

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

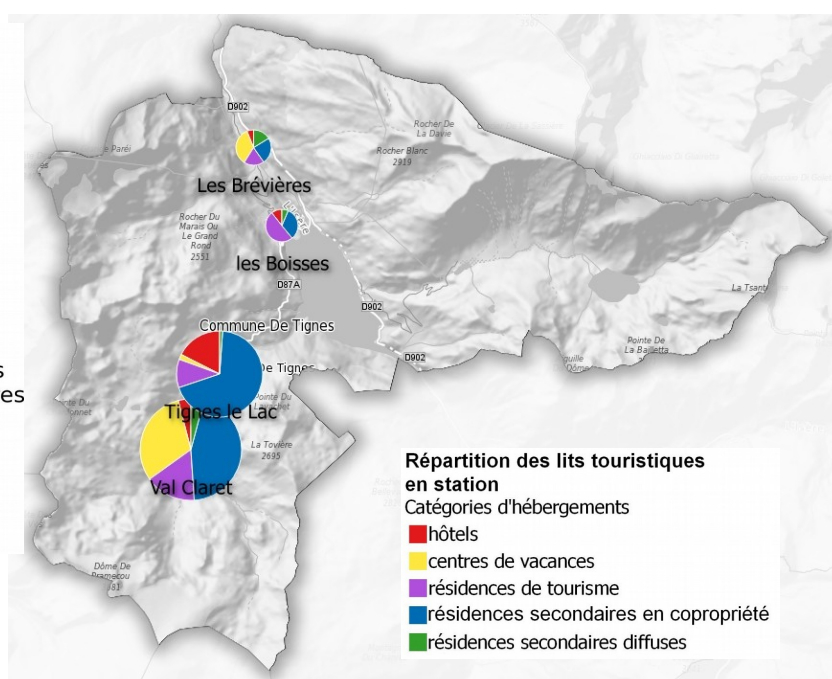
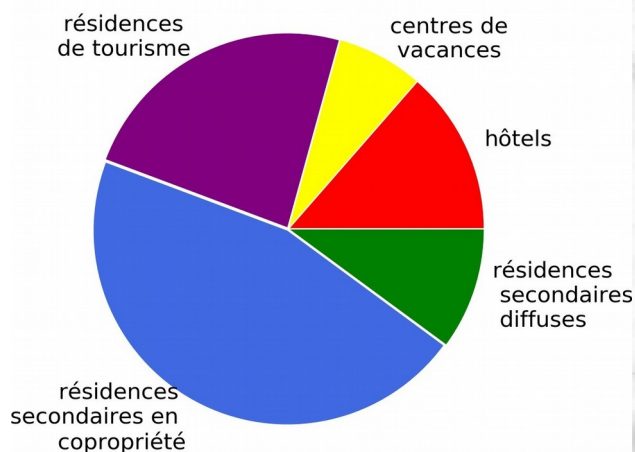
Tignes



©OT_Tignes

La station de Tignes est implantée sur la commune de Tignes à plus de 2 000 mètres d'altitude sur deux sites principaux : Tignes le Lac et Tignes Val Claret. La commune est dotée d'un office de tourisme communal.

25800 lits touristiques sur l'ensemble du territoire



Réalisation : Cerema
Source : Commune de Tignes

Station	Taille	Mode de gestion	Doc d'urbanisme
Tignes	Très grande station	gestion privée	PLU approuvé le 30 septembre 2019

Chiffres clés des stations du territoire

66%
construit
avant 1975

20%
construit
après 2000

40%
studio

46%
en copro

16%
propriétaire
étranger

moyenne Savoie

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

La politique Immobilier de loisir de Tignes

Tignes fait partie des stations dans lesquelles ont été initiées les premières démarches pour la réhabilitation des meublés touristiques au début des années 1990. Dès 1995, la commune a mis en place une cellule chargée d'accompagner et de porter les projets de rénovation des propriétaires de résidences secondaires, au sein de **Tignes Développement**, SEM créée en 1986 et fédérant l'ensemble des services de prestations touristiques de la station pour le pilotage de la politique de la station.

La commune a créé une ORIL en 2001 et l'a renouvelée à plusieurs reprises. En 2017, l'opération de réhabilitation de l'immobilier de loisir sur l'ensemble du territoire communal a été prolongée jusqu'en 2021, avec 3 objectifs :

- inciter au classement en « Meublé du tourisme » ;
- poursuivre le dispositif d'incitation à la réhabilitation du bâti ;
- poursuivre et faire évoluer le système d'avantages destinés aux propriétaires.

Parallèlement, la commune mène des actions pour inciter à la rénovation énergétique des copropriétés compte tenu de la présence de bâtiments fortement énergivores sur la commune.

Tignes Open Ambassadeur



Ce **Partenariat Propriétaires** créé en 2005 s'adresse aux propriétaires de résidences secondaires et vise à développer la fréquentation touristique des lits diffus de la station, à faciliter leur mise en marché et à inciter à la rénovation des appartements.

Il comporte aujourd'hui :

- un **programme d'avantages** pour inciter à l'occupation des biens ;
- l'incitation au **classement des appartements en Meublés du Tourisme** grâce à un prix de visite attractif ;
- une incitation à la **rénovation des appartements**.

Ce dispositif a permis de constituer une **base de données des biens**.

Espace propriétaires sur le site Internet de Tignes :

<https://www.tignes.net/pro/partenariat-proprietaire>

Accès privé sur le site pro de Tignes :

<https://www.tignespro.net/connexion>

©OT_Tignes

Bilan

2839 propriétaires ont été rencontrés depuis 2005

1467 biens (=1266 propriétaires) sur **2879 biens** recensés dans la base de données, sont engagés dans le programme 2018/2019 (moyennant une participation annuelle de 150€).

Le programme avantage est basé sur l'occupation de l'hébergement. Plus l'appartement est occupé, plus son propriétaire a des avantages, que le bien soit occupé à titre personnel, géré par une agence immobilière, ou loué en direct.

Programme avantages propriétaires

J'occupe mon appartement (ma famille, mes amis, moi-même) :

de 0 à 5 semaines

de 6 à 10 semaines

11 semaines et +

BRONZE

SILVER

GOLD

Je loue mon appartement :

de 0 à 3 semaines

de 4 à 8 semaines

9 semaines et +



Exemple : J'occupe mon appartement 7 semaines par an et je le loue 10 semaines par an : Je suis un Ambassadeur

SILVER

©OT_Tignes

Incitation à la rénovation des appartements

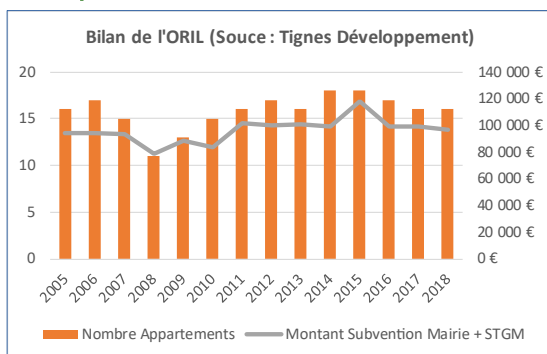
Les propriétaires souhaitant faire des travaux de rénovation dans leur appartement peuvent bénéficier d'une subvention, en contrepartie d'un engagement de leur part :

- pour les lits diffus, de louer son bien pendant 81 semaines sur une durée maximale de 9 ans (dans ce cas, subvention versée par la STGM, Société des Téléphériques de la Grande Motte) ;
- ou de confier son bien à une agence immobilière établie à Tignes pour une durée de 9 ans en justifiant un minimum de 9 semaines de location par an (dans ce cas, subvention versée par la Commune).

L'aide s'élève à 200 €/m² pour les 20 premiers m² puis 100 €/m² supplémentaire (limite de 10 000 € maximum par dossier) avec un investissement minimum.

Le cahier des charges de rénovation vise une rénovation complète du bien (murs, sols, plafonds), avec du mobilier, des équipements et de l'électroménager neufs et de qualité en favorisant les économies d'énergie.

L'objectif de la commune est de 15 appartements réhabilités par an.



Tignes, partenaire du projet Rénovacime

La commune de Tignes est partenaire du projet Rénovacime initié par le Pôle Excellence Bois, dont les objectifs sont :

- Faire émerger des solutions innovantes sur le marché de la réhabilitation de l'immobilier de loisir ;
- Promouvoir le savoir-faire et les innovations des entreprises locales.

La résidence « Le Rond Point des Pistes » à Tignes fait partie des projets pilotes retenus dans ce cadre.



©OT_Tignes

Rénovation énergétique des copropriétés

La commune a lancé un appel à candidatures de copropriétés en 2008 pour les accompagner dans des opérations de rénovation énergétique (prise en charge de l'AMO.) Sur les deux résidences retenues, Le Curling B et Le Grand Tichot, seule la résidence Le Curling B a mené à bien les travaux de rénovation énergétique (maîtrise d'œuvre Eneos, fin en 2016). L'opération a porté aussi sur l'esthétique du bâtiment (dessin plus contemporain des garde-corps, changements de teinte des matériaux), dans le respect de l'architecture d'origine du bâtiment et de l'aspect d'ensemble du quartier du Val Claret. Par la suite, la commune a opté pour un paiement de l'AMO post-travaux, d'où l'essoufflement du dispositif.

D'autres copropriétés ont fait l'objet d'une rénovation énergétique : la résidence Le Savoy, la résidence Le Grand Roc (accompagnement ASDER), la résidence Le Phoenix (restructuration en appartement de standing avec convention loi Montagne), les résidences La Grande Balme I et La Grande Balme II, les résidences Horizon 2000 et Altitude 2100, etc. La démarche Coach Copro a fait par ailleurs l'objet d'une expérimentation.

Enfin, la commune incite à la rénovation énergétique par le biais de son PLU : elle a édicté des préconisations pour la rénovation énergétique dans le quartier du Val Claret.

Résidence Le Grand Roc Une rénovation globale



AVANT

APRÈS

Espace valléen Tarentaise 2017-2020

La commune de Tignes fait partie SCoT Tarentaise-Vanoise approuvé le 14 décembre 2017.

Le DOO limite la surface touristique à construire et privilégie les lits chauds grâce à un principe de surface touristique pondérée (STP) qui permet de bonifier les droits à construire des communes développant des lits marchands.

Le SCoT favorise la réhabilitation de l'immobilier de loisir en autorisant par anticipation les opérations correspondantes, dans certaines limites.

PLU de la commune de Tignes approuvé le 30 septembre 2019

- OAP thématique « Hébergements hôteliers et touristiques ». Elle vise notamment à encadrer l'évolution des hébergements existants et à favoriser la remise en marché lors des rénovations d'hébergements existants.

- OAP thématique « Renouvellement architectural et énergétique »

- Le règlement conditionne l'extension des constructions existantes à destination d'habitation / hébergement hôtelier et touristique, à l'entreprise dans le même temps d'une **rénovation thermique globale du bâtiment**, telle que décrite dans l'OAP « Renouvellement architectural et énergétique ».

Le droit de préemption urbain renforcé a été instauré sur l'ensemble des zones urbaines et d'urbanisation futures telles que définies par le PLU, ce qui permet à la commune d'intervenir sur les aliénations de biens soumis au régime de la copropriété ou sur celles des immeubles bâtis depuis moins de 10 ans, situés dans une situation de tissu urbain complexe et dense, voire patrimonial pour certains, de nature à évoluer rapidement en terme de régime de propriété.

Pilotage Commune de Tignes avec la SEM
Tignes développement

Comité consultatif Urbanisme et PLU.

Il examine tout projet de construction, extension ou rénovation en mont du dépôt de l'autorisation d'urbanisme

Ingénierie

- SEM Tignes Développement : 4 personnes (3CDI + 1 renfort saisonniers) s'occupent de la politique propriétaires

Financement

- **Subventions ORIL** : 100 000 € / an avec un objectif de 15 appartements / an (50 % commune de Tignes, 50 % STGM, Société des téléphériques de la Grande Motte)

- **Rénovation énergétique Le Curling B** : Subvention Commune de Tignes, Ademe, Région AuRA

Contact pour en savoir plus :

Mairie de Tignes

Maud Valla

Adjointe au Maire chargée de l'urbanisme

Françoise Barcan

Responsable du Service Urbanisme et Foncier

fbarcan@tignes.net

Tignes Développement

Delphine TCHERKEZIAN

Service Partenariat Propriétaires

dtcherkezian@tignes.net



Fiche rédigée et mise en page par le Cerema Centre-Est
Politique et aménagement de la montagne
Version du 10 Octobre 2019