de 20 logements minimum

Groupement de copropriétés

- 3 moins de 10
- 67 de 10 à 100
- 106 plus de 100

(\*) Copropriété d'au moins 30% de résidences secondaires

Réalisation : Cerema | Sources : Cerema, EPF Occitanie, Données téléchargées sur « Outil Copropriété 2022 » | Licence Ouverte / open license | Date : 06/2022

Documentation  
Télécharger les données

Fiche indicateurs

Données téléchargeables

Documentation



# TABLE RONDE N°1 : CONNAITRE ET COMPRENDRE



**Christian BEZES**  
Directeur Office de Tourisme

**Denis MILLET**  
Architecte conseil

COMPRENDRE LES DYNAMIQUES DE MARCHÉ  
EXPÉRIMENTER DES GREFFES ARCHITECTURALES



LE CAP D'AGDE

**Jean-Claude MERIC**  
Directeur Office de Tourisme  
Ville de Gruissan

METTRE EN ŒUVRE UNE ORIL EXPÉRIMENTALE



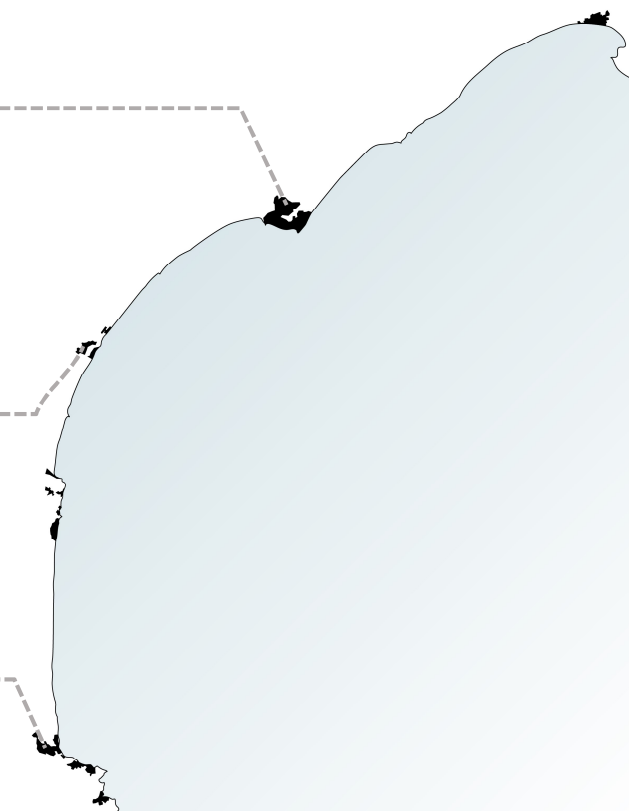
GRUISSAN

**Esthel MARZO**  
Chargée de mission habitat  
Communauté de Communes  
ACVI

CAPTER, AMÉLIORER, GÉRER UN PARC À DESTINATION DES SAISONNIERS & ÉTUDIANTS



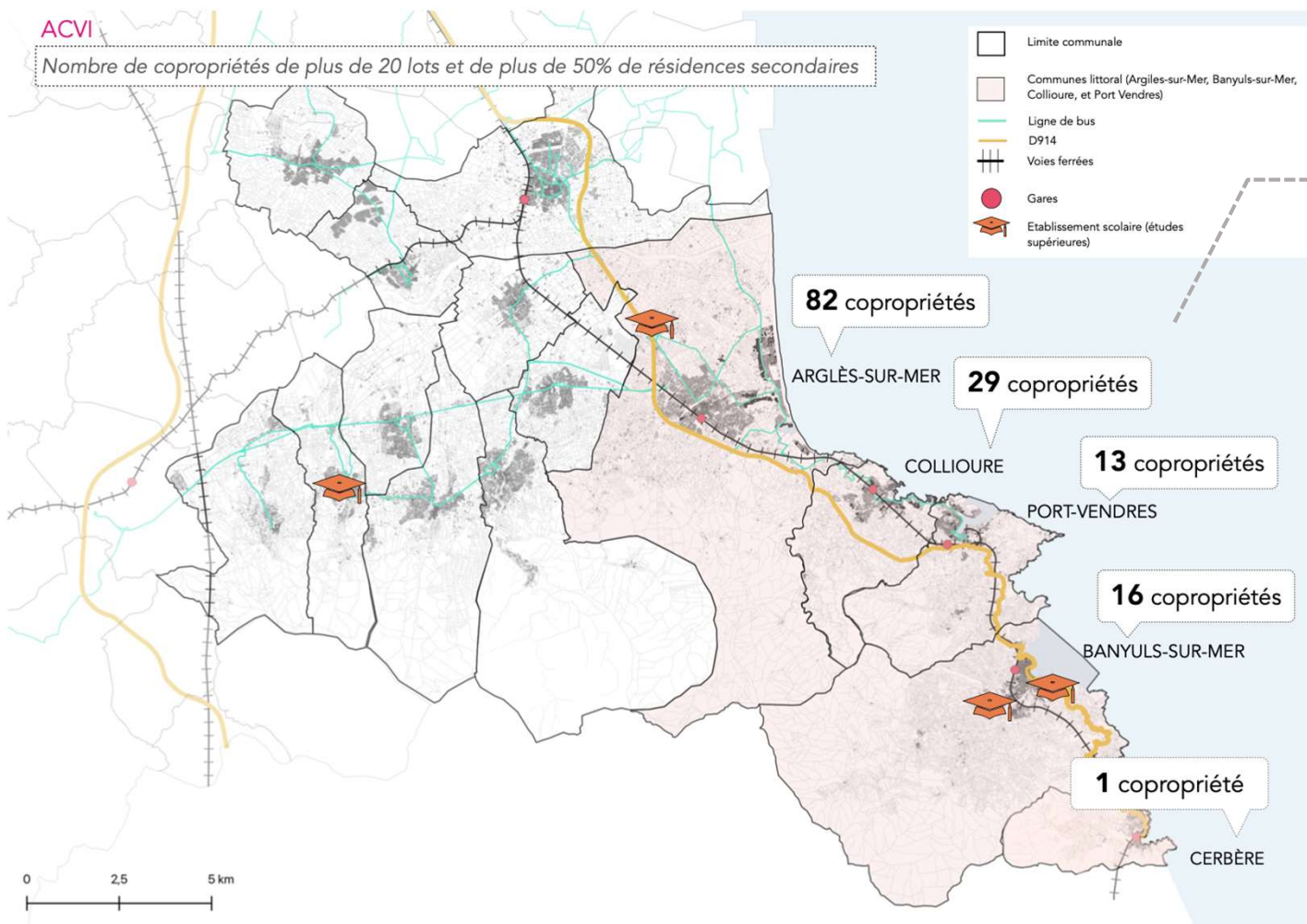
ACVI



# TABLE RONDE N°1 : CONNAITRE ET COMPRENDRE



ACVI  
 Nombre de copropriétés de plus de 20 lots et de plus de 50% de résidences secondaires



ACVI

15 communes – 56 000 habitants

1 PLH en cours

5 communes littorales

141 copropriétés de +20 lots  
 (> 50% de résidences secondaires)

Population X 2,5  
 en période estivale

Une demande non satisfaite :  
 100 ETUDIANTS environ  
 - 1 000 SAISONNIERS environ

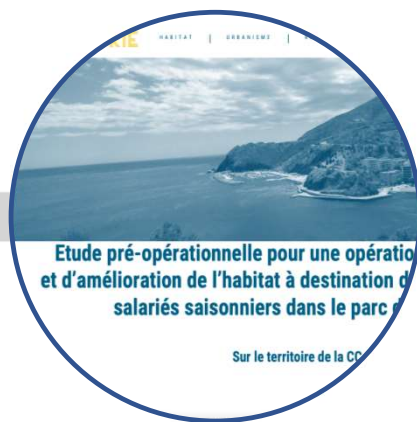
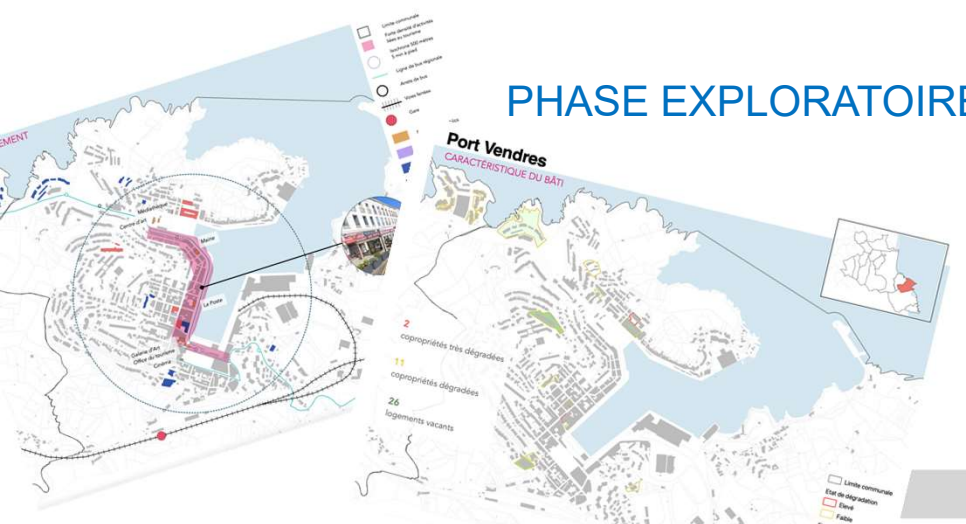


2ème atelier régional dédié à la rénovation des copropriétés et des meublés touristiques du littoral

# TABLE RONDE N°1 : CONNAITRE ET COMPRENDRE



## PHASE EXPLORATOIRE



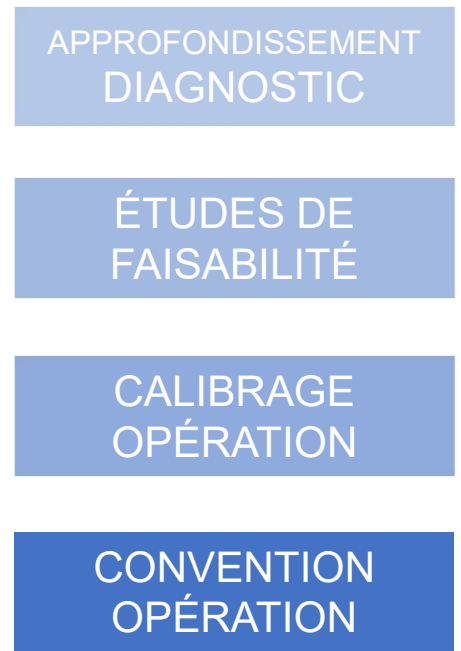
## CONSULTATION

2ème atelier régional dédié à la rénovation des copropriétés et des meublés touristiques du littoral

## ACVI



## RÉALISATION



# TABLE RONDE N°1 : CONNAITRE ET COMPRENDRE



ARGELÈS/MER –  
Résidence le Petit Bois



PORT VENDRES –  
Résidence Baie d'Azur



COLLIOURE –  
Résidence le Haut Douy



CERBÈRE – Rue Bel Horizon

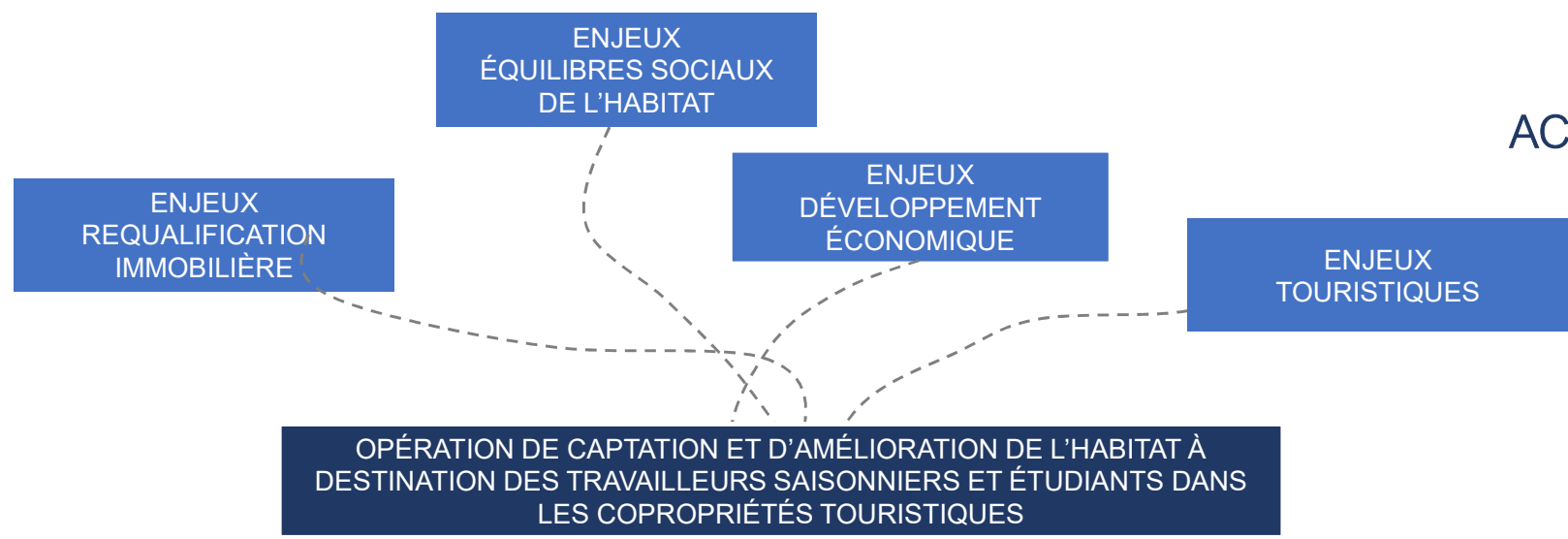


BANYULS/MER –  
Résidence les Haut du Fontaulé



ACVI

# TABLE RONDE N°1 : CONNAITRE ET COMPRENDRE



ACVI



2ème atelier régional dédié à la rénovation des copropriétés et des meublés touristiques du littoral

# TABLE RONDE N°1 : CONNAITRE ET COMPRENDRE



GRUISSAN



- 1 Logis du Languedoc
- 2 Marine 2
- 3 **Dromadaires**
- 4 Marine 1
- 5 **Chebeck**
- 6 Hublots du port
- 7 Cap Gruissan
- 8 Méditerranée Plein Soleil
- 9 Rocailles 1
- 10 **Amphitrite**
- 11 Persépolis
- 12 Vigneraie
- 13 Saoucanelle
- 14 **Barberousse**
- 15 Poséidon
- 16 Tribord
- 17 Port Soleil

ÉTUDE PRÉ-OPÉRATIONNELLE

- LE PÉRIMÈTRE PATRIMOINE DU XXÈME
- 17 COPROPRIÉTÉS
- 7 SYNDICS
- 2 300 LOGEMENTS

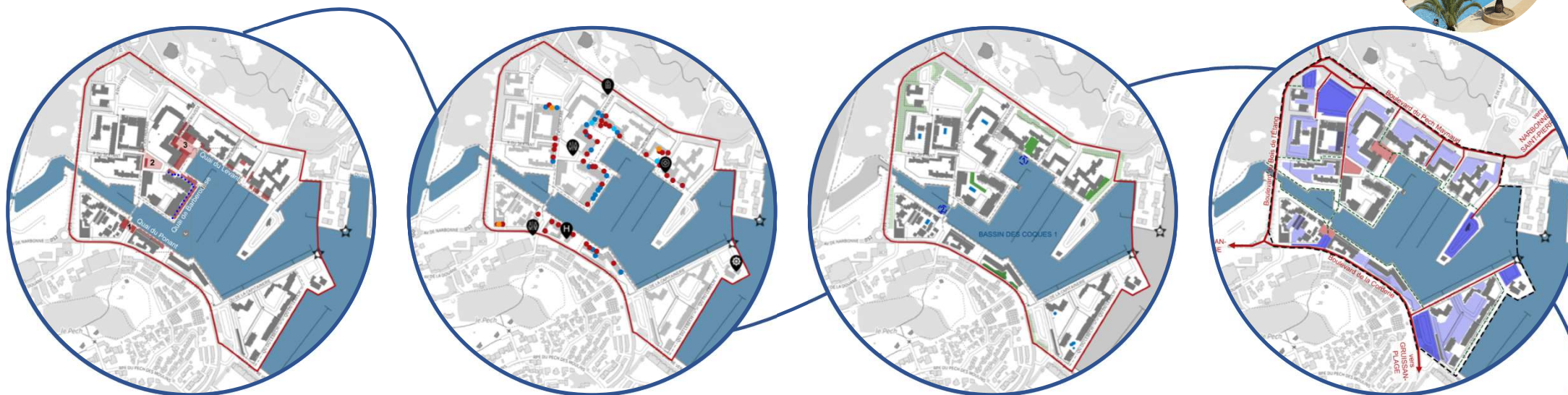
2ème atelier régional dédié à la rénovation des copropriétés et des meublés touristiques du littoral

# TABLE RONDE N°1 : CONNAITRE ET COMPRENDRE



L'ORIL.... UN PROJET TOURISTIQUE, IMMOBILIER & URBAIN

GRUISSAN



L'ARMATURE COMMERCIALE

SERVICES & ÉQUIPEMENTS

ESPACES VERTS ET AQUATIQUES

LA TRAME DÉPLACEMENT



2ème atelier régional dédié à la rénovation des copropriétés et des meublés touristiques du littoral



# TABLE RONDE N°1 : CONNAITRE ET COMPRENDRE



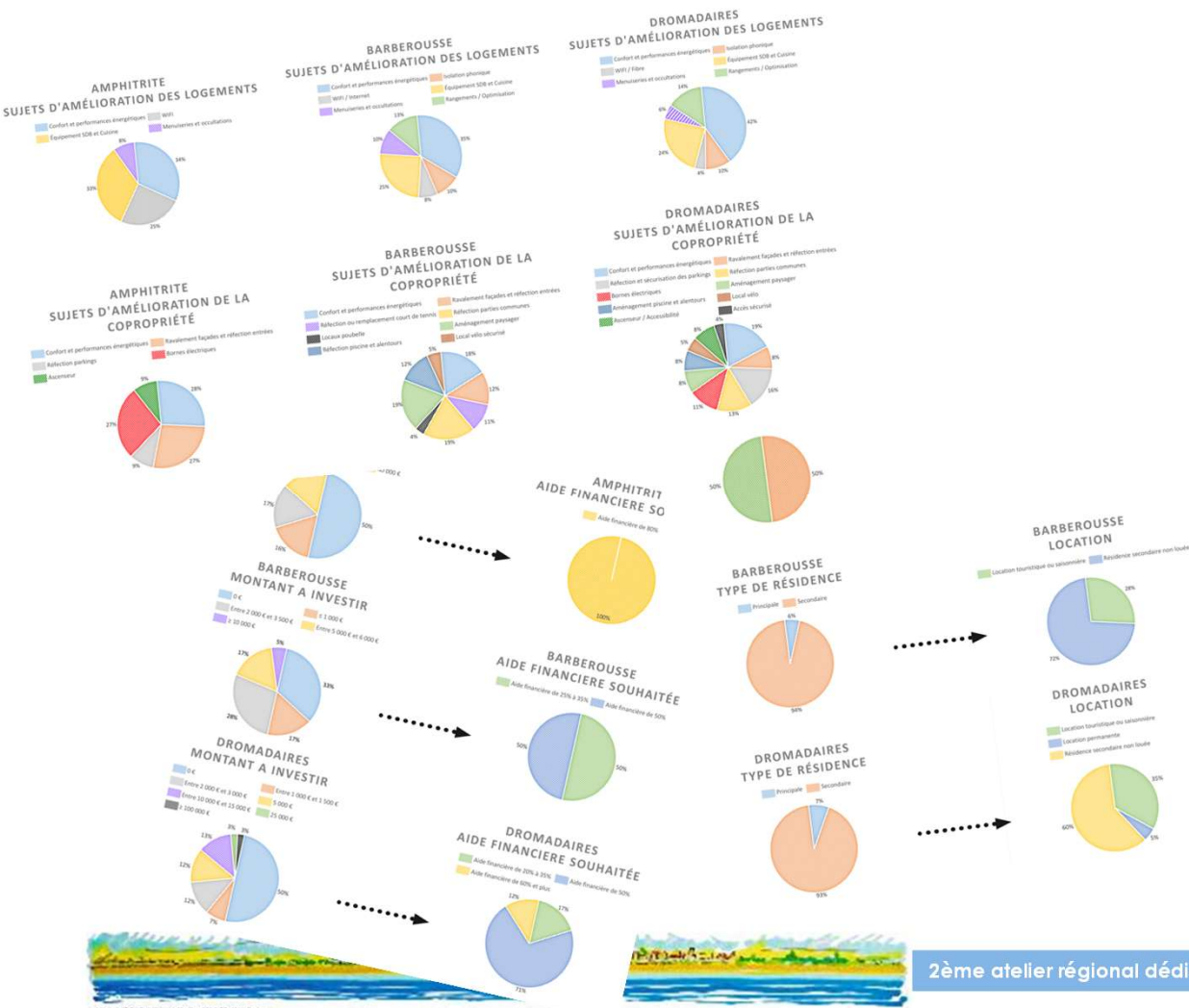
## GRUISSAN

### LE QUESTIONNAIRE AFFINITAIRE

3 COPROPRIÉTÉS  
« TESTS » :  
BARBEROUSSE  
AMPHITRITE  
DROMADAIRES

- > COMPRENDRE LES MODES D'OCCUPATIONS
- > APPRÉCIER LES CAPACITÉS D'INVESTISSEMENT
- > CONNAITRE LES ASPIRATIONS, SUJETS D'AMÉLIORATION

2ème atelier régional dédié à la rénovation des copropriétés et des meublés touristiques du littoral



# TABLE RONDE N°1 : CONNAITRE ET COMPRENDRE



## CAP D'AGDE



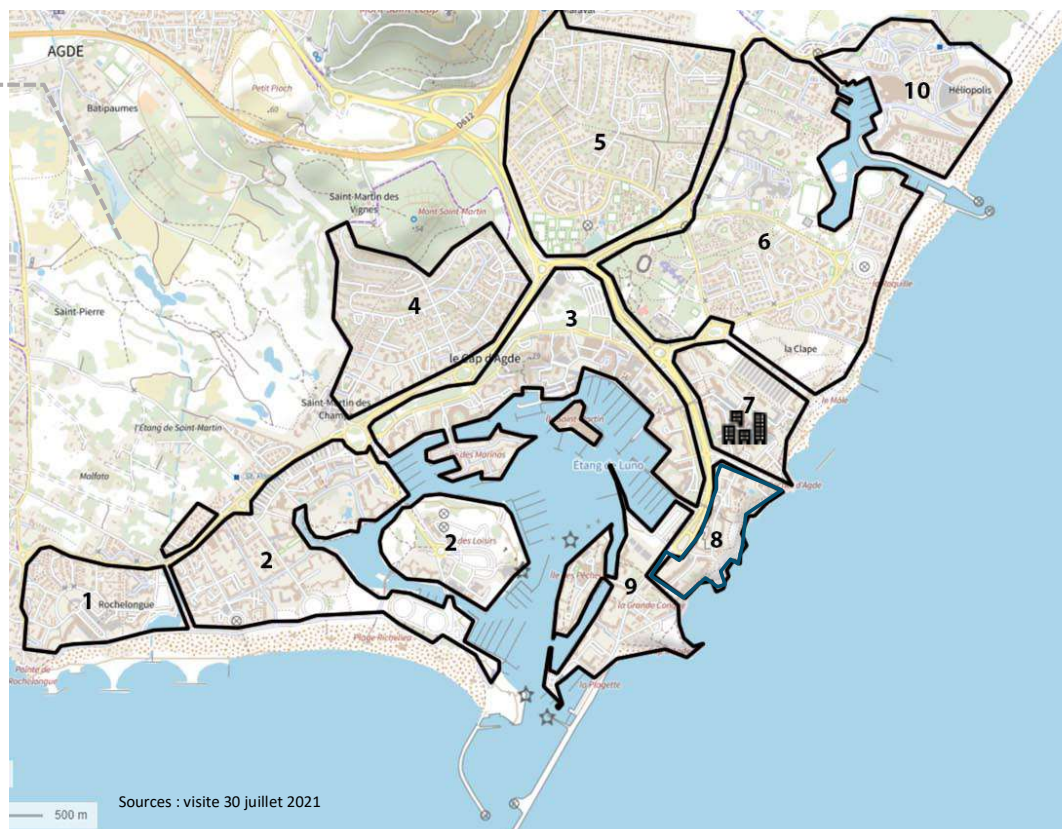
264  
COPROPRIÉTÉS TOURISTIQUES  
VERTICALES

30 000  
LOGEMENTS

2 REFLEXIONS  
EN COURS

UNE ÉTUDE  
DES MARCHÉS  
IMMOBILIERS

UNE ÉTUDE  
DES CLIENTÈLE



Bon état apparent des immeubles

Entretien moyen apparent des immeubles

Mauvais état apparent des immeubles



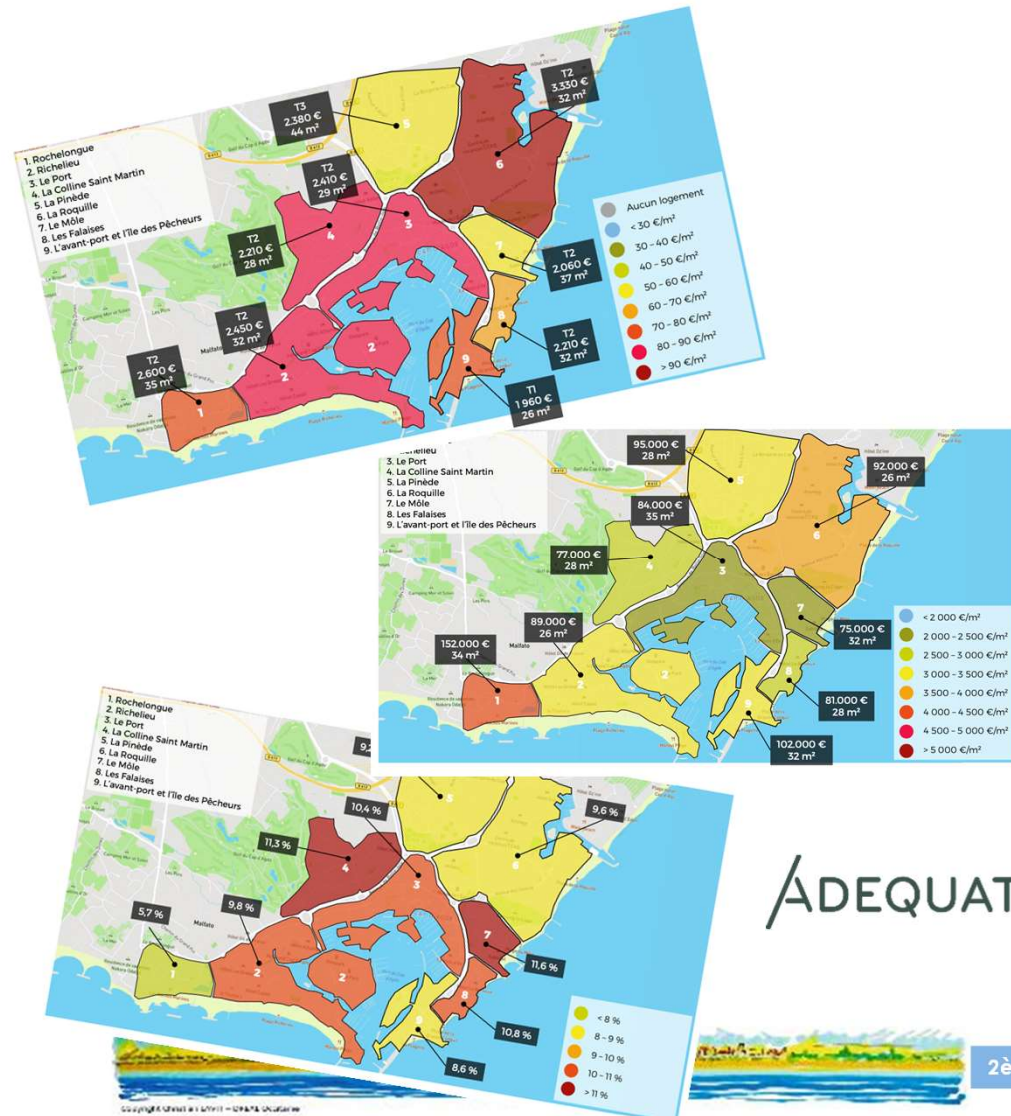
Présence significative de copropriétés avec  
signes de vétusté

- 1 : Rochelongue** - Individuel + petit collectif (R+1)
- 2 : Richelieu** - Collectif R+3
- 3 : Le Port** - Collectif R+3
- 4 : La Colline Saint Martin**
- 5 : La Pinède** - Individuel + petit collectif (R+1)
- 6 : La Roquille** - Petit Collectif R+2 et individ.group
- 7 : Le Môle** - Collectif R+3 et logements individuels
- 8 : Les Falaises** Collectif R+3
- 9 : L'avant-port et l'île des Pêcheurs**
- 10 : Village naturiste**

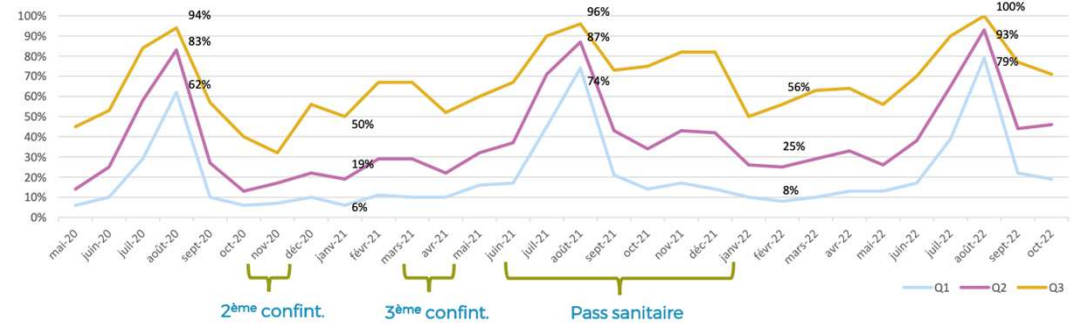
# TABLE RONDE N°1 : CONNAITRE ET COMPRENDRE



## CAP D'AGDE



Taux de remplissage de l'offre disponible



> BIEN IDENTIFIER LES NIVEAUX DE MARCHÉS, À LA TRANSACTION, À LA LOCATION

> APPRÉCIER LES ÉCARTS SELON LA SAISON ET SELON LES SECTEURS

> DISTINGUER LES TAUX DE RENTABILITÉ SELON LES SEGEMENTS DE MARCHÉ

## ADEQUATION

# TABLE RONDE N°1 : CONNAITRE ET COMPRENDRE

UNE EXPÉRIMENTATION À L'ÉCHELLE DE 2 COPROPRIÉTÉS...LES GREFFES ARCHITECTURALES



CAP D'AGDE  
CAPRI-BALI



PORT-SAINT-MARTIN

2ème atelier régional dédié à la rénovation des copropriétés et des meublés touristiques

# 6. TABLE RONDE N°2 : ASSOCIER LES PARTIES PRENANTES :

## COMMENT MOBILISER LES ACTEURS D'UN PROJET DE RENOVATION DE COPROPRIETE TOURISTIQUE?

Animation : Mélanie MOR, Responsable d'Opérations, ARAC ([melanie.mor@arac-occitanie.fr](mailto:melanie.mor@arac-occitanie.fr))

# TABLE RONDE N°2 : ASSOCIER LES PARTIES PRENANTES



**Jérôme ARNAUD**  
 Directeur de la station de la Grande Motte

COACHING PROPRIETAIRES, HOMESTAGING, DECORATION INTERIEURE : MOBILISER LES COPROPRIETAIRES EN LEUR DONNANT ENVIE



**Frédéric CERVELLON**  
 Animateur du LAB de Gruissan

MOBILISER LES PROPRIETAIRES ET LES PROFESSIONNELS



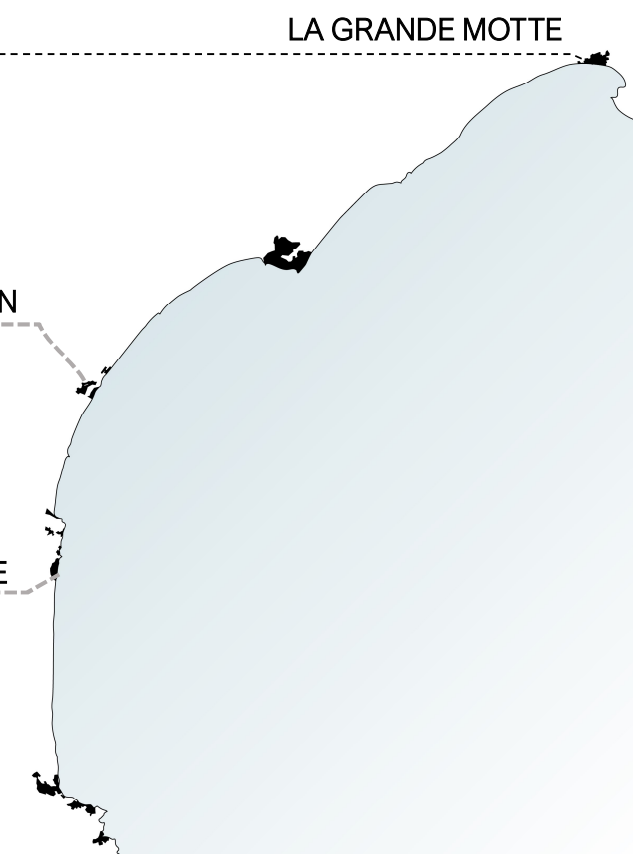
**Elisabeth ESTEVE**  
 DGS de Port-Leucate  
**Marie Agnès ALLIER**  
 AREC

MOBILISER DES COPROPRIETAIRES AUTOUR D'UN PROJET DE RENOVATION ENERGETIQUE



**Sylvain CHARLOT**  
 Délégué Montagne – Atout France

RETOUR D'EXPERIENCES DES STATIONS DE MONTAGNE



# TABLE RONDE N°2 : ASSOCIER LES PARTIES PRENANTES



## LA COPROPRIÉTÉ DU SOULAIROL... présentation



LA PREMIÈRE IMAGE...  
LE PARKING COMMUN



UNE ARCHITECTURE  
INSPIRÉE DE CANDELIS



L'ÉCRIN PAYSAGER  
DES VENELLES D'ACCÈS



MOBILITÉS DOUCES  
ENTRE VILLE ET PLAGE

## PORT LEUCATE



# TABLE RONDE N°2 : ASSOCIER LES PARTIES PRENANTES



PORT  
LEUCATE



## Les étapes clés de la rénovation énergétique en copropriété

**1. Audit architectural énergétique et financier**  
Assemblée Générale de vote de l'audit

Identifier les gisements d'économies d'énergie

- Recensement des données et enquête
- État des lieux du bâti
- Analyse et traitement des données
- Préconisations d'amélioration et scénarios de travaux
- Plan de financement prévisionnel
- Rapport d'audit final

**2. Maîtrise d'œuvre**  
Assemblée Générale de vote des études de maîtrise d'œuvre

Conception du projet

- Diagnostic complémentaire
- Avant projet sommaire détaillé
- Projet
- Consultation des entreprises
- Analyse des devis
- Plan de financement

**3. Travaux de rénovation**  
Assemblée Générale de vote des travaux

Conduite des travaux

- Suivi de chantier
- Réception des travaux

**4. Usage des nouvelles installations**  
Prise en main du bâtiment rénové

- Suivi des consommations
- Sensibilisation des copropriétaires





# TABLE RONDE N°2 : ASSOCIER LES PARTIES PRENANTES



## Le Soulairol : 4 scénarios de rénovation énergétique

PORT  
LEUCATE



|  | Scénario N°1 | Scénario N°2 | Scénario N°3 | Scénario N°4 |
|--|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Coût d'investissement (TTC)  | 170 000 €    | 506 000 €    | 601 000 €    | 791 000 €    |
| Aides financières collectives  | 0 €          | 19 000 €     | 31 000 €     | 37 000 €     |
| Reste à charge global  | 170 000 €    | 487 000 €    | 570 000 €    | 754 000 €    |
| Reste à charge par logement moyen  | 4 700 €      | 13 500 €     | 15 800 €     | 20 900 €     |
| Gain énergétique global (RTE <sub>x</sub> )  | -            | 37%          | 62%          | 75%          |
| Étiquette énergie climat   | <b>E</b>     | <b>D</b>     | <b>C</b>     | <b>B</b>     |
| Gain sur la valeur verte des logements   | 0 €          | 2 600 €      | 5 300 €      | 15 000 €     |
| Nbr jour location/an en basses saison nécessaires pour financer les travaux sur 10 ans | 13           | 36           | 43           | 56           |
| Tonnes de CO <sub>2</sub> économisées  | 0 T/an       | 8 T/an       | 13 T/an      | 21 T/an      |

# TABLE RONDE N°2 : ASSOCIER LES PARTIES PRENANTES



## LA GRANDE-MOTTE

Extraits du guide de l'identité architecturale



2ème atelier régional dédié à la rénovation des copropriétés et des meublés touristiques du littoral

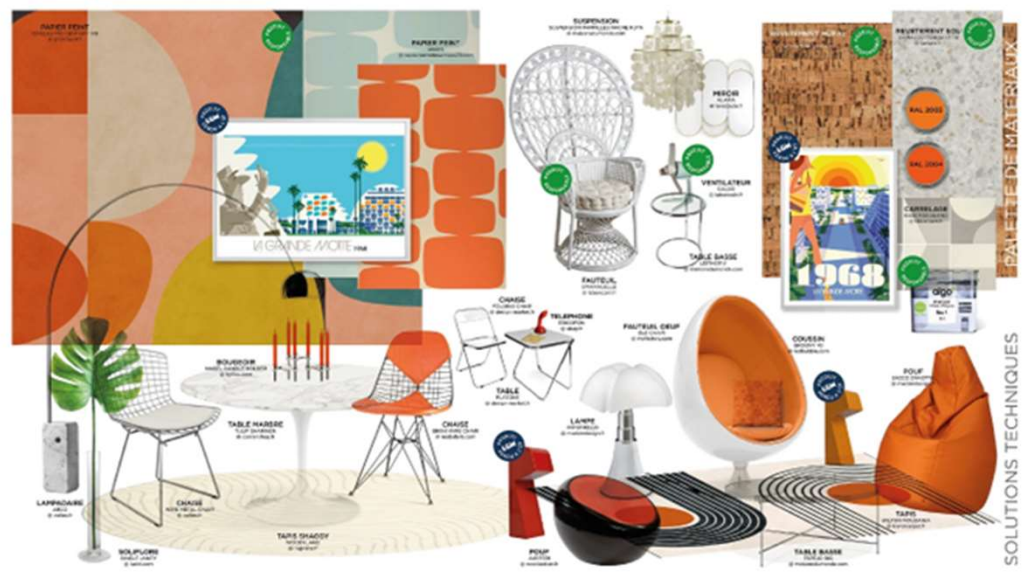
# TABLE RONDE N°2 : ASSOCIER LES PARTIES PRENANTES



## LA GRANDE-MOTTE



Extraits du guide de l'identité architecturale



82

planche de style - LGM 1970

shopping list - LGM 1970

83



2ème atelier régional dédié à la rénovation des copropriétés et des meublés touristiques du littoral

# TABLE RONDE N°2 : ASSOCIER LES PARTIES PRENANTES

## La Grande-Motte

29 juin 2022 : présentation du guide au Palais des Congrès

### LA GRANDE-MOTTE



2ème atelier régional dédié à la rénovation des copropriétés et des meublés touristiques du littoral

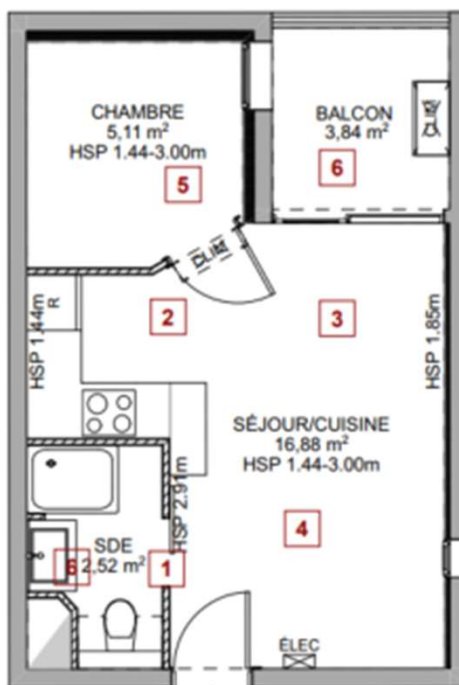
# TABLE RONDE N°2 : ASSOCIER LES PARTIES PRENANTES



## Résidence Dromadaires – appartement I32 - EXISTANT

### Caractéristiques et problématiques :

- Isolation phonique très insuffisante
- Isolation thermique sous plafond en voutain et sur mur insuffisante
- Chauffe eau emprisonné dans un coffre faïencé au-dessus du WC
- Unité de climatisation extérieure prenant beaucoup de place sur le balcon
- Unité de climatisation intérieure fonctionnant mal
- Porte alvéolaire n'isolant pas suffisamment du bruit
- Cuisine refaite récemment
- Hotte à charbon
- Pas de lave-linge - à prévoir éventuellement dans la SDE à la place du sèche serviette
- Volets roulants à commande manuelle
- Baie simple vitrage à vérifier
- Garde-corps du balcon d'une hauteur non conforme
- Revêtement de sol du balcon envisagé en bois
- Tableau électrique réglementaire
- VMC commune - pas de VMC dans la cuisine
- Envisager de créer un SAS dans les parties communes pour assurer plus d'isolation phonique - suivant avis du bureau de contrôle

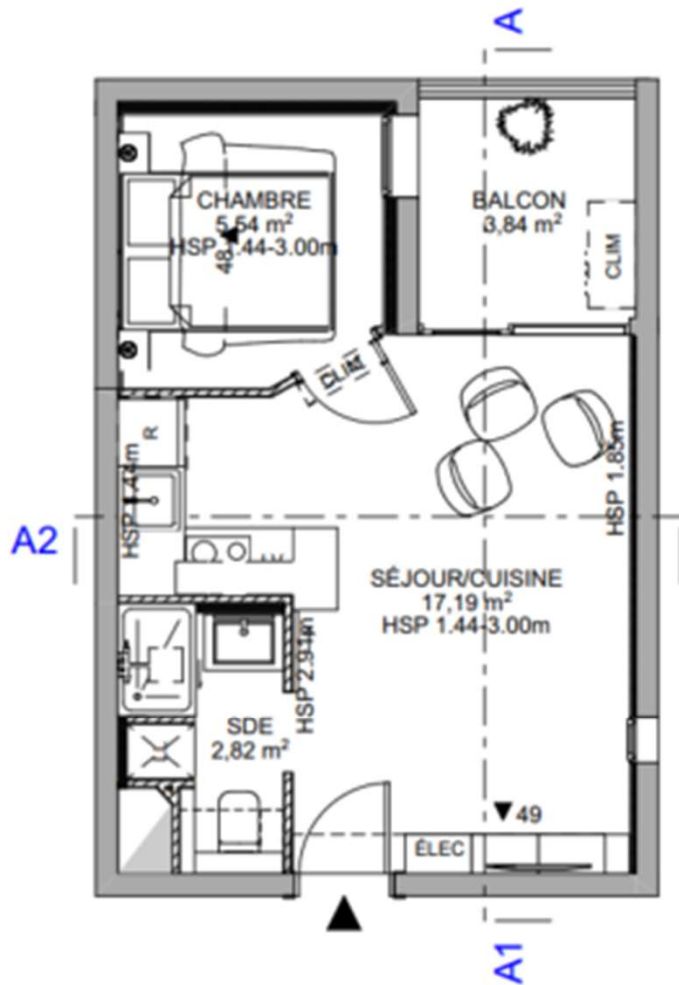


GRUISSAN

2ème atelier régional dédié



# TABLE RONDE N°2 : ASSOCIER LES PARTIES PRENANTES



Résidence Dromadaires – appartement I32 - PROJET



GRUISSAN



# Synthèse et conclusions de la journée



## INTERVENANTS



**Christophe MANAS**, Conseiller régional, Région Occitanie



**Zoé MAHE**, Secrétaire générale adjointe pour les affaires régionales, préfecture de Région, Occitanie



2<sup>nd</sup> atelier régional dédié à la rénovation des copropriétés et des meublés touristiques du littoral