

Paris, le 1^{er} février 2021

Expérimentation sur la réhabilitation de l'immobilier de loisir et la transition énergétique des stations : Quel bilan ? Quelles suites ?

L'expérimentation menée durant 2 ans par Atout France en partenariat avec la Banque des Territoires permet de tirer un bilan riche d'enseignements et de proposer des outils opérationnels utiles à tous les territoires.

Avec un parc d'hébergement touristique constitué à plus de 80% de résidences secondaires, pour la plupart en copropriétés âgées de 30 ans ou plus, l'enjeu de la rénovation n'est plus à démontrer. La priorité de tous les acteurs concernés est en effet de stimuler le réinvestissement pour conserver l'attractivité touristique de ces lits stratégiques pour les stations de montagne et d'améliorer leur performance énergétique souvent assez faible.

C'est à cette fin que le Gouvernement, lors du Conseil interministériel de janvier 2018, a confié à Atout France dans le cadre du dispositif *France Tourisme Ingénierie*, en partenariat avec la Banque des Territoires et les services de l'Etat, la mission d'étudier les différentes pistes d'actions envisageables à cadre fiscal constant. Un programme expérimental avec 13 stations (10 en montagne et 3 sur le littoral) a ainsi été conduit durant 2 ans, de juin 2018 à juin 2020.

A l'issue de ce travail de terrain, force est de constater qu'il n'y a pas de solution unique mais **différents leviers à mobiliser en fonction du contexte de chaque station.**

Par ailleurs, les résultats ne peuvent être obtenus qu'au bout de plusieurs années de mobilisation collective de l'ensemble des acteurs concernés autour d'une même ambition stratégique, avec **la nécessité de :**

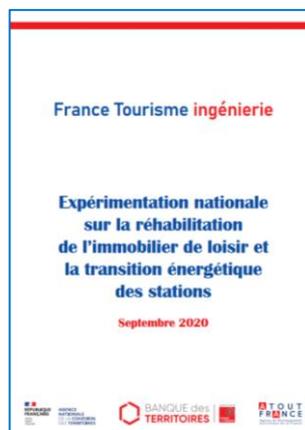
- **Mieux observer et donc mieux piloter la destination.**

Plusieurs outils ont été développés à cette fin :

- o **CONITIFF®** qui permet de caractériser le parc immobilier et mieux cibler les copropriétés pour activer les dispositifs d'accompagnement ;
- o **ICARE** pour analyser l'équilibre existant entre offre touristique et offre d'hébergement dans les stations de montagne ;
- o Un **simulateur de retombées économiques** (répartition saisonnière et type de bénéficiaires) pour encourager la structuration d'une gouvernance élargie
- o **Un focus sur les recettes fiscales** a permis d'identifier le poids des recettes immobilières, ainsi que la volumétrie et la nature des bénéficiaires entre les communes, les autres collectivités territoriales et l'Etat.

- **Mieux qualifier l'occupation réelle** (au-delà de la seule location) en croisant des données disponibles au niveau des communes ou des fournisseurs d'eau et d'énergie.
- **Agir conjointement sur les meublés et sur les copropriétés** avec :
 - o La structuration d'une offre de service à destination des propriétaires pour faciliter la rénovation des meublés, de l'accompagnement amont personnalisé (conseil, design d'espace) aux aides à l'investissement cohérent avec la stratégie touristique développée ;
 - o La mise à disposition, le cas échéant, d'un Assistant à Maîtrise d'Ouvrage auprès des copropriétés de résidences secondaires, pour passer d'une gestion courante à une gestion proactive d'un patrimoine immobilier en vue de structurer une démarche de projet de rénovation dans une logique gagnant-gagnant avec la destination ;
 - o L'adaptation des outils d'urbanisme pour faciliter les opérations de rénovation globale, voir encourager les surélévations qui contribuent à l'objectif de zéro artificialisation nette des sols et parfois au financement de tout ou partie des travaux de rénovation ;
 - o L'accompagnement financier des projets exemplaires en terme de performance énergétique et de qualité d'usage touristique.
- **Mobiliser et sensibiliser** en adaptant la gouvernance et en motivant les propriétaires, le plus souvent via une « maison des propriétaires » physique ou digitale.
- **Faire évoluer la commercialisation des meublés** en mobilisant tous les acteurs de la distribution (des centrales de réservation aux plateformes de location entre particuliers en passant par les agences immobilières) pour intégrer les nouveaux modes de commercialisation, fluidifier le parcours client, et s'inscrire collectivement dans un « green deal ». La commercialisation reste un des principaux vecteurs de ressource financière pour bon nombre de propriétaires (ré)investisseurs ; le suivi de sa performance doit donc être organisé à l'échelle de la station pour être intégré dans l'ingénierie financière dès les phases amont des projets de rénovation, et servir ainsi de levier à une rénovation cohérente avec les attentes et les aspirations de la clientèle.

>>> Consulter l'ensemble du bilan d'expérimentation :



Une suite opérationnelle à cette expérimentation au titre de France Tourisme Ingénierie est en cours d'écriture. Elle s'inscrira dans le cadre du futur **Programme Montagne** de l'Agence Nationale de la Cohésion des Territoires acté lors du Conseil National de la Montagne du 1er décembre 2020.