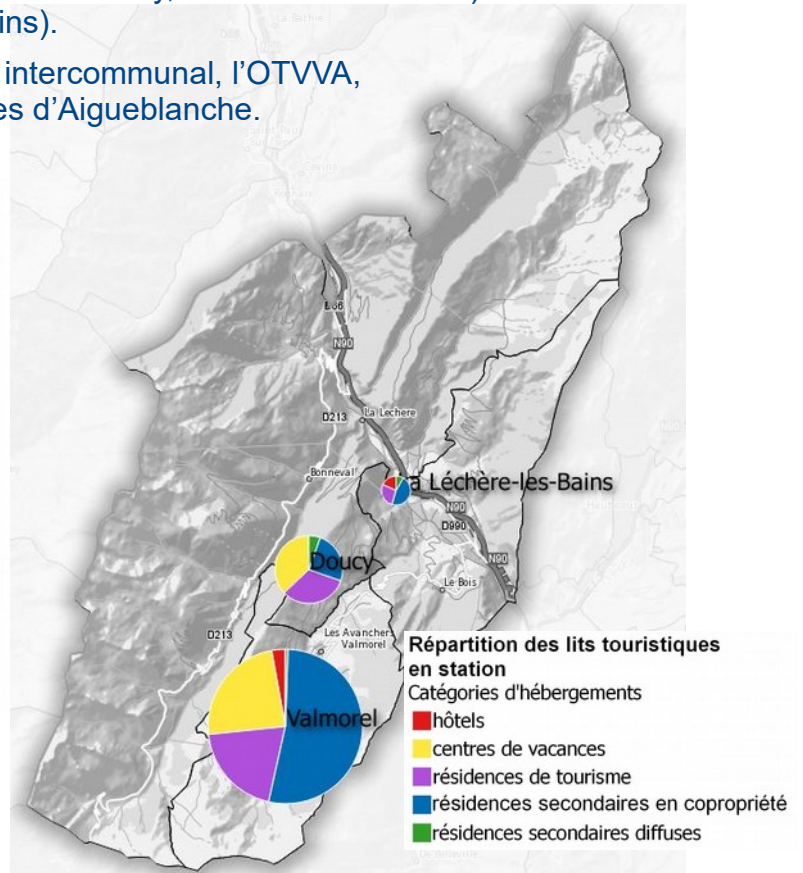
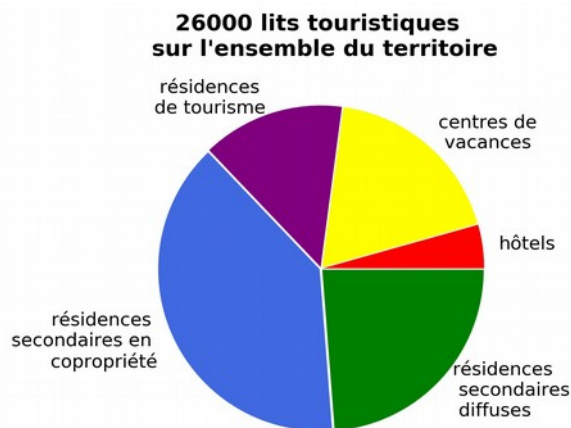


Réhabilitation de l'immobilier de loisir Panorama des pratiques en Savoie

Communauté de communes des Vallées d'Aigueblanche

La CCVA comporte 2 stations de ski (Valmorel et Doucy, satellite de Valmorel) et une station thermale (La Léchère-Les-Bains).

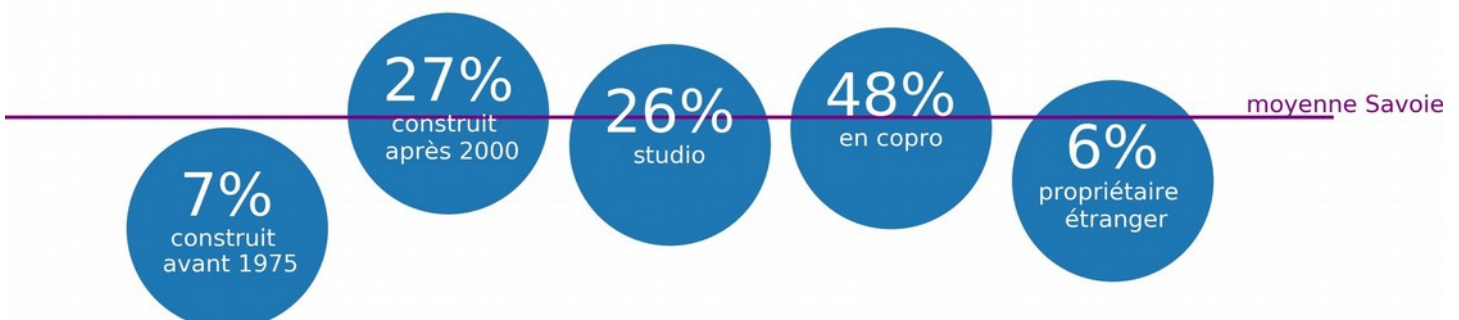
Le territoire est doté d'un office de tourisme intercommunal, l'OTVVA, Office de tourisme de Valmorel et des Vallées d'Aigueblanche.



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

Stations	Taille	Mode de gestion	Doc d'urbanisme
Valmorel	grande station	gestion privée	PLU des Avanchers-Valmorel en cours de révision (projet arrêté le 08 avril 2019)
Doucy			PLU de La Léchère arrêté le 12 février 2016

Chiffres clés des stations de ski du territoire



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

La politique Immobilier de loisir de la CCVA

La CCVA s'est dotée d'une stratégie globale de développement de l'immobilier de loisir, dont les objectifs sont :

- Stopper l'érosion du parc marchand en repositionnement l'hébergement au cœur du projet touristique ;
- Transformer les propriétaires en acteurs du développement touristique et en ambassadeur de leur territoire, notamment sur la station de Valmorel ;
- Fédérer les acteurs de la station de Valmorel autour d'un projet commun de développement ;
- Moderniser et favoriser la rénovation des appartements en lien avec les demandes actuelles des visiteurs.

La Politique propriétaires de la CCVA comprend un ensemble de dispositifs évoqués ci-après. Ceux-ci reposent sur des principes favorisant le lien de confiance, la mobilisation et l'implication des propriétaires dans l'avenir des stations :

- L'écoute, l'accompagnement technique « sur mesure » des propriétaires dans la diversité de leurs besoins ;
- L'aide à la conception architecturale des projets de rénovation plutôt que l'aide financière aux travaux ;
- La réactivité de la réponse aux demandes de renseignements des propriétaires ;
- Une gouvernance impliquant l'Union des Syndicats de Copropriétaires de Valmorel.

Création d'une Maison des propriétaires équipée d'un show room



Création d'un espace show-room en juillet 2018 par la CCVA en partenariat avec la commune des Avanchers-Valmorel, l'Union des Syndicats de Copropriétaires de Valmorel et les entreprises locales :

Aménagement d'un appartement témoin de 27 m² en rez-de-chaussée d'une copropriété au cœur de la station de Valmorel.

Ce show-room est à la fois un espace d'information et de sensibilisation, un espace de démonstration du savoir-faire des entreprises locales.

Création de la Maison des propriétaires, guichet unique pour les propriétaires :

- **Accompagnement technique « sur mesure » des propriétaires** pour une vraie conception des projets, une maîtrise technique, un budget discuté et maîtrisé : financement d'esquisses architecturales par la CCVA, mise en lien avec des experts et des professionnels pour du conseil gratuit (architectes, décorateurs, notaires, fiscalistes, assureurs, ingénieurs thermiciens, ingénieurs structure, artisans...);

- **Accompagnement des projets des copropriétés** en relation avec les Syndics et en partenariat avec l'opération Coach Renov pilotée par l'Assemblée de Pays Tarentaise Vanoise et l'ASDER.

Lien constant avec l'Office de Tourisme, les services de la commune des Avanchers et Domaine Skiable de Valmorel.



MAISON
DES PROPRIÉTAIRES

Une disponibilité à l'égard des propriétaires

Des permanences à la Maison de la montagne, des rendez-vous personnalisés, des temps de rencontre animés par des experts : la « Rentrée des Neiges des Propriétaires de Valmorel », « les Estivales » temps forts de l'année ; des balades thermographique....

Maison des Propriétaires

Bilan après 2 années de fonctionnement

- 50 accompagnements « déclaration/comptabilité/fiscalité » par MG Conseil
- 55 accompagnements de projets de rénovation partiel ou global (relooking ou rénovation) ;
- 6 copropriétés accompagnées par Coach Renov' (1 phase travaux, 5 en phase étude) ;
- Conception de 3 projets de rénovation partielle de communs de copropriété
- 3 partenariats commerciaux réservés aux LMNP
- 5 bulletins d'information
- 4 événements et des animations diversifiées

Accompagnement des projets de copropriété

- Accompagnement de projets de rénovation énergétique ou de production d'eau chaude sanitaire de copropriétés en s'appuyant sur **Coach Renov**, service proposé par l'APTV en partenariat avec l'ASDER et co-financé par l'ADEME ;
- **Accompagnement des copropriétés par un architecte pour l'amélioration des parties communes** (hall, casiers à ski, circulations...) et la création de conditions optimales à l'activité des loueurs de meublés (construction de box de stockage en cas d'absence de caves, garage à vélos...)

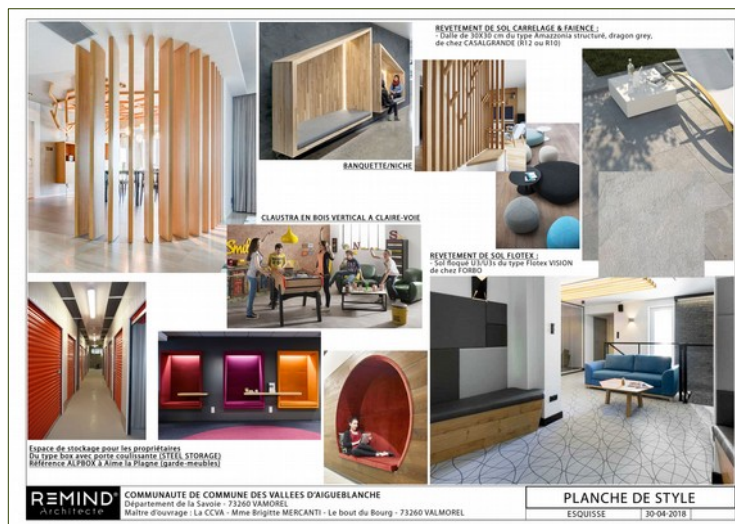


Les chantiers 2019/20

- Atout Réussite : programme de formation pour une montée en compétences des LMNP.
- Obtention du label station classée de tourisme à l'échelle de la CCVA ;
- Création de la base de données « Immobilier de loisir » ;
- Modélisation de la stratégie de rénovation avec les artisans locaux (créer des groupements d'artisans performants pour les petits chantiers et massifier les gros chantiers) ;
- Montage de partenariats avec des acteurs de la commercialisation des meublés, comprenant une offre de service intégrée aux propriétaires ;
- Audit commercial sur la mise en marché des meublés.

Tester de nouvelles orientations en termes de politique foncière pour la construction de programmes immobilier de loisir

La CCVA est propriétaire du foncier de la station de Valmorel. Le projet est de développer un modèle de Résidence de Tourisme invendable à la découpe car assise sur un foncier **sous bail emphytéotique**.



Mise en place d'un tableau de bord de l'offre d'hébergement

Création d'une base de données géoréférencées

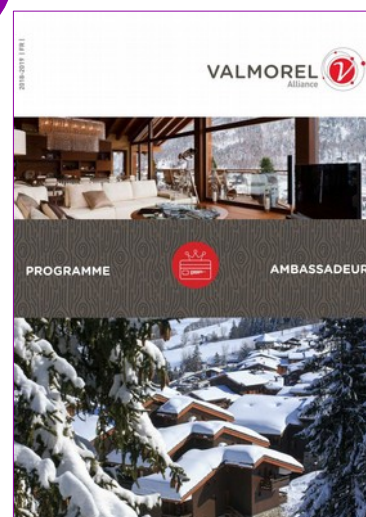
« Immobilier de loisirs » exhaustive et fiable, pour :

- avoir une vision dynamique du parc immobilier,
- affiner la stratégie de la Maison des propriétaires,
- et surtout connaître le référencement qualité et commercial des lits (classement/labellisation des logements, intermédiaires de commercialisation, nombre de lits ...).

Programme ambassadeur à Valmorel

Programme d'avantages destiné à l'ensemble des propriétaires particuliers loueurs de Valmorel afin de valoriser l'occupation de leurs hébergements.

Ce programme est piloté par l'OTVVA. Les avantages sont liés à la durée de location du logement.



Pilotage, animation et financement

Stratégie touristique 2015-2020

Espace Valléen de Valmorel et des Vallées d'Aigueblanche 2016-2020

Plusieurs actions en faveur de l'Immobilier de loisir

La CCVA fait partie du SCOT Tarentaise Vanoise

approuvé le 14 décembre 2017

Le DOO limite la surface touristique à construire et privilégie les lits chauds

Schéma de Développement des hébergements touristiques sur le territoire de la CCVA. 2017 - CCVA / MDP Consulting

Définition d'une stratégie touristique pour la station thermique de La Léchère-Les-Bains. 2017

- Commune La Léchère / Tempo

Ingénierie

- 1 chef de projet « Immobilier de loisir » recruté par la CCVA en 2017, dont les missions portent aussi sur les opérations en lits neufs (priorité sur l'accueil de type hôtelier ou parahôtelier, montages avec bail emphytéotique..)

- Appui ingénierie de Coach Rénov' et d'Atout France + Cerema pour la base de données Immobilier de loisir

Pilotage de la politique Immobilier de loisir par un comité de pilotage composé de :

la CCVA, les communes des Avanchers-Valmorel et La Léchère, l'Office de Tourisme de Valmorel et des Vallées d'Aigueblanche, la société d'exploitation des remontées mécaniques de Valmorel, l'Union des copropriétaires de Valmorel.

La CCVA a la compétence tourisme :

- Mise en œuvre d'actions spécifiques en matière de tourisme : Promotion Touristique à travers la création d'un OT intercommunal, création d'infrastructures et équipements touristiques et toutes actions stratégiques.
- La CCVA est autorité organisatrice des domaines skiables (alpin et nordique), ainsi que de la station thermique de La Léchère-Les-Bains et de l'ensemble des équipements communautaires afférents.

La CCVA est propriétaire de 161 meublés de tourisme en altitude (Doucy) et 46 meublés autour du pôle thermal de La Léchère-Les-Bains.

Budget annuel de 120 k€ environ

Financement :

- Région AuRA (Espace valléen, dispositif Stations Vallées Pôles de Nature) : 12 500€/an + 20 000€ pour le showroom
- Département de la Savoie : aide au titre du CTS (Contrat Territoire de Savoie) : 15 000€ / an
- CCVA

Contact pour en savoir plus :

Brigitte Mercanti,
Chef de projet « immobilier de loisir » et
responsable Maison des propriétaires

Brigitte.mercanti@ccva-savoie.com

André Pointet, Président de la CCVA
a.pointet@yahoo.fr



Fiche rédigée et mise en page par le Cerema Centre-Est
Politique et aménagement de la montagne
Version du 30 Septembre 2019

Sources : CCVA, DDT73 – observatoire des territoires, Stationoscope IRSTEA
Crédits photos : CCVA et OTVVA