

3^{ème} Atelier régional dédié à la rénovation des copropriétés touristiques du littoral d'Occitanie

ReHabilLit



8 Novembre 2023
Maison de la méditerranée - GRISSAN

Le programme de la matinée du 8 novembre 2023

- 9h00 – 9h30 : Accueil des participants
- 9h30 – 9h50 : Introduction par les partenaires du Plan Littoral 21
- 9h50 – 10h10 : Présentation du guide et principaux enseignements du programme REHABILIT
- 10h10 – 11h00 : Table ronde – La parole aux démonstrateurs : quels résultats et enseignements ?
11h00 – 11h10 : Temps d'échange avec la salle
- 11h10 – 11h40 : Retours d'expérience des stations de montagne : point d'avancement et témoignage de la Clusaz
11h40 – 11h50 : Temps d'échange avec la salle
- 11h50 – 12h30 Table ronde – La parole aux élus : quelles perspectives suite à cette expérimentation ? La taxe d'habitation sur les résidences secondaires comme levier ?
- 12h30 – 12h45 : Conclusions
- 12h45 – 14h : Buffet déjeunatoire



INTRODUCTION PAR LES PARTENAIRES DU PLAN LITTORAL 21

9h30-9h50

Introduction de l'atelier



INTERVENANTS



- **Didier CODORNIU**, 1^{er} Vice-Président de la Région Occitanie, Maire de Gruissan, Président du Parlement de la Mer



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



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



3^{ème} atelier régional dédié à la rénovation des copropriétés et des meublés touristiques du littoral

1. PRÉSENTATION DU GUIDE ET PRINCIPAUX ENSEIGNEMENTS DU PROGRAMME REHABILIT

9h50-10h10

Présentation : **Manon VANBERSELAERT**, directrice du développement du groupe SCET,
directrice de la mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage sur le programme Réhabilit

L'AMI : catalyseur d'expérimentations sur les projets

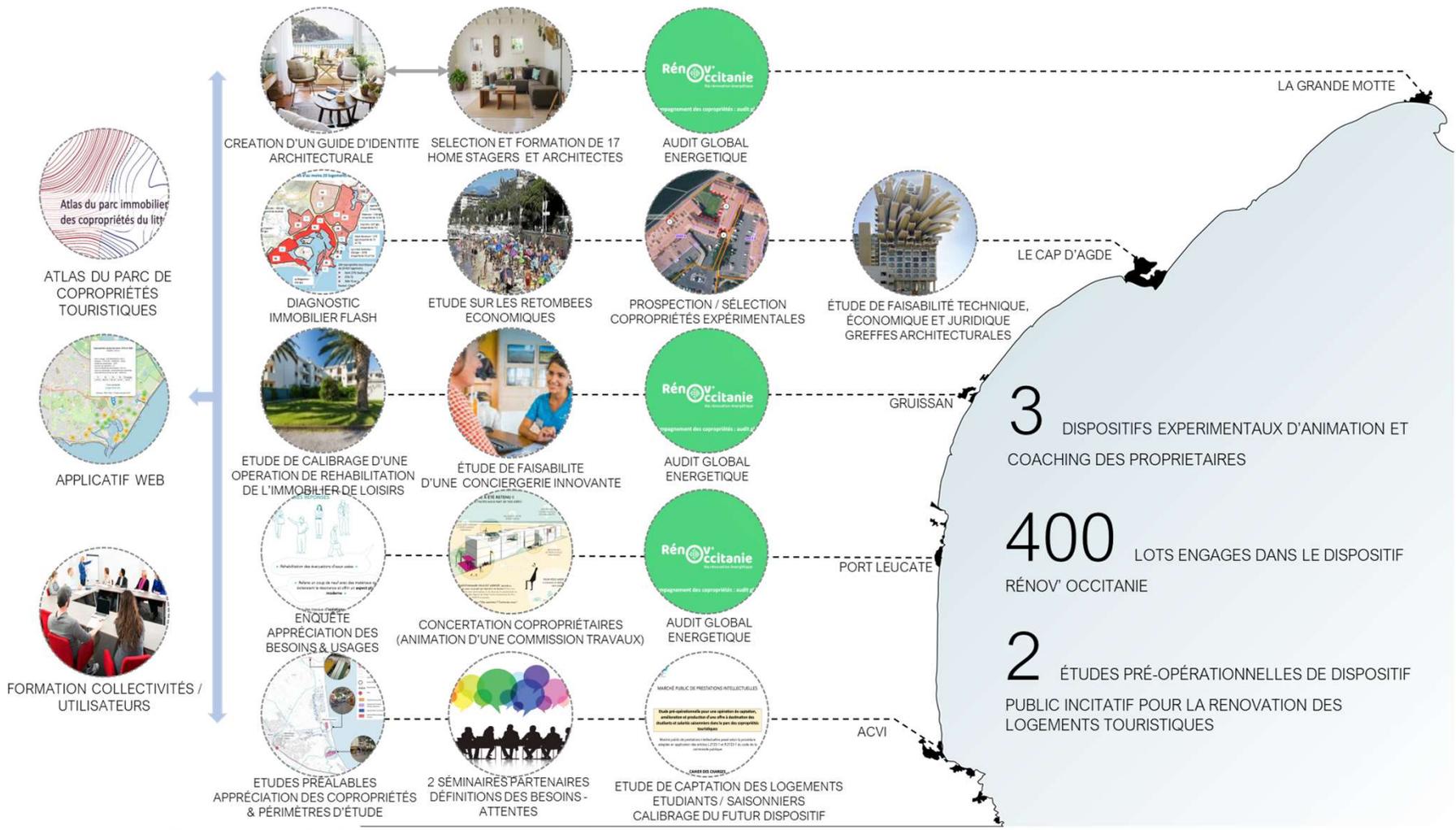
Les démonstrateurs : une logique d'échanges et de partage d'expériences



- L'action du Plan Littoral 21 sur la rénovation et/ou la mise en marché des copropriétés et meublés touristiques du littoral s'appuie sur les **5 démonstrateurs sélectionnés** dans le cadre de l'AMI
- Les réflexions, difficultés et enjeux rencontrés par les démonstrateurs ont été au cœur d'échanges entre eux, et impulsés par le PL21, pour **dégager une réflexion collective et le partage d'expériences**
- Ces échanges constants sont le terreau pour une **capitalisation** à destination des autres collectivités littorales
- Cette expérimentation se veut comme une mise en dynamique, , au-delà des 18 mois d'expérimentation, par le test de solutions et de leviers pour la **mise en opérationnalité des projets futurs de l'ensemble des collectivités**



Les expérimentations menées sur les 18 mois par les 5 démonstrateurs



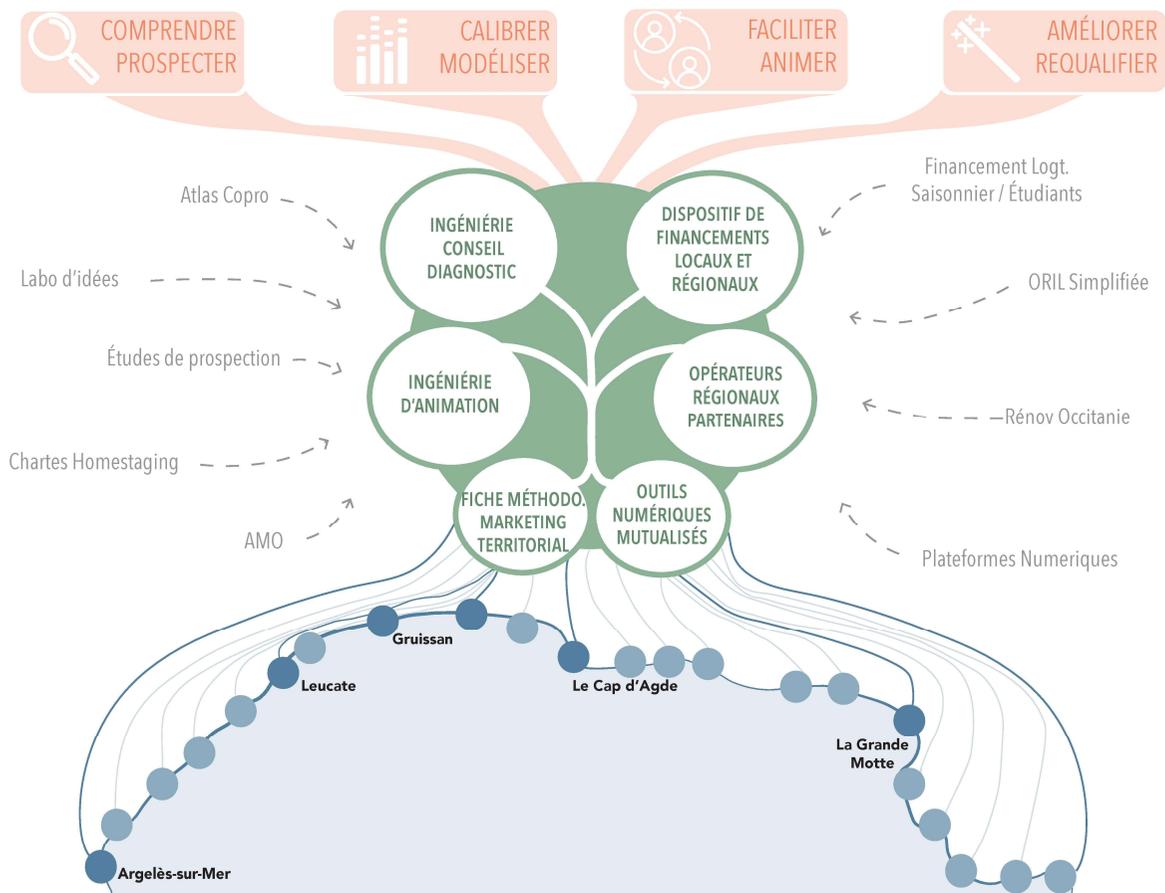
Le Guide : une capitalisation sur les expérimentations menées

Sera en téléchargement sur : <https://www.laregion.fr/PL21-Rehabilit>

➔ A partir des expérimentations des démonstrateurs : restituer les grandes familles d'enjeux et les niveaux d'actions identifiés pour faire levier sur la rénovation des copropriétés touristiques et leur mise en marché

➔ Appuyer les autres stations du littoral à mesurer les difficultés, les écueils, les leviers et les ressources à mobiliser à travers les Fiches action

➔ Mise à disposition du Guide et de ses annexes en ligne sur les sites internet des membres du PL21



CAPITALISATION
BOUQUET DE SOLUTIONS
PROJETS PILOTES



Le Guide : sa structuration

LES AXES DE SOLUTION ET FICHES ACTION DEVELOPPEES

AXE 1 : Développer une stratégie de destination et d'attractivité du territoire, vecteur des actions sur l'immobilier

AXE 2 : Optimiser les actions concrètes par une meilleure connaissance du parc immobilier

AXE 3 : Mobiliser et accompagner les propriétaires pour enclencher le passage à l'acte

AXE 4 : Développer des actions sur le bâti

Axe 1 : Développer une stratégie de destination et d'attractivité du territoire, vecteur des actions sur l'immobilier touristique

Fiche 1 : S'appuyer sur une stratégie de marketing territorial pour mobiliser les copropriétés touristiques

Fiche 2 : Développer le niveau de services et la qualité de l'accueil touristique en station

Fiche 3 : Traduire les enjeux d'attractivité des stations et de rénovation dans les documents d'urbanisme

Fiche Zoom : La végétalisation des espaces communs et la création d'ilots de fraîcheur

Fiche 4 : Mieux connaître les attentes de la clientèle touristique et des propriétaires

Axe 2: Optimiser les actions concrètes par une meilleure connaissance du parc immobilier

Fiche 1 : Mieux comprendre le parc immobilier de mon territoire

Fiche 2 : Mieux connaître le marché des transactions et de la location saisonnière

Fiche 3 : Bien comprendre comment fonctionnent les syndicats, créer une relation avec eux

Fiche 4 : Intervention sur les parties communes : cibler les copropriétés « favorables »

Axe 3 : Mobiliser et accompagner les propriétaires pour enclencher le passage à l'acte

Fiche 1 : Appuyer les démarches par le déploiement d'une animation dédiée

Fiche Zoom : Gouvernance de projet

Fiche 2 : Créer des supports de communication pour les copropriétaires

Fiche Zoom : Accéder aux copropriétaires

Fiche 3 : Accompagner les copropriétaires dans leurs démarches de rénovation

Fiche 4 : Mettre en évidence le modèle investisseur pour inciter les propriétaires à louer

Fiche 5 : Parties communes : fédérer les copropriétaires autour d'un projet commun

Fiche Zoom : Renov'Occitanie

Axe 4 : Développer des actions sur le bâti

Fiche 1 : Améliorer l'attractivité des résidences touristiques

Fiche 2 : Lancer une Opération de Réhabilitation de l'Immobilier de Loisirs

Fiche 3 : Favoriser la rénovation énergétique des copropriétés touristiques

Fiche 4 : Favoriser la mutabilité des logements



Le Guide : sa structuration

LES AXES DE SOLUTION ET FICHES ACTION DEVELOPPEES : des synthèses pour guider la réflexion

04 LES AXES DE SOLUTIONS

Axe de solutions 2 : Optimiser les actions concrètes par une meilleure connaissance du parc immobilier

Échelle du territoire Échelle du bâtiment

4 Intervention sur les parties communes : Cibler les copropriétés « favorables »

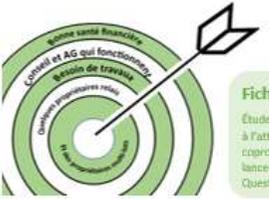
Contexte et enjeux identifiés
Commune souhaitant, après avoir assemblé des éléments de diagnostics et/ou stratégies sur le parc des copropriétés touristiques, accompagner la rénovation de ces bâtiments en sélectionnant des copropriétés les plus appropriées en termes de besoins, de faisabilité technique court-terme, et de motivation.

Les solutions testées

- Étudier finement l'état des copropriétés ; répartition, caractéristiques des bâtis selon différents critères permettant de proposer des secteurs prioritaires d'intervention pour une première phase test
- Lancer une expérimentation en sélectionnant des copropriétés favorables, à partir de critères de sélection partagés (La Grande Motte, Gruissan, Leucate)
- Déployer des questionnaires, fiches de synthèse auprès des copropriétaires, conseil syndical ou des syndicats pour bénéficier de valeurs chiffrées et détaillées sur les logements et leurs états, mais aussi mesurer leur niveau de motivation.

Enseignements

- Identifier dans le cadre d'un diagnostic les copropriétés avec de la réserve foncière, ou du potentiel d'extension ou d'espaces sans usage qui pourront être motivés par un intérêt de création de valeur
- Le questionnaire affinitaire créé une attente chez les copropriétaires ayant pris le temps de répondre. Il faut saisir sans attendre cette occasion d'initier un espace de co-construction avec eux
- Les copropriétaires doivent exprimer déjà un besoin de travaux, voir une idée de projet collectif, qu'il s'agira alors d'accompagner et de faire monter en ambition par la collectivité.
- Tenir compte de la santé financière de la copropriété pour évaluer sa capacité financière à porter des travaux de rénovation (taux d'endettement de la copropriété)



Fiches outils :
Étude fine des copropriétés (Leucate) ; Fiche de synthèse à l'attention des Syndics pour proposition d'une copropriété pilote (La Grande Motte) ; Présentation de lancement de l'AMI (LGM) ; Enquête Affinités (Gruissan) ; Questionnaire aux copropriétaires (Leucate)

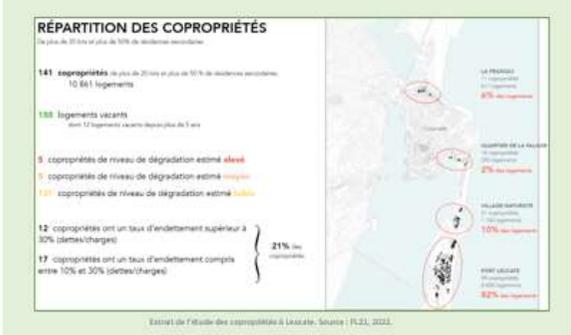
RETOURS D'EXPERIENCES DE L'AMI - RENOVATION DES COPROPRIETES ET MEUBLES TOURISTIQUES



Copyright © 2021 - L'AMI - L'AMI

04 LES AXES DE SOLUTIONS

Fiche outil : extraits d'outils



La Grande Motte - Coaching Copropriétés
Fiche de synthèse à l'attention des Syndics pour proposition d'une copropriété pilote

Document à remettre par mail à M. XXX : XXXX@XXX
Avant le 12 Novembre 2021 à 16h00

Rappel des critères d'analyse proposés :

- Année de construction : de : de manière préférentielle mais non exclusive avant 1974
- Minimum 60% de résidences secondaires
- Minimum 20 lots
- Pas ou peu d'isolation, de travaux réalisés, mauvais DPE
- Système de chauffage collectif
- Conseil syndical : uni et motivé
- Syndic : motivé, associé à une bonne gestion de la copropriété (fonds de travaux existants, peu ou pas d'impayés, bon entretien du bâtiment, absence de problèmes structurels etc.)

RETOURS D'EXPERIENCES DE L'AMI - RENOVATION DES COPROPRIETES ET MEUBLES TOURISTIQUES

04 LES AXES DE SOLUTIONS

Fiche outil : extraits d'outils

Mobilisation des copropriétaires par une enquête et processus de sélection des trois copropriétés pilotes

Choix de s'appuyer sur les syndicats pour être relais et prescripteurs auprès des copropriétaires.
Engagement des syndicats = valorisation de leur position = chef de résultat de la démarche (mobilisation et discours positifs vers les copropriétaires)
Stratégie d'un faire avec + ambassadeurs de l'expert Gruissan

140 répondants sur 2000 questionnaires envoyés par les trois agences et syndicats
85% digital, 15% voie postale
soit un taux de réponse de 5%, ce qui est très bon
132 questionnaires exploitables

7 syndicats de copropriétaires concernés
Vialer, Lacil, Foncia, Pignassou, Soleil, Allié, Laforté.

5 résidences choisies en fonction de leur motivation, de leur engagement, de leur taux de réponse.
Barlerousse: agence Pascal Vialer / 198 logements, 13 réponses, 7%
Dumoulinat: agence Cécile Pignassou / 224 logements, 41 réponses, 20%
Amphérite: agence Alysée 21 logements, 7 réponses, 30%

Résultats de l'enquête Affinités menée auprès des propriétaires

Typologie copropriétaires :
Tranche d'âge majoritaire + 65 ans
Résidence principale: 10%
Seulement 20% mettent en location (tourisme ou saisonnier)
majorité de résidents secondaires
Usage Mixte Résidence secondaire et Locative : 9%

Typologie logements :
studio cabine/T1: 40%
T2: 30%
T3 et +: 30%

Engagement dans l'expérimentation :
34 ont déclaré être prêts à mettre de l'argent pour 32 000€ de travaux en moyenne
taux de subvention attendu
50% pour 70% des répondants
30% pour 20% des répondants
20% pour 10% des répondants

Typologie des travaux :
Mise ou « goût de jour » + travaux améliorations intérieure
performance énergétique

RETOURS D'EXPERIENCES DE L'AMI - RENOVATION DES COPROPRIETES ET MEUBLES TOURISTIQUES

3ème atelier régional dédié à la rénovation des copropriétés et des meublés touristiques du littoral

Le Guide : sa structuration

LES ANNEXES : des outils pour s'inspirer et gagner en efficacité

Etat apparent général du bâti

- Non état apparent des immeubles
- Immeubles ayant apparent des travaux
- Meubles état apparent des immeubles
- Intérêt significatif des copropriétés avec signes de vétusté

Analyse du marché des transactions (€/m²)

Carte Fonctionnement urbain

Diagnostic immobilier flash (Cap d'Agde)

Les méthodologies et résultats des études réalisées

Mais aussi, des liens vers des documents ressources externes : Atlas des copropriétés, retours d'expériences sur d'autres territoires

Des notes juridiques pour connaître le cadre d'intervention

SCET

Note mise en place « coaching propriétaire » par des collectivités territoriales - LGM

Présentation du dispositif

Le coaching propriétaire est un accompagnement personnalisé de l'habitant copropriétaire et de l'assemblée générale de la copropriété pour assurer la mise en place de dispositifs de coaching propriétaires par des collectivités territoriales ou des collectivités territoriales.

Présentation des enjeux

Les Collectivités de l'Occitanie sont confrontées à un parc d'habitat collectif qui doit être adapté en raison de son âge, mais aussi de l'évolution des attentes, d'une façon, intensive, active, dans un cadre maîtrisé, de la construction et des matériaux utilisés. En outre, les attentes des habitants sont plus élevées que jamais au moment de la construction de nouveaux logements.

Note juridique et délibération ORIL - Gruissan

Des cahiers des charges de consultation éprouvés

LGM

PARTICIPATION AU PROCESSUS DE COACHING PROPRIÉTAIRE ET LA GRANDE MOTTE POUR LA RENOVATION DES MEUBLES DE LOJERS DE LA STATION

CONSULTATION DES PROFESSIONNELS DE LA RENOVATION ET DE LA PERFORMANCE ENERGETIQUE

Consultation pool prestataires (LGM)

DÉROULÉ DE L'ÉTUDE

- Objets de l'étude pré-projet
- Collaborer les besoins (habitant) avec possibilité de complémentarité
- Identifier l'offre potentiellement mobilisable dans le parc de copropriétés secondaires des communes cibles
- Définir les enjeux liés à la rénovation de ce parc
- Définir les conditions d'une copropriété adaptée entre les différents parties prenantes
- Définir les modalités opérationnelles

Consultation étude préop ORIL (Gruissan)

Des exemples d'outils de communication avec les propriétaires et les syndics

AM - Renovation des copropriétés et des meubles touristiques de Brou d'Occitanie 2020 - 2022

La Grande Motte - Coaching Copropriétaire

Document à remettre par mail à M. M. 1303033333 le 12 novembre 2021 à 18h00

Résumé des objectifs d'analyse proposés :

- Arrivée de construction de : de manière prioritaire mais non exclusive par 1514
- Meubles ORIL - Immeubles secondaires
- Meubles 30/35
- Pis à l'état d'habitat de travaux réalisés, travaux DPE
- Système de chauffage collectif
- État des lieux - en état de
- Travaux : travail associé à une bonne gestion de la copropriété (fonds de travaux existants, peu ou pas d'emprunt, pas d'entretien de la balance, absence de problèmes structurels etc.)

Identification copropriété pilote via les syndics (LGM)

Identification de la copropriété

Identification de la copropriété

Année de construction

COPROPRIÉTAIRES

Votre copropriété s'engage dans la démarche Rénov'Occitanie !

Il s'agit d'un programme complet permettant de mieux engager la rénovation énergétique de votre copropriété. Ce diagnostic, réalisé par des professionnels, est adapté pour les copropriétés (financement de la Région et de la collectivité). Il constitue la première étape d'un projet dont vous êtes les bénéficiaires et acteurs.

Pourquoi engager un projet de rénovation énergétique ?

- Pour améliorer votre confort au bon compte en €€€
- Pour réduire vos consommations énergétiques, et donc réaliser des économies de charges !
- Pour améliorer et préserver la valeur patrimoniale de l'immeuble et de votre bien.

Mais nous proposons une première rencontre pour vous présenter la démarche :

01 Réunion de présentation du programme Rénov'Occitanie LGM Date ?

Création d'une Commission Travaux :

Pour avoir votre avis et écouter le futur programme de travaux de votre copropriété, nous vous invitons à créer une Commission Travaux. Vous serez là avec les copropriétaires et les professionnels à votre disposition. Si vous êtes intéressés, contactez-vous par mail à leucate@lgm.fr ou par téléphone au 04 67 40 40 50.

La première Commission Travaux pourrait avoir lieu en avril, merci de nous indiquer par mail vos disponibilités.

Maître de Part : Leucate La Motte, M. Michel Puy, M. Hervé Eloua

Agence de Solal : M. Hervé Eloua

AM Plan Littoral

La Grande Motte met en œuvre un accompagnement intégré à la copropriété piloté par l'Etat, la Région et le Parc des Terres. Ce programme vise à assurer une politique globale d'amélioration de la qualité d'habitat face à l'évolution de la demande touristique.

2 programmes sont proposés aux copropriétaires :

- Le coaching copropriétaire** pour améliorer la qualité et la performance énergétique de vos immeubles.
- Le coaching propriétaire** pour accéder à l'habitat et améliorer la performance énergétique des immeubles.

Partenaires techniques, politiques et financiers : ANAC, AREC, LGM, Impuls'.

Partenaires opérationnels : AZEE, Habitat Occitanie, LGM, ULM.

Le programme global est porté par la Ville de la Grande Motte et est un service par l'Etat de la Région.

La loi Climat et Résilience

Pourquoi ?

Les habitants collectifs construits avant 2015 doivent réaliser un DPE. Il devra être remis tous les 10 ans, sauf pour les immeubles classés A/B.

Aléa climatique

Les habitations collectives construites avant 2015 doivent réaliser un DPE. Il devra être remis tous les 10 ans, sauf pour les immeubles classés A/B.

Contenu réglementaire : la loi Climat Résilience

Le diagnostic de performance énergétique collectif

Contenu environnemental : le réchauffement climatique

Contenu et rapport du DPE

- Nécessité d'une énergie décarbonée
- La sobriété comme solution à privilégier
- Augmentation du prix de l'énergie
- Nécessité de réduire l'empreinte individuelle à 2t de CO2/an

Comment ?

En mobilisant vos contacts et idées potentielles

Aides et financements : au cas par cas

Des interventions professionnelles complémentaires

Prêt collectif AREC

Des interventions pour étapes clés

- Des contacts qualifiés à mobiliser avant l'Etat de l'offre de travaux.
- Des outils, ateliers de concertation
- Les professionnels de la rénovation : architectes, maîtres d'œuvre, AMO, thermiciens, etc.
- Des interventions occasionnelles BSE pour faire face aux pics de travaux.

Présentation argumentée aux copropriétaires (LGM)

Flyer info Commission Travaux (Leucate)

Les principaux enseignements



Envisager les actions sur les copropriétés et meublés touristiques comme un chaînon de l'action publique : au croisement des enjeux de stratégies territoriales, de gouvernance et d'animation des différents volets d'actions techniques (au sein et en dehors des copropriétés)



Conscientiser le rôle prépondérant du propriétaire tout au long de la démarche : que l'on parle de propriétaires occupants ou loueurs, aux intérêts parfois différenciés, c'est l'acteur au centre de la décision



S'inscrire dans le temps long, appuyé par une animation dense des dispositifs, pour mieux connaître, rassurer et convaincre les copropriétaires. Pour battre la mesure et assurer la coordination des actions engagées

Des actions qui se poursuivent au-delà de la formalisation du Guide : une mise en dynamique des territoires pour développer des solutions « en marchant » dans un environnement territorial et national en évolution



2.

TABLE-RONDE LA PAROLE AUX DÉMONSTRATEURS : QUELS RÉSULTATS ET QUELS ENSEIGNEMENTS ?

10h10-11h00

Animation : **Mélanie MOR**, ARAC,
Membre de l'assistant à maîtrise d'ouvrage sur le programme Réhabilit



Philippe CASSASSUS

Chef de projet Rénovation des meublés touristiques à la Grande Motte



Denis MILLET

Architecte conseil à la Communauté d'Agglo Hérault Méditerranée



Joan-Manuel BACO

Directeur général des services à Gruissan



Elisabeth ESTEVE

Directrice générale des services à Leucate



Esthel MARZO

Chargée de mission habitat à la Communauté de communes Albères Côte Vermeille Illobéris

Elisa STREDEL

Directrice de projets hébergements saisonniers à Argelès



LA GRANDE MOTTE

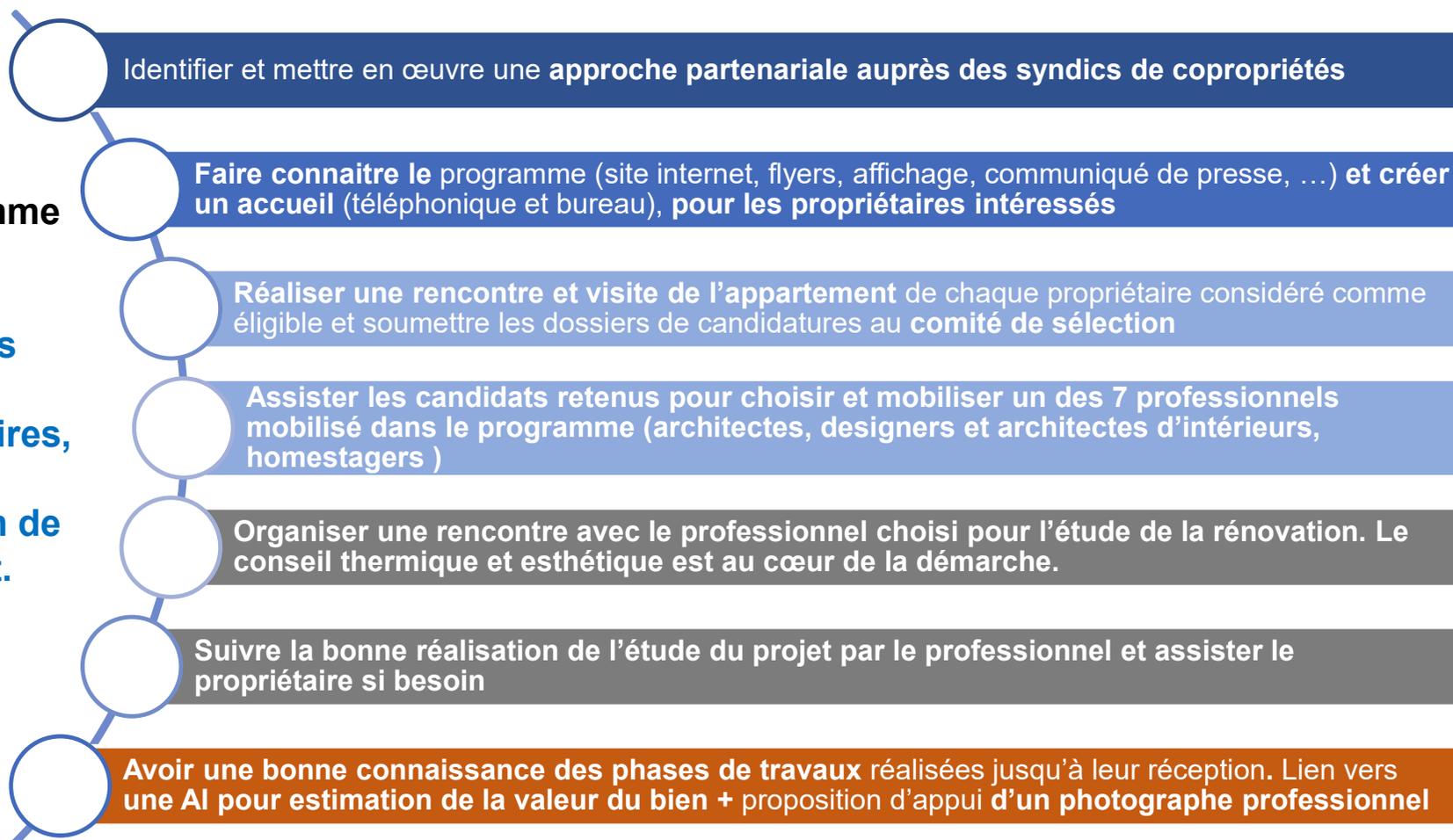
Programme de rénovation des meublés à La Grande Motte - Coaching propriétaires

Programme de rénovation des meublés à La Grande Motte - Coaching propriétaires

Rappel de la méthodologie

Objectif du programme expérimental :

Accompagner des propriétaires de résidences secondaires, intéressés à un projet de rénovation de leur appartement.



Programme de rénovation des meublés à La Grande Motte - Coaching propriétaires

Chiffres clés



**Programme
expérimental :**

50
meublés
rénovés



**Périmètre
sélectionné :**

8
copropriétés
964

appartements potentiels

Lancement du programme en Mars 2023.
Au 23/10/2023 : 50 propriétaires ont pris contact - 42 éligibles

29

Engagés dans le
programme soit 58%
de l'objectif

dont **21**

Engagés en
phase d'étude

dont **2**

En finalisation de
phase d'étude

0

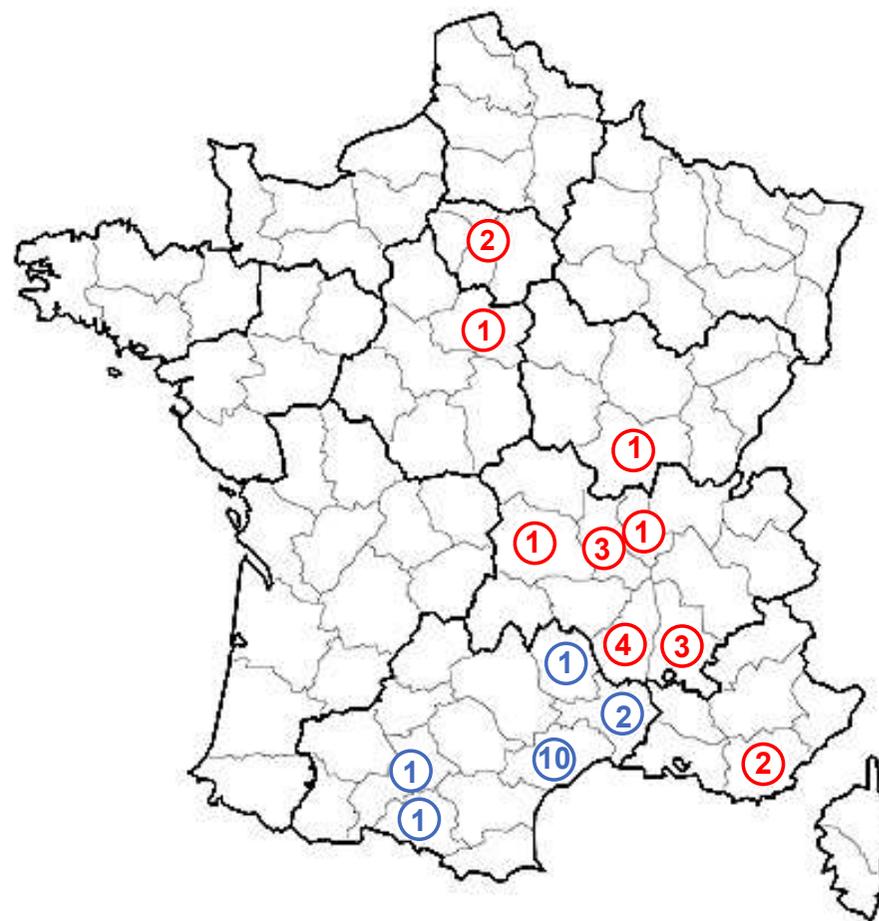
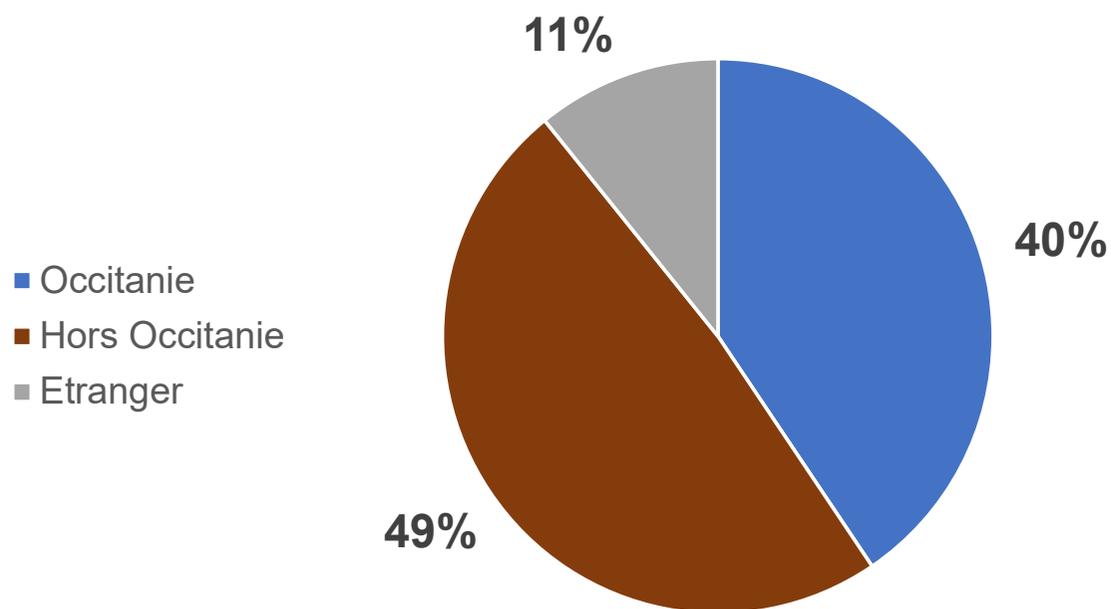
Engagés dans les
travaux



Programme de rénovation des meublés à La Grande Motte - Coaching propriétaires

Chiffres clés

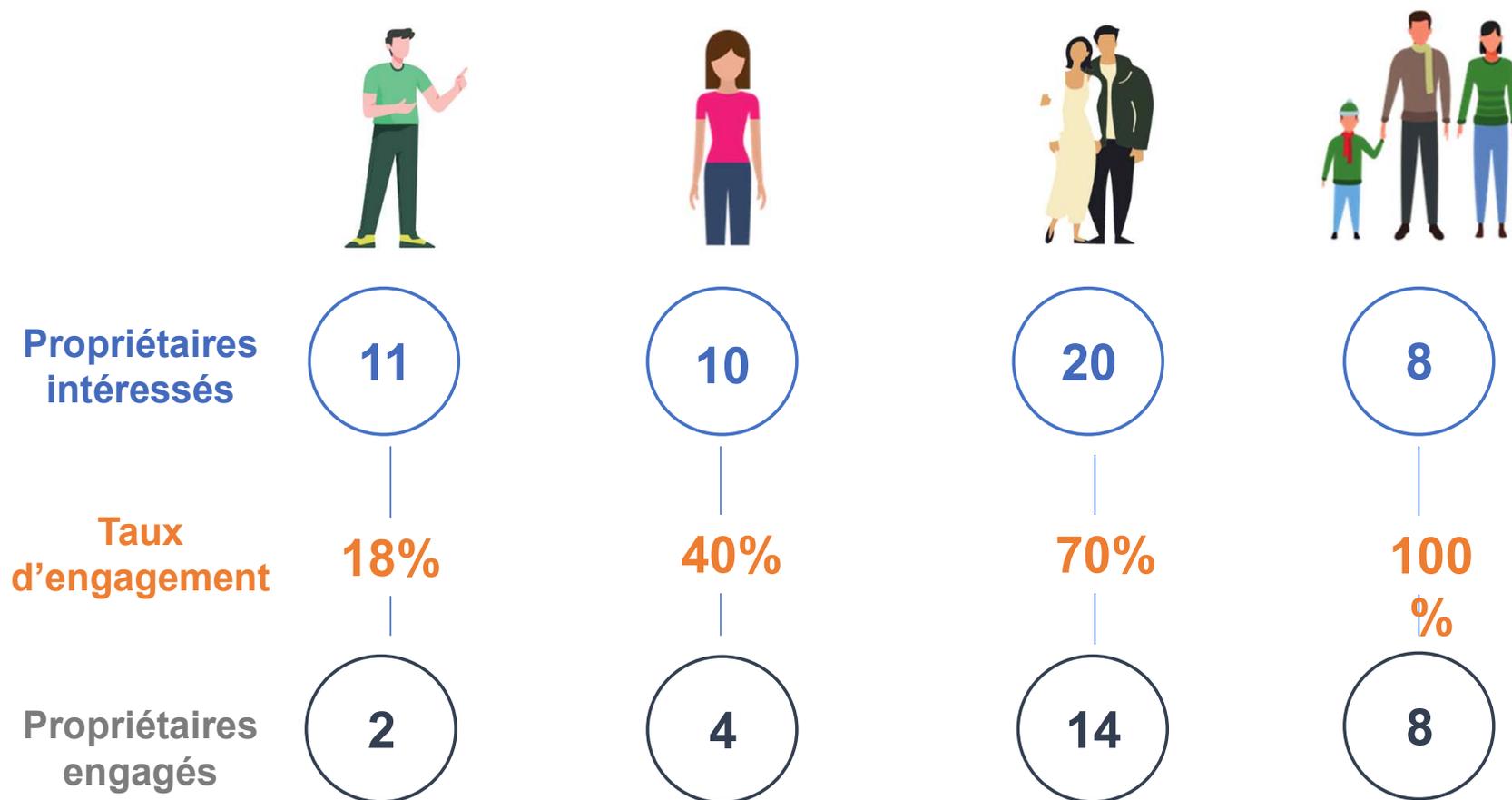
Lieu de résidence principale des propriétaires intéressés



Programme de rénovation des meublés à La Grande Motte - Coaching propriétaires

Profils des propriétaires intéressés

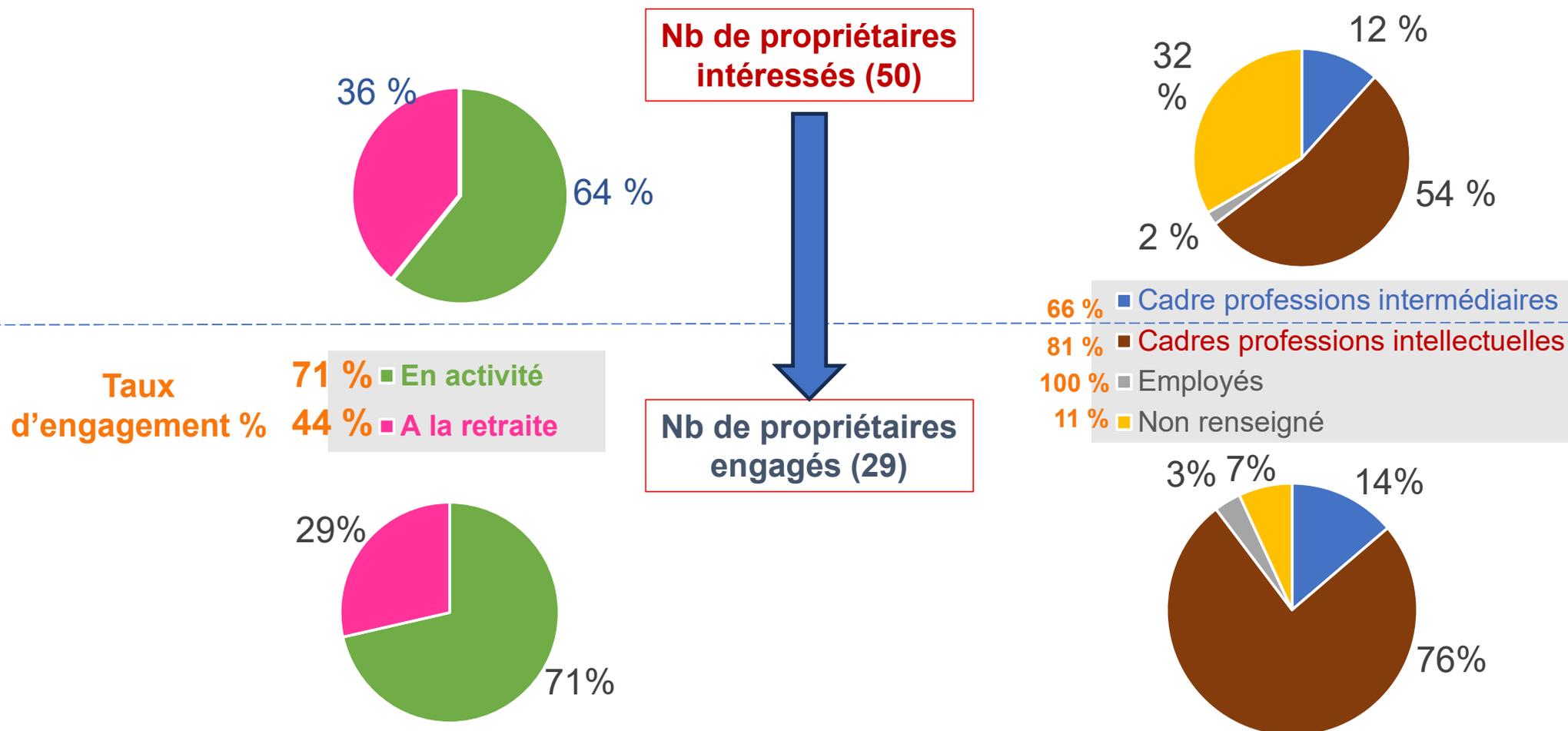
Taux d'engagement selon le profil des propriétaires intéressés



Programme de rénovation des meublés à La Grande Motte - Coaching propriétaires

Profils des propriétaires intéressés/engagés

Taux d'engagement selon la situation professionnelle des propriétaires intéressés



Programme de rénovation des meublés à La Grande Motte - Coaching propriétaires

Personae des propriétaires



Marie Pirlot, 34 ans et Simon Pirlot 36 ans
Jeanne, 14 ans et Théo 11 ans



Résidents hors
Occitanie



En activité : cadres professions
intellectuelles



**Consolidation du
patrimoine / Confort des
vacances familiales**

Budget estimatif : entre 15 et 35 k€



Jacqueline, 75 ans et Gérard 74 ans



Résidents en
Occitanie



A la retraite



**Cadre de vie plus
confortable /
Transmission familiale**

Budget estimatif : entre 20 et 80 k€



Mary, 42 ans



Résidente à l'étranger



En activité : cadre professions
intellectuelles



**Amélioration du patrimoine
visant la mise en location du
bien**

Budget estimatif : entre 15 et 35 k€



Programme de rénovation des meublés à La Grande Motte - Coaching propriétaires

Chronogramme de l'expérimentation



Frise chronologique démonstrative d'un cycle à 12 mois minimum



(*)Exemple d'un propriétaire étant rentré au tout début du programme en mois n°2 – Tenant compte des premières analyses, au mieux son projet de rénovation aboutira en mois 15. Partant de constat un propriétaire s'engageant en mois n°10 verra son projet abouti aux environs du mois n°25.



Programme de rénovation des meublés à La Grande Motte - Coaching propriétaires

Bilan de l'expérimentation

Les conditions de réussite

- Poursuivre en 2024 pour aller au bout des réalisations
- Se doter d'un plan de communication performant
- Intégrer la valeur « temps »
- Prévoir un emploi temps plein
- Bien choisir le réseau de partenaires professionnels architectes-homestagers
- S'assurer d'un portage politique fort et clair

Des réalités / des freins

- Des demandes et projets esthétiques plutôt que énergétiques/thermiques
- Les syndicats de copropriétés, des acteurs complexes
- Des propriétaires parfois timorés, incertains

Le + :

L'identité LGM
L'apport d'un guide
identitaire est un
élément
« accélérateur et
socle » des intérêts
portés

Programme de rénovation des meublés à La Grande Motte - Coaching propriétaires Et demain ?

PERSPECTIVES A CE STADE DU PROGRAMME

Vers une maison des propriétaires ?



Un outil identifié et identifiable pour :

- Croiser les acteurs et les programmes de l'habitat
- Croiser les enjeux : énergie/tourisme/patrimoine/gestion de l'eau/...
- Rassembler les communications et organiser un lieu d'accueil
- Configurer une sphère de communication, d'actions et de services à l'échelle de la collectivité (Ville/Agglomération ?)

Quels partenaires pour la créer ? Quel modèle pour la gérer ?





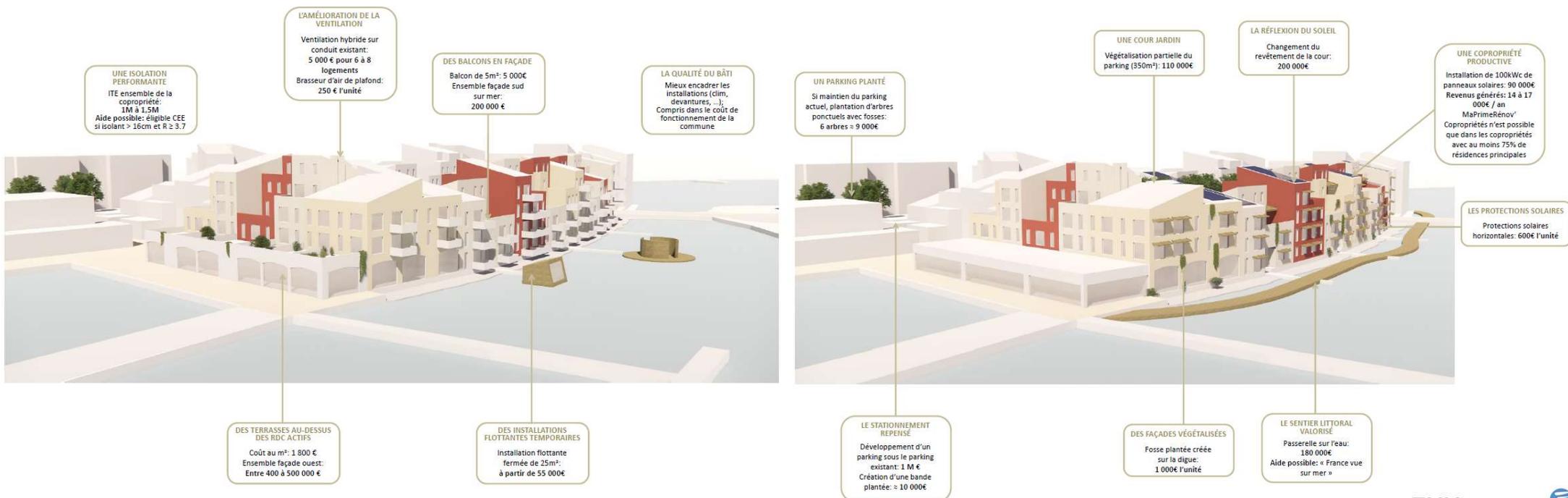
Etudes et propositions architecturales sur 2 copropriétés du Cap d'Agde

Etudes et propositions architecturales sur 2 copropriétés

Illustrations des propositions – copropriété Port Saint Martin

- Etudes et propositions architecturales sur 2 copropriétés du Cap d'Agde : **Port Saint-Martin** et **Capri Bali**

Proposition Port Saint-Martin



3^{ème} atelier régional dédié à la rénovation des copropriétés et des meublés touristiques du littoral

Etudes et propositions architecturales sur 2 copropriétés

Illustrations des propositions – copropriété Capri Bali

Etudes et propositions architecturales sur 2 copropriétés du Cap d'Agde : *Port Saint-Martin* et *Capri Bali*

Proposition Capri Bali

AUJOURD'HUI



Allée de la Flanerie
-Les arcades originales ont disparues derrière les enseignes commerciales



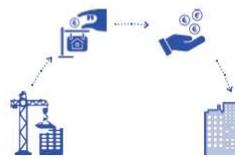
Place de môle
-Les arcades originales ont disparues derrière les enseignes commerciales
-Les terrasses des restaurants envahissent la place



Rue des vaisseaux
-Une rue enclavée destinée au stationnement des voitures
-Aucune qualité urbaine alors que la rue donne sur la place du môle

LES INTENTIONS

Densifier la parcelle afin de financer la réhabilitation du bâti existant et de proposer d'autre typologie d'habitat



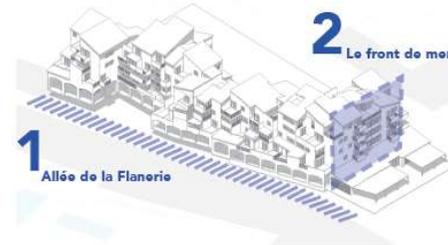
Ramener de la végétation en ville pour réduire l'îlot de chaleur et offrir un véritable cœur d'îlot



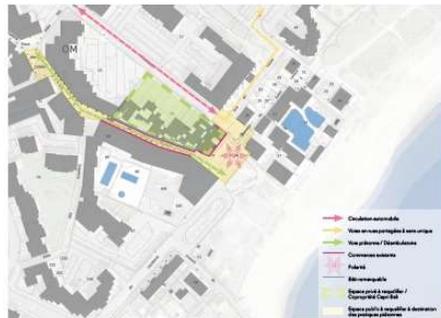
Requalifier les espaces publics en remettant en valeur les arcades et un créant un front de rue sur la rue des vaisseaux



3 secteurs à enjeux urbains



Gisement de surface constructible et potentiel de végétalisation

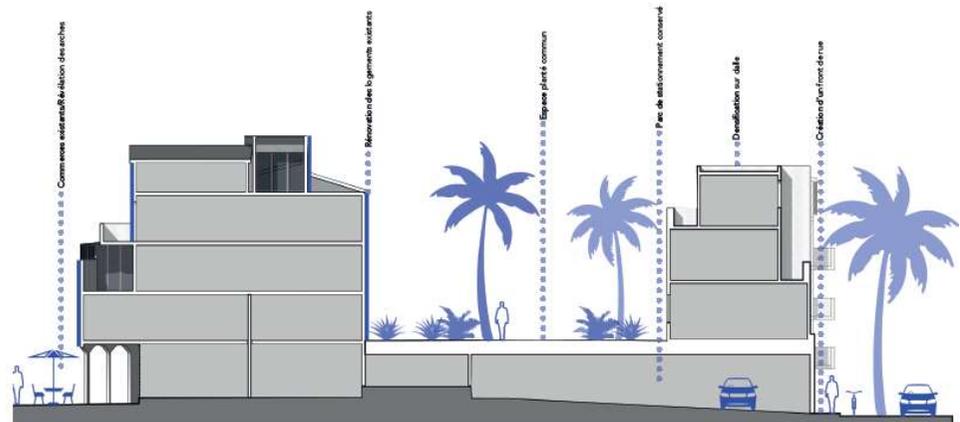


Leviers pour une dynamique de requalification urbaine

FA FORVIEUX ARCHITECTURE

ORGANIKSTUDIO ARCHITECTURE - URBANISME

mbi mbi énergie



3^{ème} atelier régional dédié à la rénovation des copropriétés et des meublés touristiques du littoral

Etudes et propositions architecturales sur 2 copropriétés

Illustrations des propositions – copropriété Capri Bali

- Etudes et propositions architecturales sur 2 copropriétés du Cap d'Agde : **Port Saint-Martin** et **Capri Bali**

Proposition Capri Bali



Vue aérienne de la copropriété à l'heure actuelle



Plan de masse du projet



Principe reproductible

FA FORVIEUX
ARCHITECTURE

ORGANIKSTUDIO
ARCHITECTURE - URBANISME

mbi
mbi énergie

3^{ème} atelier régional dédié à la rénovation des copropriétés et des meublés touristiques du littoral

Etudes et propositions architecturales sur 2 copropriétés

Illustrations des propositions – copropriété Capri Bali

- Etudes et propositions architecturales sur 2 copropriétés du Cap d'Agde : **Port Saint-Martin** et **Capri Bali**

Proposition Capri Bali



Libérer la place tout en conservant son animation par les terrasses des restaurants



Retrouver l'utilisation originelle des retraits de façade en tant que terrasse de restaurant.



Offrir un cœur d'îlot planté qualitatif



Créer un véritable front de rue sur la rue des vaisseaux

FA FORVIEUX ARCHITECTURE

ORGANIKSTUDIO
ARCHITECTURE - URBANISME

mbi

mbi énergie

3^{ème} atelier régional dédié à la rénovation des copropriétés et des meublés touristiques du littoral

Etudes et propositions architecturales sur 2 copropriétés

Présentation de la Vitrine Virtuelle Expérimentale – Budget prévisionnel



Budget

Moyens humains pour la gestion du projet :

- Chef de projet (financement acquis) + animateur (CDD) 54 000 €
- Assistance à maîtrise d'ouvrage (sur 2 ans) 120 000 €
- Aide à la recherche de financement dont U.E. (lobbying) 30 000 €
- Conseil juridique et fiscal / Expertise comptable (ressources internes)

Vitrine virtuelle expérimentale en 3D

- Etudes préalables, conception et réalisation du cahier des charges de la présentation 3D des différents appartements de démonstration, écriture du scénario 80 000 €
- La rénovation personnalisée de 4 appartements (Capri Bali et Port Saint-Martin) / Aides financières incitatives à attribuer aux propriétaires 144 000 €

Production des différentes visites virtuelles en 3D (Espace urbain / Copropriétés / appartements) 130 000 €

Communication / Invitations / Réception 60 000 €

Divers / Imprévus 40 000 €

Total budget prévisionnel pour la période (soit 329 000 € / an) 658 000 €

Vitrine virtuelle expérimentale

Période test de mise en œuvre de 2023 à 2025 (sur 24 mois)





Des actions croisées pour le lancement de l'ORIL

Des actions croisées pour le lancement de l'ORIL

Présentation générale

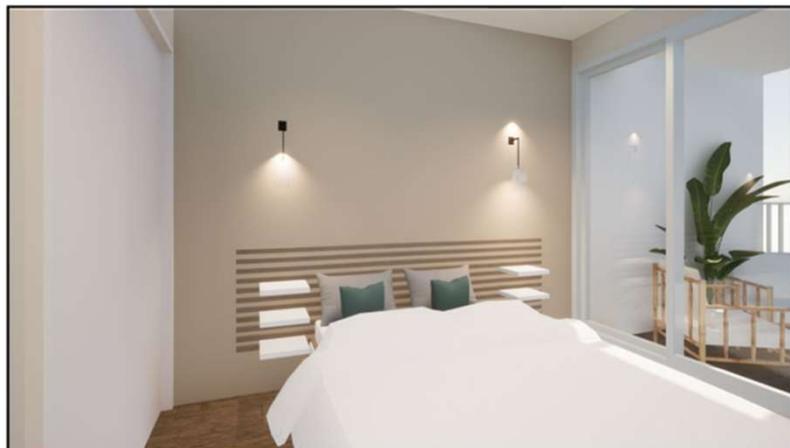


- **Trois piliers :**
 - **Etude sur une conciergerie**
 - **Accompagnement d'une copropriété pour le diagnostic thermique**
 - **ORIL expérimentale**
- **Adoption d'une charte architecturale**
- **Détermination de modèles de rénovation (T1 à T3)**
- **Calibrage du montant des aides accordées en fonction des niveaux de finition, des attendus des sondés, et des priorités communales (logements travailleurs saisonniers)**
- **Réhabilitation des appartements ET des espaces communs**



Des actions croisées pour le lancement de l'ORIL

Illustration des modèles



Des actions croisées pour le lancement de l'ORIL

Un travail préparatoire important

- **La création d'un Lab' pour connaitre son territoire**
- **Une animation indispensable du dispositif**
- **Un cadre d'intervention particulièrement complexe**
- **Une délibération encore perfectible**
- **Des propriétaires récents plus demandeurs que les anciens**



Des actions croisées pour le lancement de l'ORIL

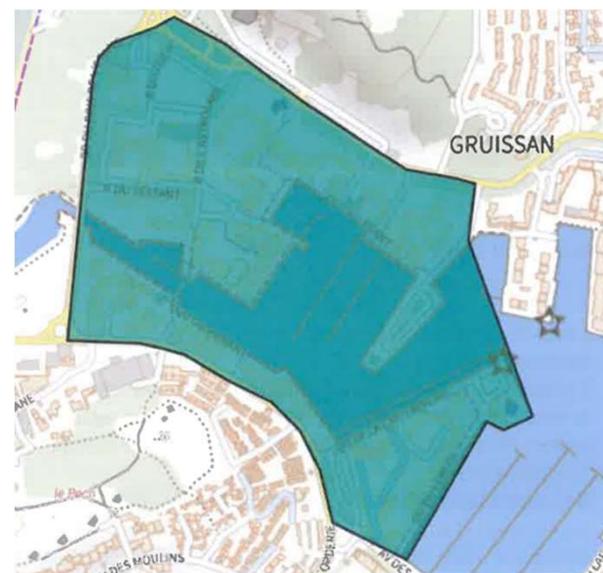
Les conditions de l'ORIL Gruissan 2030

- L 318-5 du Code de l'Urbanisme

« Les opérations de réhabilitation de l'immobilier de loisir ont pour objet l'amélioration du parc immobilier touristique et l'amélioration des espaces publics, du stationnement, des équipements d'infrastructures et du traitement de l'environnement.

Elles tendent à améliorer l'offre qualitative des logements locatifs à destination de la clientèle touristique et du personnel saisonnier ainsi qu'à maintenir ou à développer l'offre de services de proximité. [...] »

- 525.000€ sur 2 ans
- 4 mois par an, 1 mois hors saison
- Périmètre ACR, 17 copropriétés
- Commission d'attribution avec tous les financeurs, des représentants de la mairie et l'architecte-conseil



Des actions croisées pour le lancement de l'ORIL

Point d'avancement et conclusions d'étape

Réalisé

- Effet de levier avec gros investisseurs : 60 appartements rénovés par le COSAT : 1 de financé à hauteur de 19 605 € pour 46 771,11 €HT de travaux estimés
- 9 candidats dont 4 avec l'appartement traité dans le cadre de la charte, 1 seul propriétaire de longue date
- 2 copropriétés : un hall, un extérieur

Enseignements à date

- La mobilisation des acteurs comme clé du succès
- Un règlement évolutif
- La nécessité d'un dispositif reconnu dans la station
- Les avantages d'une mise en réseau
- Le succès ne se décrète pas
- Un outil, pas une finalité, dans une stratégie communale





Tests sur la rénovation des parties collectives et privées de 2 copropriétés

Rénovation des parties collectives et privées de 2 copropriétés

Expérimentations développées



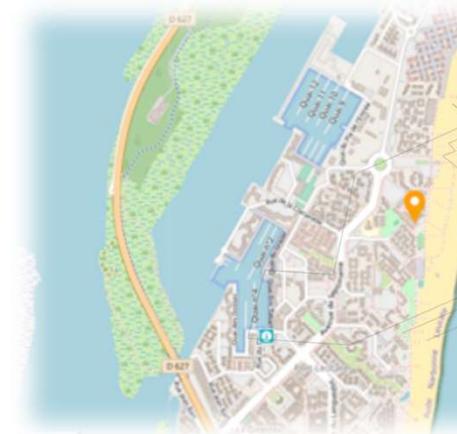
INTRODUCTION

La commune de Leucate a décidé de travailler sur 2 axes dans le cadre du projet expérimental de rénovation des copropriétés et meublés touristiques lancé par le PL21 :

Axe 1 : Rénovation sur les parties collectives avec la résidence-test le Soulairol à Port-Leucate. (36 lots).

Axe 2 : Rénovation sur les parties privées dans le périmètre autour des « Carrats » à Port-Leucate.

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



Rénovation des parties collectives et privées de 2 copropriétés

Axe 1 : Rénovation des parties collectives – Le Soulairol



Axe 1 : Rénovation sur les parties collectives avec la résidence-test le Soulairol. (36 lots).

Cet axe a été le premier à être initié par la commune en juin 2021. Une longue phase diagnostic et de concertations avec le syndic et les copropriétaires a été nécessaire.

- **Mobilisation et sensibilisation des copropriétaires :**
 - Enquête auprès des copropriétaires (flyer/questionnaire)
 - Création d'un journal trimestriel Le Soulairol
 - Mise en place d'une commission travaux avec des propriétaires volontaires.
- **Etude diagnostic énergétique** réalisée par l'AREC - Netallia
- **Présentation de l'audit énergétique lors de l'AG** des copropriétaires avec plusieurs scénarios de travaux de rénovation énergétiques.



COLLIOURE–
Résidence le Haut Douy



3^{ème} atelier régional dédié à la rénovation des copropriétés et des meublés touristiques du littoral

Rénovation des parties collectives et privées de 2 copropriétés

Axe 1 : Rénovation des parties collectives – Le Soulairol



Axe 1 : Scénarios et montants des travaux proposés par l'étude :

Action	Scenari o 1	Scenari o 2	Scenari o 3	Scenari o 4
Ravalement façade	X			
Etanchéité toiture terrasse	X			
ITE façades		X	X	X
Isolation toiture terrasse		X	X	X
VMC Hybride		X	X	X
PAC air / air collective			X	X
Chauffe-eau thermo collectif				X
Photovoltaïque revente totale				X

SYNTHÈSE

	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 _x)	-	37%	62%	75%
Étiquette énergie climat	E	D	C	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 ₂ économisées	0 T/an	8 T/an	13 T/an	21 T/an



Rénovation des parties collectives et privées de 2 copropriétés

Axe 1 : Rénovation des parties collectives – Le Soulairol



Conclusion Axe 1:

Pour le moment, les copropriétaires sont peu enclins à effectuer des travaux en raison du coût très élevé et des nombreuses incertitudes liées à la conjoncture économique ainsi qu'aux contraintes d'urbanisme et de l'ABF.

La commune continuera de suivre cette copropriété afin de lever les réticences dans le cadre du Plan Pluriannuel des Travaux objectif 2024.



FREINS AU PASSAGE A L'ACTE DES PROPRIETAIRES

COUT TRES ELEVE DES TRAVAUX

INCERTITUDES FACE AU PPT et CONJONCTURE

SUBMERSION MARINE

CONSTRAINTES URBANISTIQUES et ABF

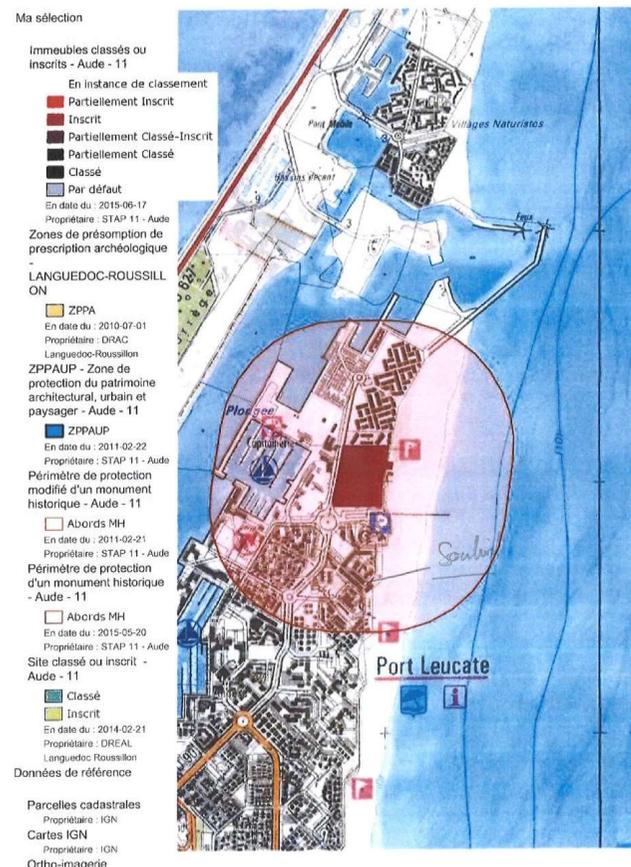


Rénovation des parties collectives et privées de 2 copropriétés

Axe 2 : Rénovation des parties privées – Périmètre Les Carrats



Axe 2 : Rénovation sur les parties privées



Choix du périmètre :
les « Carrats »,
labélisé Patrimoine
du XXème Siècle

Comprend plus d'une
vingtaine de
copropriétés soit un
potentiel d'environ
2 900 logements

Ce choix est issu d'une réflexion de ne pas faire d'ORIL (Opération de réhabilitation de l'immobilier de loisir) avec le **parti pris d'une aide à l'accompagnement technique des travaux.**

Cela signifie, pas d'aides directes aux travaux mais des aides uniquement à la conception et à la maîtrise d'oeuvre.



Rénovation des parties collectives et privées de 2 copropriétés

Axe 2 : Rénovation des parties privées – Périmètre Les Carrats



Axe 2 : Rénovation sur les parties privées

La ville de Leucate entretient des relations suivies et régulières avec les syndicats de copropriétés d'où le choix de présenter le dispositif expérimental à l'occasion de la réunion annuelle.

- **Communication auprès des syndicats** lors de la réunion
- Courrier **explicatif du dispositif** aux syndicats pour diffusion aux copropriétaires (double-casquette de syndic et d'agence de location).
- **Lancement d'un sondage** afin d'évaluer les propriétaires intéressés.
- Utilisation du fichier fiscal des propriétaires des résidences secondaires en cas de nécessité.



Réunion annuelle avec les Présidents et syndicats de copropriétés le 21 octobre 2023



Rénovation des parties collectives et privées de 2 copropriétés

Axe 2 : Rénovation des parties privées – Périmètre Les Carrats



Axe 2 : Vers une solution clé en main

Méthode envisagée : Après une réflexion sur la mise en œuvre, des contacts ont été pris avec des constructeurs de maisons individuelles spécialisés dans la rénovation (CMIstes). Nous nous orientons vers un « contractant général » qui serait un gage de sécurité pour nous et pour les propriétaires.

A la différence d'un simple maître d'œuvre, le contractant général :

- Maîtrise l'ensemble des corps de métiers nécessaires à la réalisation des travaux de rénovation.
- Est entièrement responsable du chantier.
- S'occupe de toutes les étapes du projet, de la conception à la livraison du chantier.
- S'engage contractuellement sur le prix, la qualité et les délais des travaux.



Rénovation des parties collectives et privées de 2 copropriétés

Axe 2 : Rénovation des parties privées – Périmètre Les Carrats



Axe 2 : Vers une solution clé en main

Dispositif envisagé pour les propriétaires :

- La prise en charge financière de l'étude du projet
- La maîtrise du budget avec la proposition de 3 niveaux de rénovation (légère, intermédiaire, totale) à un tarif négocié.
- Une participation financière sur le suivi et la maîtrise d'oeuvre
- Le montage du dossier et la prise en charge des frais de classement
- Des facilités de financement via nos partenaires
- Le choix de prestataires de qualité
- Un seul interlocuteur privilégié



Les contreparties demandées :

- Faire classer son appartement
- Augmenter la durée de location en passant par une agence de location locale ou une plateforme de type booking, airbnb.



Rénovation des parties collectives et privées de 2 copropriétés

Axe 2 : Rénovation des parties privées – Périmètre Les Carrats



Axe 2 : Difficultés / Freins

Prototyper les travaux est difficile à réaliser.

Il y a nécessité de s'adapter à la réalité de chaque appartement et à sa situation de départ.

Par exemple : La situation est différente si en RDC ou au 4^{ème} étage, si besoin d'évacuer d'anciens meubles, si besoin d'enlever de l'existant ou de protéger.

Le Financement : Notre volonté était de négocier des facilités de financement pour les propriétaires désireux d'effectuer les travaux. Après plusieurs contacts avec des établissements bancaires classiques, il s'avère que les taux d'emprunts sont actuellement très élevés. De plus, en fonction du profil des propriétaires d'un certain âge, les banques ne souhaitent pas s'engager sur une offre forfaitaire.



Idée : Une aide de la Caisse des dépôts et de la Banque des Territoires, pourrait être envisagée pour lever les freins liés aux difficultés de financement

Les perspectives et planning prévisionnel :

- Elaboration du cahier des charges et du règlement
- Lancement de la consultation en janvier 2024
- Lancement du dispositif au printemps 2024

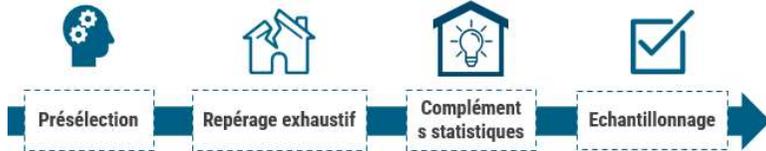
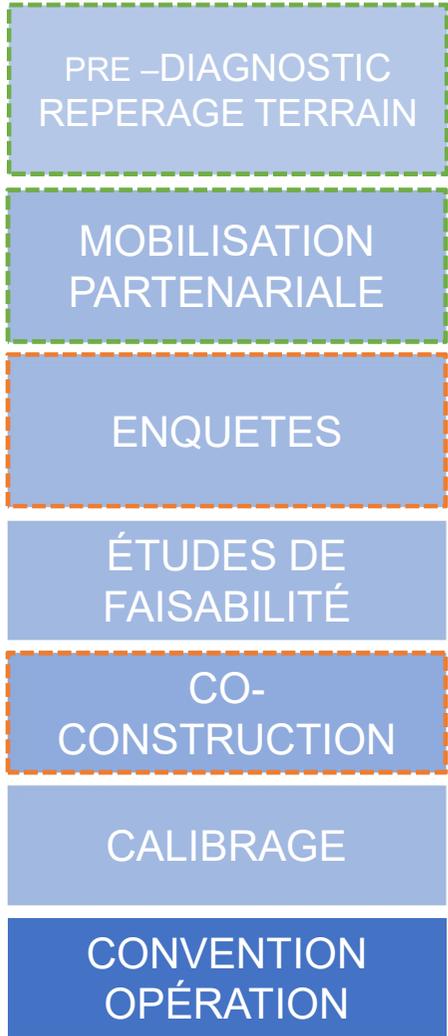




Créer un dispositif pour loger des étudiants et des salariés saisonniers dans le parc des copropriétés touristiques du territoire d'ACVI

CC ACVI : AVANCEMENT ET RESULTATS DES TRAVAUX D'ETUDE ET DE CAPTATION

Créer un dispositif pour loger des étudiants et des salariés saisonniers dans le parc des copropriétés touristiques



27 COPRO.

9 COPRO.

CITÉMÉTRIE HABITAT | URBANISME | TRANSITION ÉNERGÉTIQUE

Voire logement

Q1. Depuis combien de temps êtes-vous propriétaire de votre appartement ?

- Moins de 2 ans
- 2 à 5 ans
- 6 à 10 ans
- Plus de 10 ans

Q2. Votre appartement est-il

- Une résidence secondaire (passer à Q4)
- Votre résidence principale (passer à Q8)
- Un logement actuellement vacant (Passer à Q8)
- Un logement locatif

Q3. Votre logement locatif est-il

- Loué à l'année au même locataire
- Loué à un jeune hors saison et à des touristes pendant la saison
- Autre, précisez (Passer à Q8)

Quelques questions sur l'occupation de votre résidence secondaire

Q4. Quel usage avez-vous de votre résidence secondaire ?

- Vous l'utilisez pour vous et/ou votre famille-amis
- Vous l'utilisez pour vous et vous la louez à des touristes
- Vous la louez à des touristes quasi exclusivement
- Autres ou précisions

Site internet : Citimétrie des Copropriétés (2020) Paris T. 01 53 91 02 02 F. 01 53 91 04 04

Enjeux de captation

Enjeux d'amélioration

Enjeux de programmation

CARACTÉRISTIQUES
(Sources : Citimétrie et retraitements Fichiers Fonciers / RNIC (Coprota))

Morphologie	Groupe d'immeuble en R+4 à R+7
Année de construction	1966
Caractère patrimonial	non
Statut de propriété	Copropriété
Logements	265
Petits logements (T1/T2)	81,9% soit 217 lgrs
Commerce(s)	non
Taux d'endettement	NR
Mode de gestion	NR
Contacts du syndic	NSP

Des fiches copropriétés

PROPRIÉTAIRES ET OCCUPATION DU BIEN
(Sources : Mesurements Fichiers Fonciers / RNIC (Coprota))

Statut d'occupation	Logements en RP et RS	28,3% et 62,6%
	Logements vacants	9,1%
	Vacance longue durée (+2ans)	1,5%
Occupation constatée *		Moyenne
Mode d'occupation	Part de locataires / bailleurs (hors tourisme)	6%
	Part des propriétaires occupants (non bailleurs)	83,4%

DYNAMIQUE DES MUTATIONS
(Sources : DVF, immobilier notaires.1)

Mutation depuis 5 ans	30
Dernières transactions (depuis 2ans)	env. 2 150€/m²
Prix de marché (8 derniers trimestres)	3 100€/m²

SYNTHESE
(Source : Citimétrie)

Contexte urbain et accessibilité	Accès commun	
	Stationnement disponible	
Potentiel de captation	Important	
Potentiel d'amélioration	Faible	

- 1 Une représentation améliorée du saisonnier = communication
- 2 Aide à la définition et/ou au financement de travaux = incitation
- 3 Une démarche simple (recherche du locataire, mise en location, état des lieux) = accompagnement + souplesse
- 4 Confiance + DG + garanties loyers impayés + remise en état si dégradations = Une sécurisation

Délai d'engagement limité, un règlement clair, des contrôles

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

12 000 appartements en résidences secondaires
Dont 9 000 (75 %) construits entre 1946 et 1990

Un bureau d'études : Citimétrie/ Logiques Habitat
Une cheffe de projet pour Argelès

CC ACVI : AVANCEMENT ET RESULTATS DES TRAVAUX D'ETUDE ET DE CAPTATION

Focus – Mise en place de l'animation d'un travail expérimental à Argelès-sur-Mer



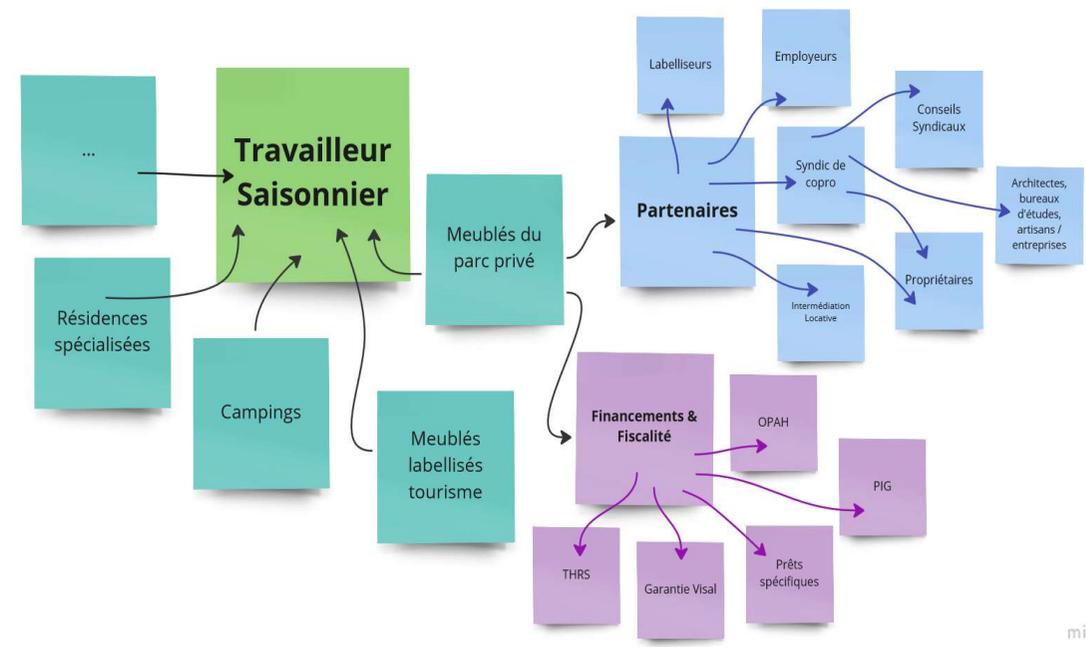
L'approche de la rénovation des copropriétés par la cible : travailleurs saisonniers et étudiants

Une approche qui conduit à travailler et tester sur le terrain plusieurs pistes pour la définition d'un dispositif d'accompagnement ad-hoc :

- ✓ Accompagnement à la rénovation d'hébergements / logements issus du parc privé
- ✓ Investigation de la responsabilisation des employeurs dans la prise en charge de l'hébergement des saisonniers dans les meublés labellisés tourisme

...mais aussi :

- ✓ Accompagnement à la mise en place de solutions éphémères dans les campings
- ✓ Investigation de solutions dans des Résidences spécialisées



Une constellation d'acteurs en présence à mobiliser



TEMPS D'ÉCHANGE AVEC LA SALLE

11h00- 11h10

3. RETOURS D'EXPÉRIENCE DES STATIONS DE MONTAGNE : POINT D'AVANCEMENT ET TÉMOIGNAGE DE LA CLUSAZ

11h10-11h40

Retours d'expérience des stations de montagne

Point d'avancement et témoignage de la Clusaz



INTERVENANTS



- **Sylvain CHARLOT**, Délégué Montagne, Atout France



- **Esaïe SAIGHI**, Directeur Général Adjoint Habitat et Vie Locale, La Clusaz



3^{ème} atelier régional dédié à la rénovation des copropriétés et des meublés touristiques du littoral

France Tourisme Ingénierie



RÉNOVATION
DES STATIONS

ATOUT
FRANCE

Agence de développement
touristique de la France



BANQUE des
TERRITOIRES

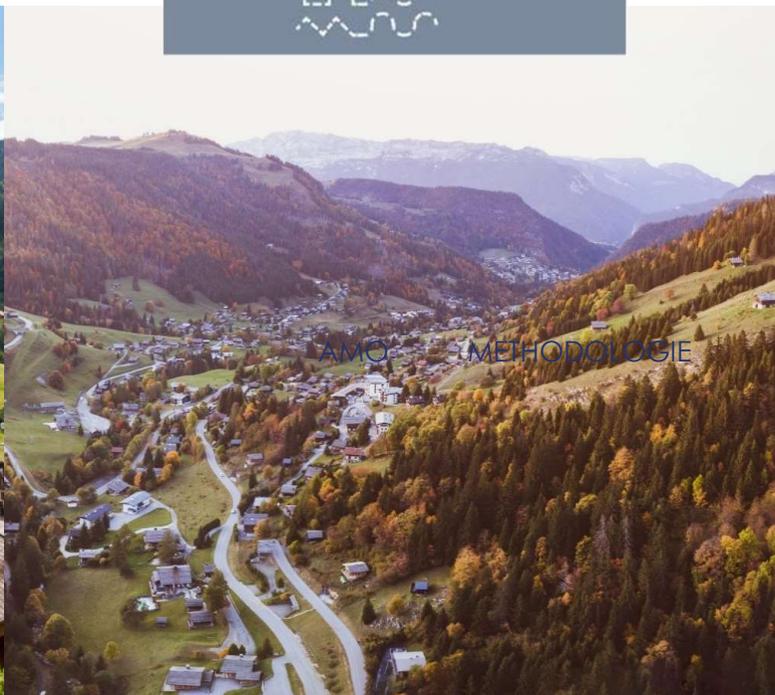


Caisse
des Dépôts
GROUPE

Des stations de montagne...

PLAN LITTORAL 21
MÉDITERRANÉE

...à celles du littoral



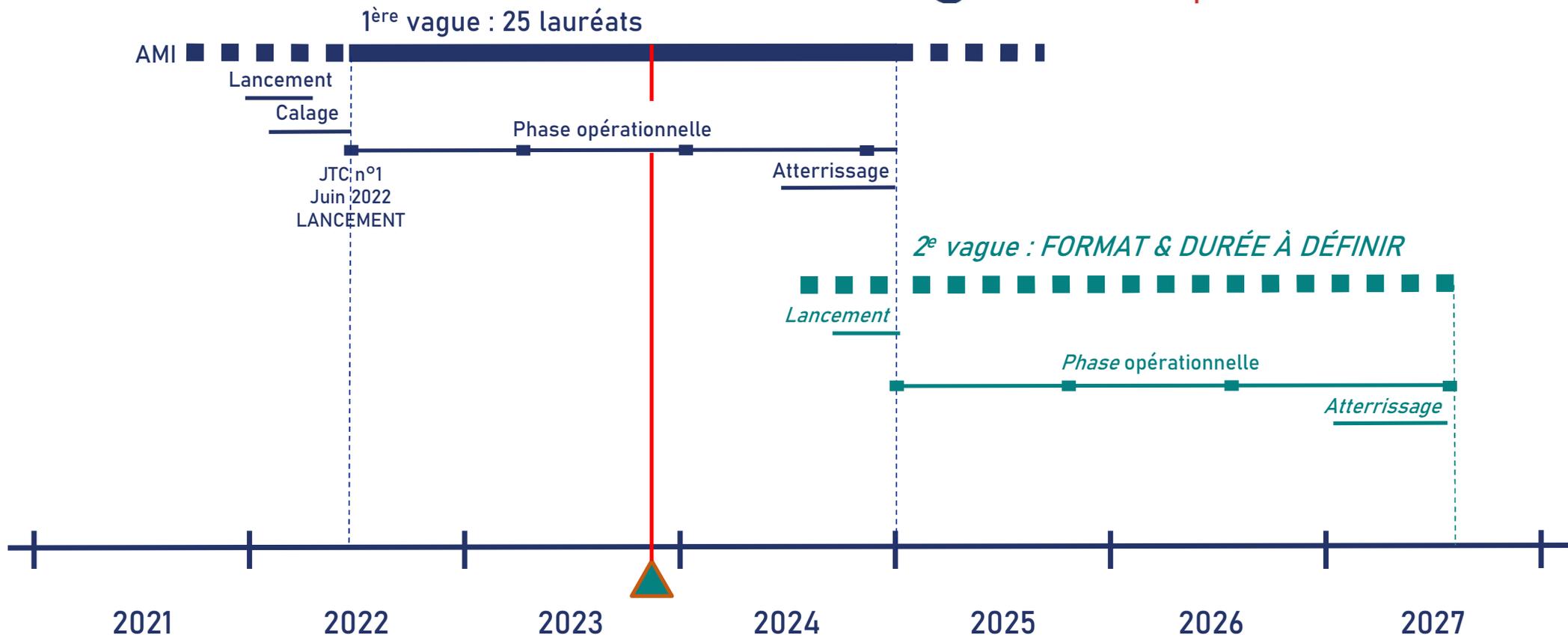
1

Planning et approche globale

France
Tourisme
Ingénierie



RÉNOVIATION
DES STATIONS



1

Planning et approche globale

25 stations
Accompagnées

+ 4 stations



5 stations
en difficulté

Destination touristique de l'expérimentation RILTES (2018/2020) ○
Lauréats de l'AMI « Rénovation des stations de montagne » bien engagés ●
Lauréats de l'AMI « Rénovation des stations de montagne » en difficulté ●
Lauréats de l'AMI « Rénovation des stations de montagne » en accompagnement light ●



Planning et approche globale

#6 RÉNOVATION GLOBALE DES
COPROPRIÉTÉS

AMO

METHODOLOGIE

RÉNOVATION
DES MEUBLÉS

1

Planning et approche globale



1

Planning et approche globale



1

Planning et approche globale

IDENTITÉ ET VISION D'AVENIR



1

Planning et approche globale

IDENTITÉ ET VISION D'AVENIR



**#1 CONNAISSANCE ET
DIMENSIONNEMENT DU PARC
IMMOBILIER**



OUTILS **Conitiff®** **ICARΣDS** **IMOPE**
+ MÉTHODE DE COMPTAGE DES LITS

**#2 OUTILS RÉGLEMENTAIRES
ET ACTIONS OPERATIONNELLES**

CADRENT, INCITENT, FACILITENT



**#3 LOGEMENT DE LA
POPULATION PERMANENTE
ET DES SAISONNIERS**

ZONAGE A B1-B2 C
14 MESURES POUR LUTTER CONTRE L'ATTRITION
THÈSE



CONSTRUCTIONS DE
NOUVEAUX LOGEMENTS
(Touristiques / permanents / saisonniers)

**#6 RÉNOVATION GLOBALE DES
COPROPRIÉTÉS**

AMO METHODOLOGIE

**RÉNOVATION
DES MEUBLÉS**

1

Planning et approche globale

IDENTITÉ ET VISION D'AVENIR



#1 CONNAISSANCE ET DIMENSIONNEMENT DU PARC IMMOBILIER

OUTILS **Conitiff®** **ICARΣDS** **IMOPE**
+ MÉTHODE DE COMPTAGE DES LITS



#2 OUTILS RÉGLEMENTAIRES ET ACTIONS OPERATIONNELLES

CADRENT, INCITENT, FACILITENT



#3 LOGEMENT DE LA POPULATION PERMANENTE ET DES SAISONNIERS

ZONAGE A B1-B2 C
14 MESURES POUR LUTTER CONTRE L'ATTRITION THÈSE



CONSTRUCTIONS DE NOUVEAUX LOGEMENTS
(Touristiques / permanents / saisonniers)

#6 RÉNOVATION GLOBALE DES COPROPRIÉTÉS

AMO METHODOLOGIE



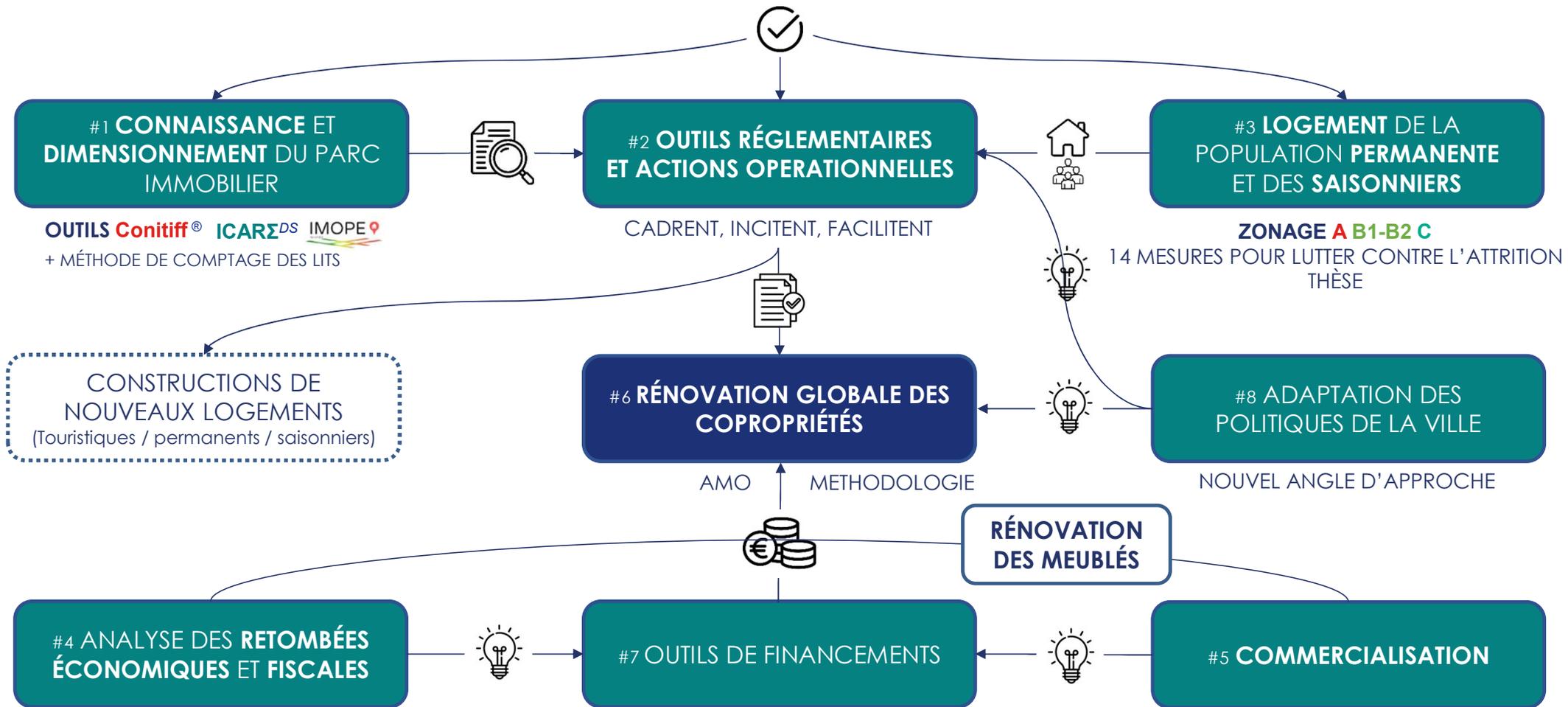
RÉNOVATION DES MEUBLÉS

#7 OUTILS DE FINANCEMENTS

2

Focus rénovation des copropriétés

IDENTITÉ ET VISION D'AVENIR



2

Focus rénovation des copropriétés



COMMUNE DE
VILLARD DE LANS

Le Balcon de Villard

897 lots principaux – 2 839 lits
Pilotage Intelligent du Bâtiment (EDF)



Résidence La Mongie Tourmalet

680 lots principaux – 2 425 lits
Cofinancement d'une étude globale de 320 000€ HT



COMMUNE DE
**Peisey
Nancroix**

Les Gentianes

35 lots principaux – 120 lits

RÉNOVACIME

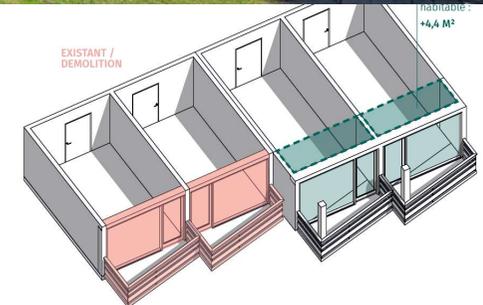
Une démarche durable, locale et soutenable pour la rénovation des résidences de montagne



Copyright © 2011 - D. M. G. G. G. G. G.

3 AMO « Copropriétés » engagées

directement par Atout France



3^{ème} atelier régional dédié à la rénovation des copropriétés et des meublés touristiques du littoral

2

Focus rénovation des copropriétés

CHAMROUSSE
ALPES-FRANCE 1700

Le Centre Commercial

123 lots principaux – 522 lits

Le Panoramic

82 lots principaux – 348 lits

**HAUT
BÉARN**
communauté de communes

Plein Soleil

52 lots principaux – 139 lits

**MONTS
D'OLMES**

Le Cristal

101 lots principaux – 398 lits

LA copropriété centrale de la station

Les Gentianes

34 lots principaux – 120 lits

Financement du projet par la construction/vente d'une extension

5 AMO « Copropriétés » engagées via un accord-cadre



2

Focus rénovation des copropriétés



Le Télécabine

110 lots principaux – 513 lits

Le Chantemerle

188 lots principaux – 887 lits



Le Querlet 1

57 lots principaux – 175 lits



Le Goléon

63 lots principaux – 157 lits

Champ Pérouze

54 lots principaux – 113 lits

5 AMO « Copropriétés » engagées prochainement



3

Envisager une suite ...

France
Tourisme
Ingénierie



2

Stations
en cours
d'identification
de copropriété

FONT-ROMEU
changez d'ALTITUDE !

La Clusaz
French Alps

7

Stations
qui ont besoin
de plus de temps



9

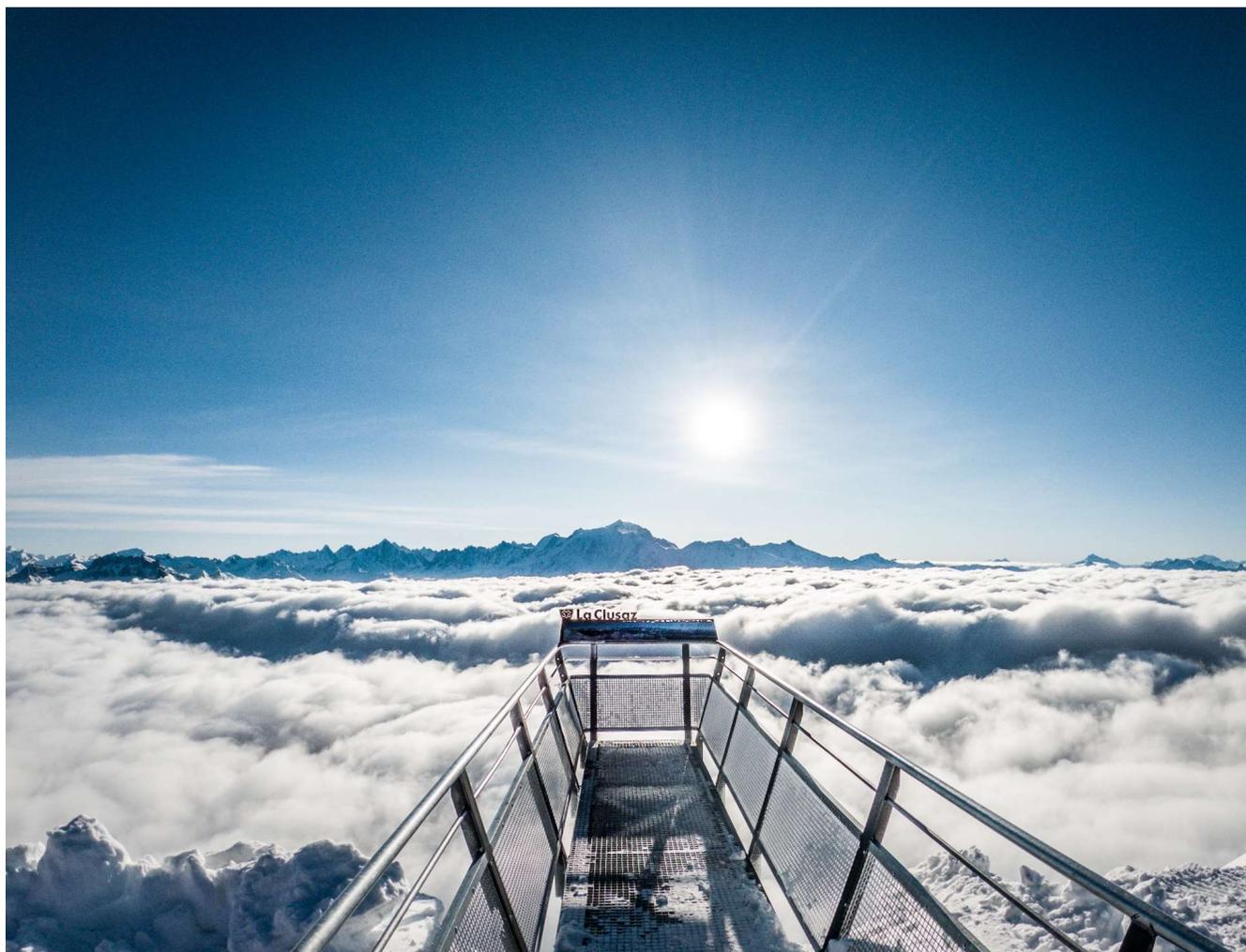
[VAGUE 2 ?]

Destinations supplémentaires
qui souhaitent s'engager
dans la rénovation globale



Retours d'expérience des stations de montagne

Point d'avancement et témoignage de la Clusaz



3^{ème} atelier régional dédié à la rénovation des copropriétés et des meublés touristiques du littoral

Retours d'expérience des stations de montagne

Point d'avancement et témoignage de la Clusaz



La Clusaz

Mairie

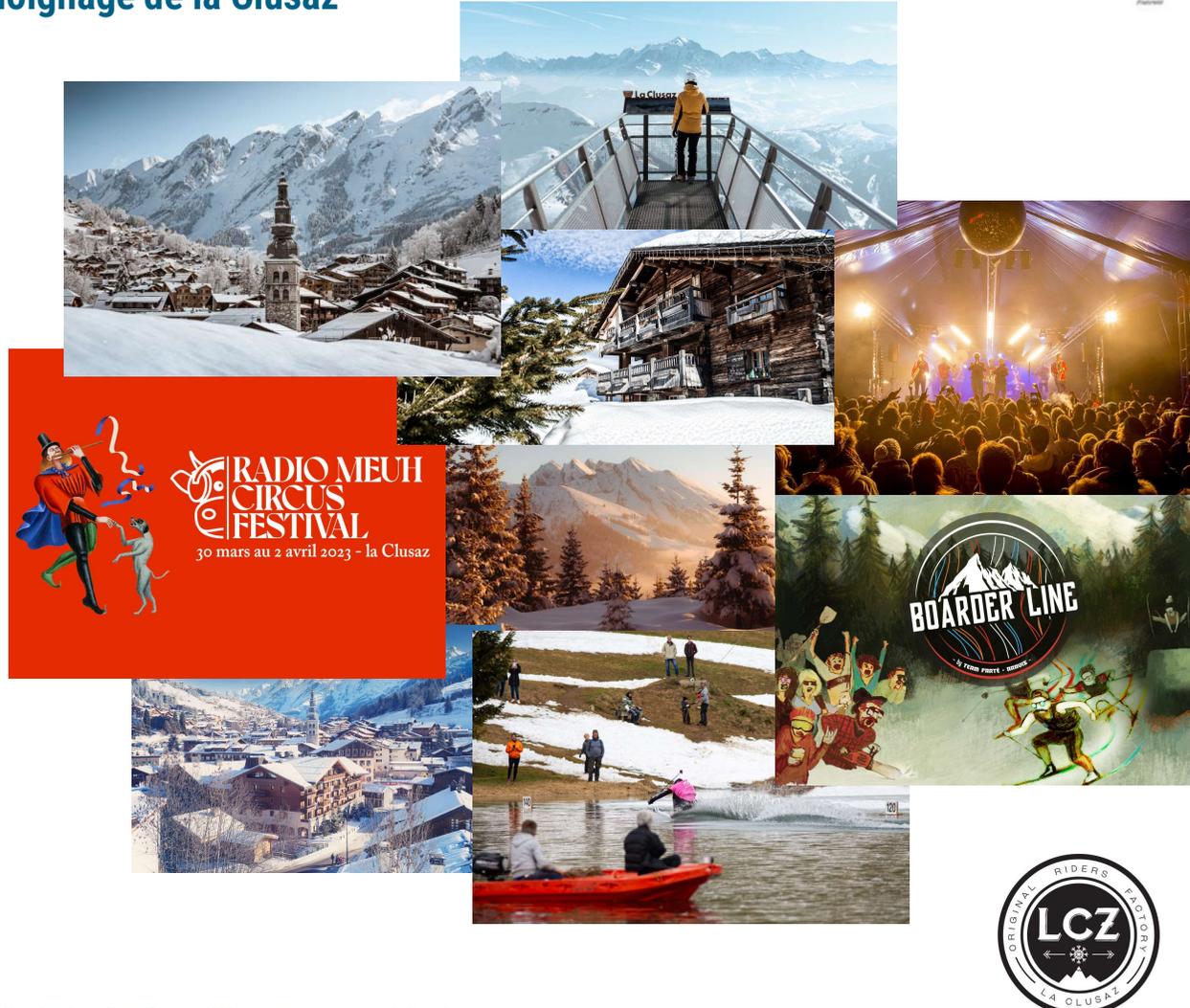
AMI / HABITAT PERMANENT
21 MARS 2023



3^{ème} atelier régional dédié à la rénovation des copropriétés et des meublés touristiques du littoral

Retours d'expérience des stations de montagne

Point d'avancement et témoignage de la Clusaz



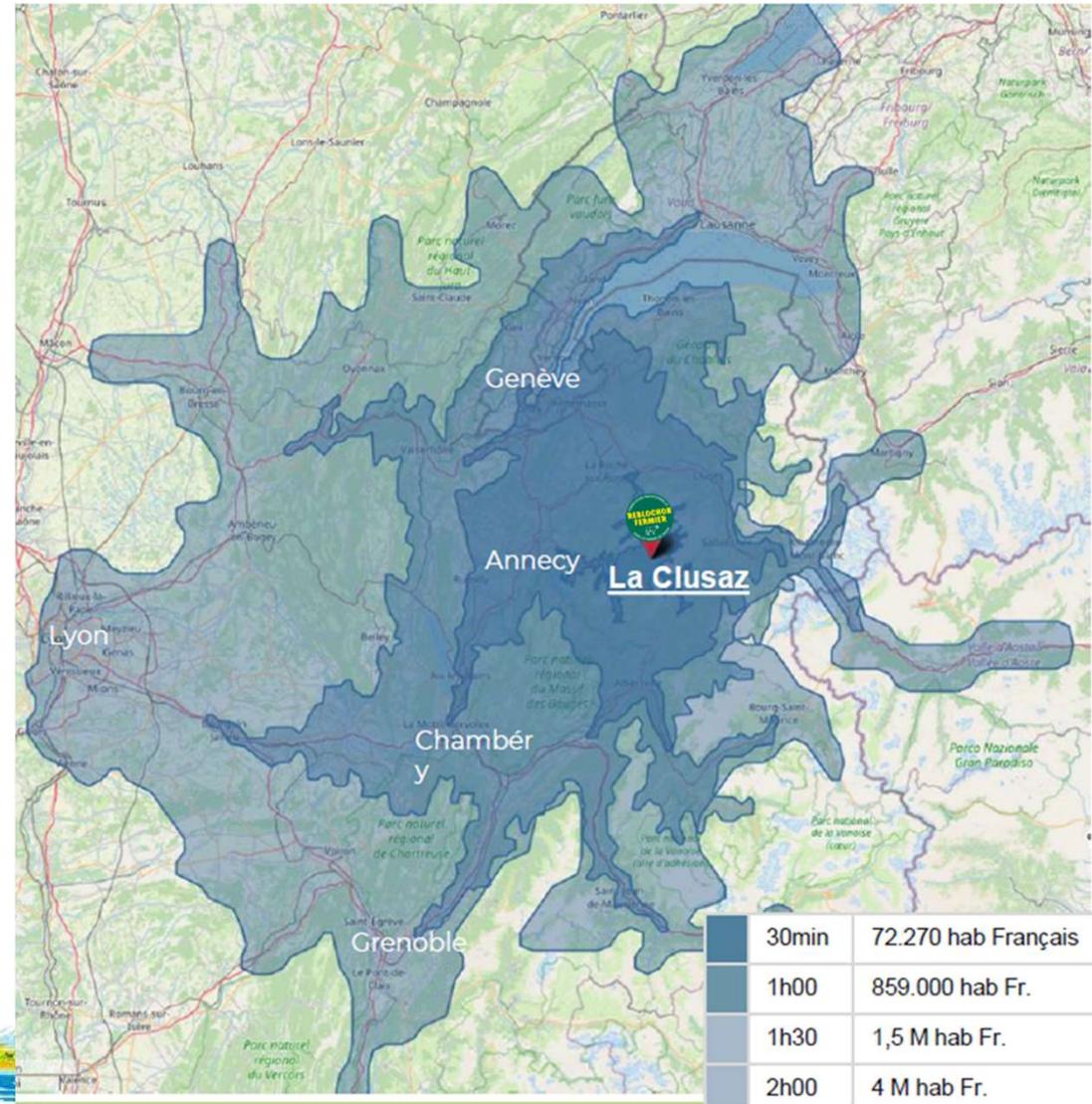
3^{ème} atelier régional dédié à la rénovation des copropriétés et des meub

Retours d'expérience des stations de montagne

Point d'avancement et témoignage de la Clusaz



Zones de chalandise de la Clusaz



Copyright Clusaz et Lyon - Clusaz

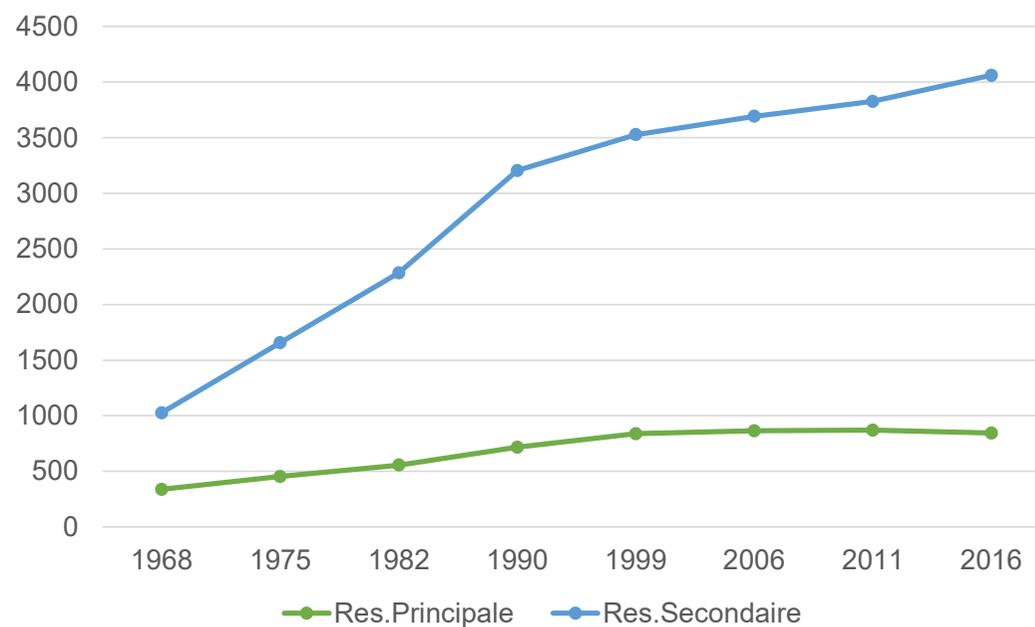
Retours d'expérience des stations de montagne

Point d'avancement et témoignage de la Clusaz



PARC IMMOBILIER

Evolution du parc d'hébergement depuis 1968



RP : 16 %
RS : 84%

Source INSEE



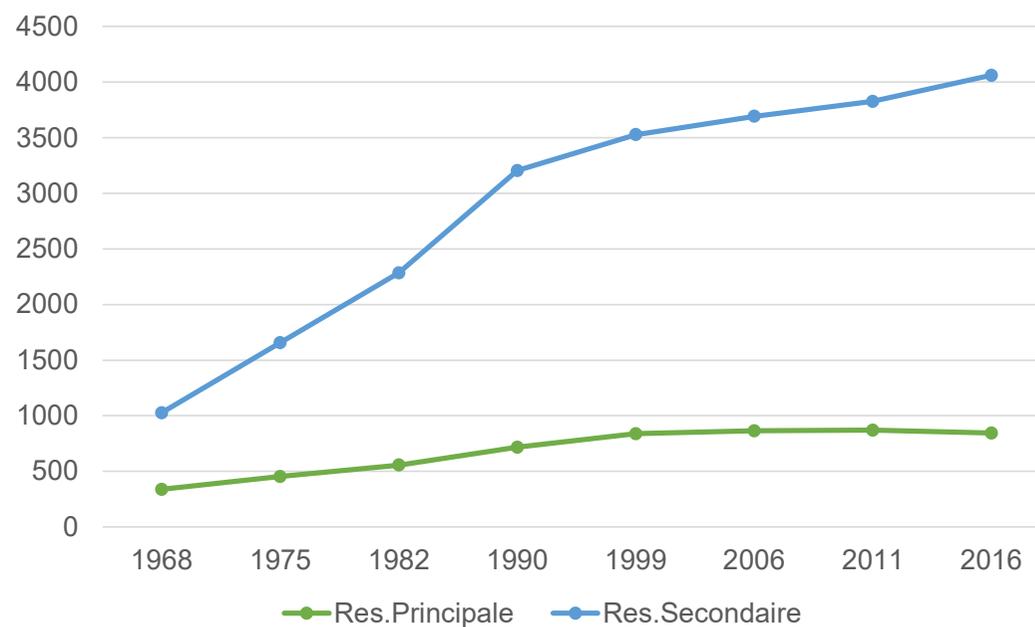
Retours d'expérience des stations de montagne

Point d'avancement et témoignage de la Clusaz



PARC IMMOBILIER

Evolution du parc d'hébergement depuis 1968



RP : 16 %
RS : 84%
Source INSEE



Retours d'expérience des stations de montagne

Point d'avancement et témoignage de la Clusaz



Chalet - La Clusaz

306.33 M²
4 250 000 €



Chalet - La Clusaz

260 M²
3 200 000 €

	2015	2016	2017	2018	2019	2 020 €
Prix maximum m ²	10 442 €	13 919 €	16 571 €	13 537 €	10 123 €	14 866 €
Prix minimum m ²	1 729 €	3 806 €	3 400 €	3 488 €	6 401 €	4 873 €
Prix moyen m ²	6 876 €	7 701 €	7 619 €	6 855 €	7 875 €	7 641 €

Source : DVF(2015-2020)



Retours d'expérience des stations de montagne

Point d'avancement et témoignage de la Clusaz



OCCUPATION DU PARC DE LOGEMENTS DE LA CLUSAZ



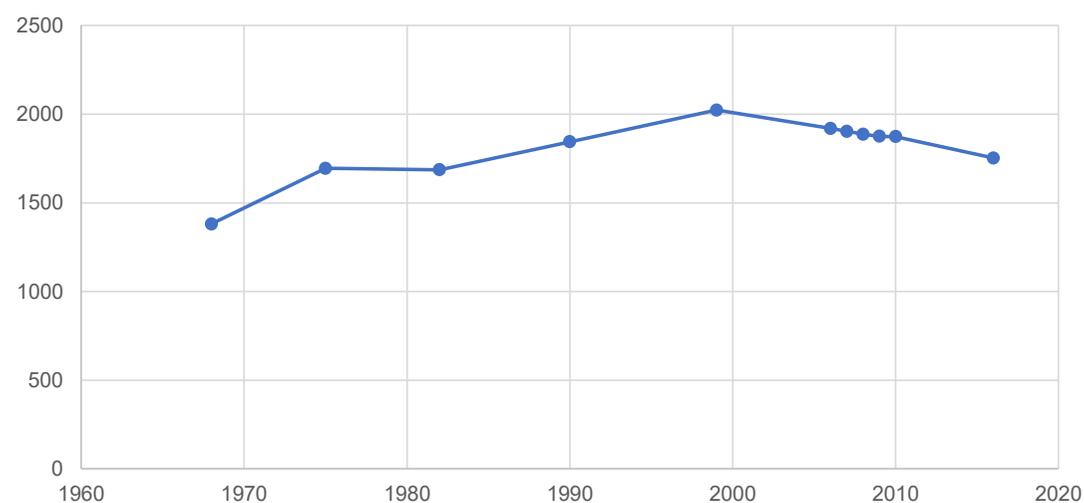
Retours d'expérience des stations de montagne

Point d'avancement et témoignage de la Clusaz



POPULATION

Evolution démographique
(nb d'habitants)



2029 : 1650 habitants



Retours d'expérience des stations de montagne

Point d'avancement et témoignage de la Clusaz



LA RÉSIDENCE PRINCIPALE

- ❑ Créer des logements permanents :



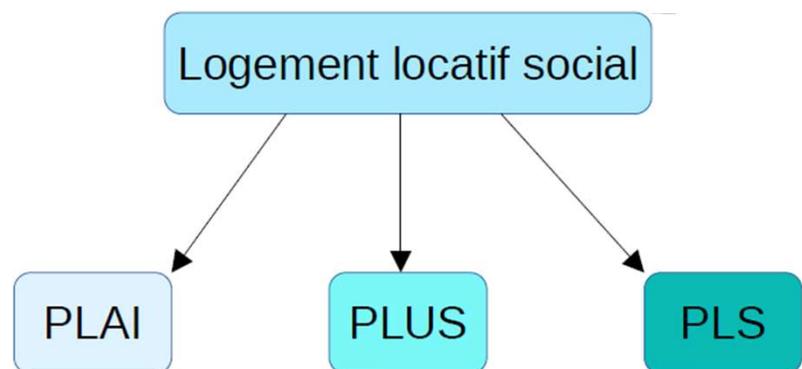
Adaptés aux revenus
des ménages



Pérennes



LA RÉSIDENCE PRINCIPALE



Pérennes



Pas adaptés
à tous les revenus

21 082 €

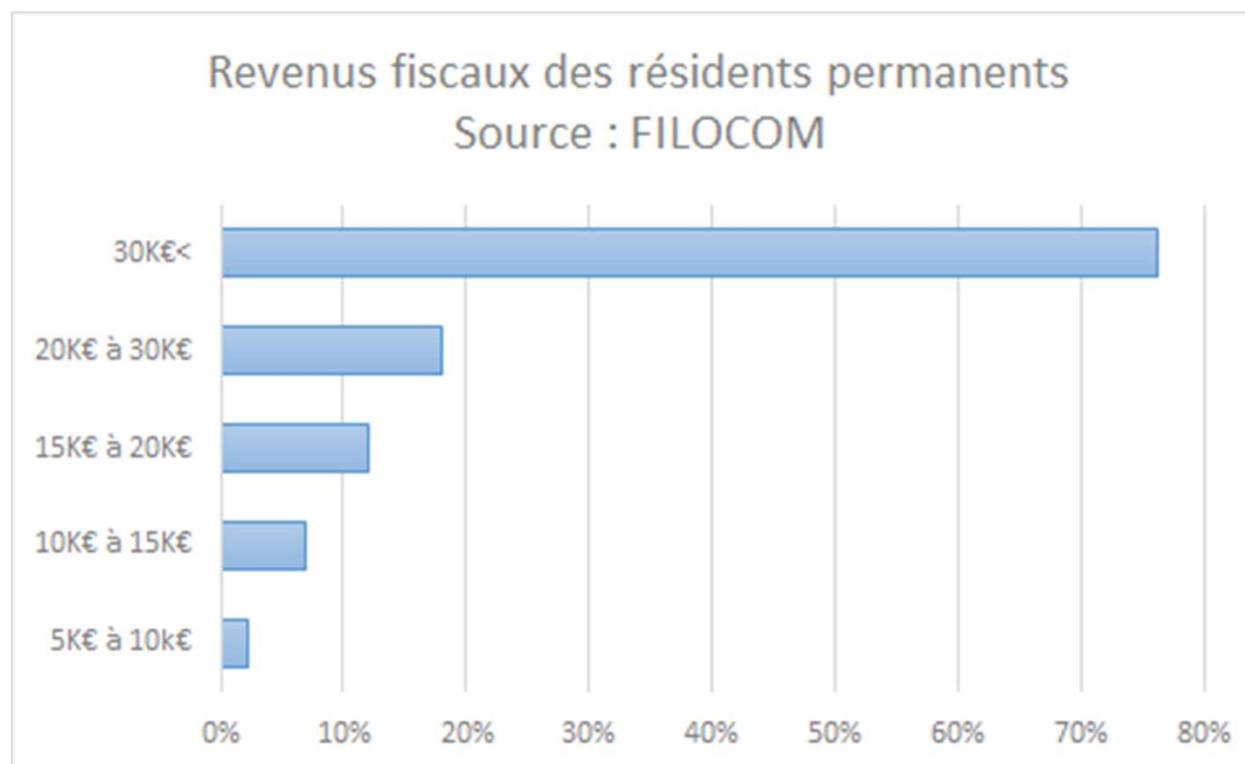
35 135 €

45 676 €

Plafonds de ressources pour un ménage de 3 personnes



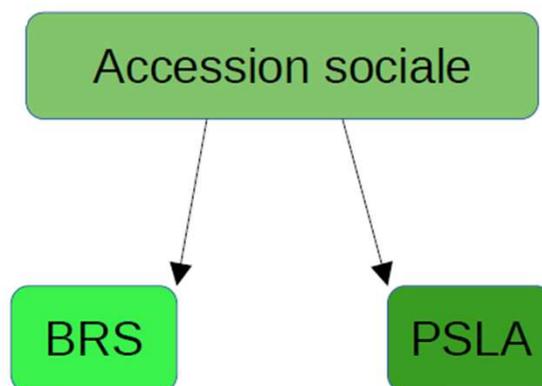
LA RÉSIDENCE PRINCIPALE



Source : Filocom



LA RÉSIDENCE PRINCIPALE



Adaptés
aux revenus



Non pérennes
(PSLA)

Zone A : 56 825 €

Zones B1, B2 et C : 41 525 €



Retours d'expérience des stations de montagne

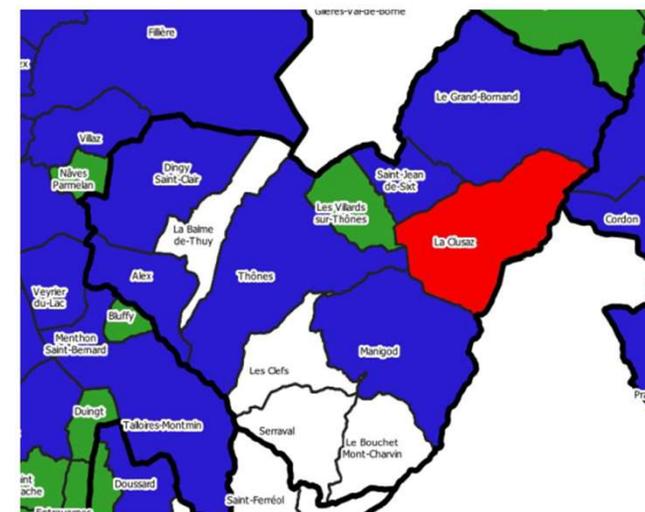
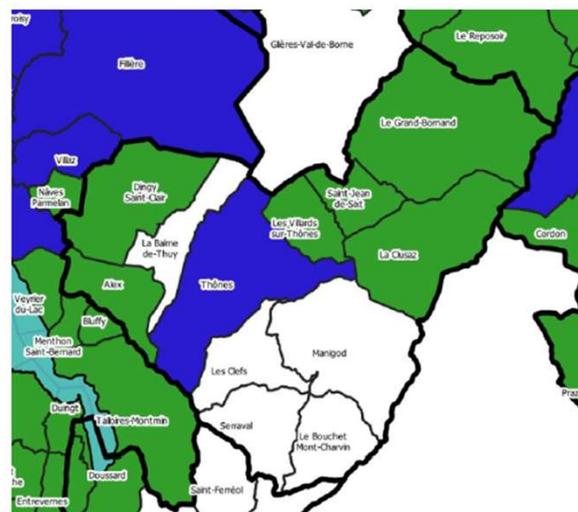
Point d'avancement et témoignage de la Clusaz



LA RÉSIDENCE PRINCIPALE

Avant le 16/02/2022

Depuis le 16/02/2022



BRS + Zonage A : + +



LA STRATÉGIE DE LA COMMUNE

- Des projets opérationnels d'habitat en BRS et d'habitat coopératif
- Une stratégie de maîtrise foncière et réglementaire
- Un accompagnement à la trajectoire résidentielle



Retours d'expérience des stations de montagne

Point d'avancement et témoignage de la Clusaz



PROJET OPERATIONNEL / BRS

- ✓ Programme de 16 logements en accession de type BRS



PROJET OPERATIONNEL / HABITAT COOPÉRATIF

- ✓ Etude pré opérationnelle pour la réalisation d'un programme de 18 logements coopératifs
- ✓ Mise à disposition du foncier (Bail emphytéotique)
- ✓ Structuration d'une société coopérative d'habitation (Loi Alur)



STRATEGIE DE MAITRISE FONCIERE

- ✓ OAP 4 : 9000m² pour la création de 52 logements (LLS/BRS)
- ✓ OAP 1 : 2000m² pour la création de 30 logements (Saisonniers/BRS)
- ✓ Portage EPF 74
- ✓ Projets programmés à moyen terme



STRATÉGIE REGLEMENTAIRE

- ✓ Changement de zonage > Zone A
- ✓ Modification du PLU pour maîtriser la production de résidences secondaires (ex : Périmètre d'étude)



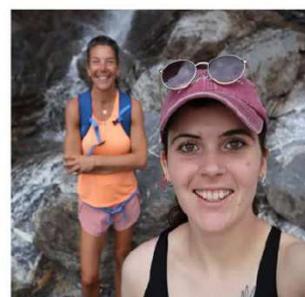
Retours d'expérience des stations de montagne

Point d'avancement et témoignage de la Clusaz



ACCOMPAGNER LA TRAJECTOIRE RESIDENTIELLE

- ✓ Locatif vers l'accès à la propriété
- ✓ Logement saisonnier vers le logement permanent



TEMPS D'ÉCHANGE AVEC LA SALLE

11h40-11h50

4. TABLE RONDE – PAROLE AUX ÉLUS DU LITTORAL

Quelles perspectives suite à cette expérimentation ? La taxe d'habitation sur les résidences secondaires comme levier ?

11h50-12h30

Animation : **Sylvain CHARLOT**, Délégué Montagne Atout France,

**ATOUT
FRANCE**
Agence de développement
touristique de la France

Table ronde – Parole aux élus du territoire



INTERVENANTS



- **Introduction** par **Yannick MOREAU**, Président de l'Association Nationale des Elus du Littoral (ANEL), Maire des Sables d'Olonne



- **Sébastien FREY**, 1er Adjoint au Maire d'Agde, délégué à l'aménagement du territoire, conseiller départemental de l'Hérault



- **Didier CODORNIU**, Maire de Gruissan



- **Céline CABAL**, Adjointe déléguée au Tourisme et au développement économique à Leucate



- **Julie SANZ**, 1ère Adjointe à Argelès-sur-Mer

LAGRANDE MOTTE

- **Jérôme ARNAUD**, Directeur de station à la Grande Motte



3ème atelier régional dédié à la rénovation des copropriétés et des meublés touristiques du littoral

Conclusions et perspectives

12h30-12h45

Conclusions de la matinée et perspectives



INTERVENANTS



- **Didier CODORNIU**, 1^{er} Vice-Président de la Région Occitanie, Président du Parlement de la Mer



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



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

