

Les propositions de l'ANMSM



© OT Praz sur Arly

Afin de permettre la rénovation d'un parc constitué à 80% de meublés et de résidences de tourisme par les propriétaires (parties privatives) et les copropriétaires (parties communes) et par le rachat et la restructuration..., l'ANMSM propose notamment :

1/ d'étendre à la réhabilitation de l'immobiliers de loisirs, la procédure applicable à la restauration immobilière

La procédure de restauration immobilière, qui a déjà fait preuve de son efficacité pour les opérations de rénovation urbaine, permet en effet de déclarer d'utilité publique les opérations de rénovation et d'intervenir immeuble par immeuble et non logement par logement comme c'est le cas actuellement avec la procédure ORIL.

2/ de créer un droit de priorité

Le droit de priorité accordé aux copropriétaires lors des ventes de logements permettrait de favoriser la transformation de deux appartements en un et la création de logements plus spacieux et plus conformes aux attentes de la clientèle.

LE POINT SUR...

La rénovation de l'immobilier de loisirs en montagne

ENJEUX

Réhabiliter pour maintenir l'attractivité des stations françaises

Face à la perte de lits marchands, l'ANMSM formule des propositions pour doter les Maires de nouveaux moyens d'action.

Avec plus de 2 millions de lits touristiques, les stations de montagne disposent d'un parc d'hébergement conséquent mais pour partie vieillissant. "Volets clos", "lits froids"... se multiplient malgré la création de la procédure d'opération de réhabilitation de l'immobilier de loisirs (ORIL) en 2000 - qui n'a pas permis de réhabiliter un nombre d'hébergement à la hauteur des enjeux.

Le risque est majeur pour l'économie de toute la zone montagne. 2 à 3 % des lits sortent chaque année du marché locatif, fragilisant les stations qui doivent faire face à la montée en puissance de stations européennes à l'offre d'hébergement plus conforme aux attentes des clientèles.

Mobilisation

Plusieurs démarches ciblées ont été menées par l'ANMSM pour interpeller les pouvoirs publics. Encore récemment, Gilbert Blanc-Tailleur,

Président de l'association a été auditionné sur ce sujet par le groupe d'études "Montagne" à l'Assemblée nationale.

Lors de la première lecture au Sénat du projet de loi ALUR (Accès au logement et un urbanisme rénové), l'ANMSM a également sollicité les sénateurs de montagne pour déposer et défendre deux amendements visant à faciliter la réhabilitation de l'immobilier de loisirs.

Dans quelques semaines, ces démarches seront renouvelées à l'Assemblée nationale, qui étudiera en deuxième lecture le projet de loi. L'intervention du législateur est nécessaire pour doter les Maires d'outils efficaces et franchir un pas décisif.

Eu égard aux effets positifs du tourisme pour l'ensemble de la zone montagne ainsi qu'à l'activité supplémentaire qu'entraînerait une politique de réhabilitation, il convient de ne pas attendre que la situation se dégrade pour agir.

RETOUR D'EXPÉRIENCE

Initiative à Mâcot-la-Plagne

Elu Maire de Mâcot-la-Plagne en 2008, Richard Broche a décidé de réagir devant la dégradation de l'immobilier de loisirs dans sa station.

Son objectif : "inciter malgré de faibles moyens, les propriétaires à rénover leurs biens, mais surtout à les remettre sur le marché de la location - car c'est le point clé".

Le Maire déplore qu'à La Plagne, les appartements de particuliers soient occupés de 4 à 5 semaines par hiver, contre 12 à 16 semaines pour les résidences gérées par des opérateurs de tourisme.

Création d'une SEM

Dès 2009, la commune participe à la création d'une société d'économie mixte (SEM), Plagne Rénov', au

capital détenu par les communes d'Aime, de Bellentre et de Mâcot-la-Plagne, ainsi que la Société d'aménagement de La Plagne et des banques.

La SEM propose aux particuliers des aides (5000 euros par tranche de 25000 euros de travaux) à la rénovation de leurs appartements, avec obligation de les louer ensuite pendant 9 ans.

A ce jour, la SEM (1) a enregistré 136 contrats de rénovation, soit l'équivalent de 3,7 millions d'euros de travaux. Par ailleurs, 168 appartements ont été rénovés sans aides, ce qui représente au



Richard Broche : "Quand un propriétaire voit que les abords extérieurs à son bien sont en bon état, il décide à son tour de requalifier son bien".

► total 6 millions d'euros de travaux pour 304 appartements rénovés.

Pour le Maire, bien qu'encourageant, ce bilan est insuffisant au regard des 53000 lits touristiques de la station (dont 35000 sur la commune de Mâcot-la-Plagne).

Valoriser

La commune investit aussi dans la rénovation urbanistique, avec les propriétaires. En 2009, elle lance le projet de rénover les galeries de la station de Plagne Centre, forte de 8000 lits. "Quand un propriétaire voit que les abords extérieurs à son bien sont en bon état, il décide à son tour de requalifier son bien" constate l'élu.

Ce projet de 10 millions d'euros, financé à 50% par les propriétaires et à 50% par la commune, aidé par l'Etat pour 300 000 euros, sera achevé début 2014 après trois ans de travaux. "Ses effets sont déjà perceptibles avec une relance de la rénovation et des transactions immobilières" se réjouit Richard Broche.

(1) Cette SEM participe également à la société foncière récemment créée en partenariat avec la Compagnie des Alpes, pour rénover et remettre en location des appartements dégradés.

Villard-de-Lans se penche sur ses copropriétés

Il y a un an, la mairie de Villard-de-Lans entrait en contact avec le GIE grenoblois Réseau Energie Habitat, spécialisé dans la rénovation énergétique.

La stratégie de la commune ? Subventionner un audit énergétique sur les appartements de deux grandes copropriétés de sa station pour inciter ensuite les propriétaires à rénover leur bien.

Fortes déperditions énergétiques

Confié au bureau d'études Innovéa, l'audit est en cours et son coût est supporté à 80% par les copropriétés, à 20% par la mairie. "Au total, nous visiterons 30% des appartements. Tous se ressemblent un peu, il est inutile d'entrer dans chacun. A chaque fois, nous regardons le type de chauffage, la nature des murs, l'état des fenêtres. Ces immeubles datant des années 70: les déperditions énergétiques sont énormes" indique Christophe Gelibert, chef de projet chez SAMSE, représentant du GIE.

Convaincre les propriétaires

La seconde étape démarrera dans quelques mois. Lors des assemblées générales des deux copropriétés, le GIE rendra les conclusions de l'audit. Il indiquera l'état des immeubles, le type de travaux à réaliser et les gains à espérer. "Il s'agira d'être convaincant, indique Christophe Gelibert. Dans le contexte, il n'est pas facile d'inciter des propriétaires à investir dans leur appartement". Les promoteurs de l'opération, baptisée "Energie créative", espèrent, à l'arrivée, que les propriétaires s'engageront dans la rénovation de leur bien, pour le remettre en location.

"Nous estimons à 10000 euros/appartement la facture moyenne de rénovation, indique Christophe Gelibert. Mais le retour sur investissement sera très élevé: revalorisation du bien, réduction de la facture énergétique".

ENTRETIEN

"Il en va de l'avenir de notre économie touristique"

Député de Savoie, Hervé Gaymard relève que la question de la réhabilitation fait l'objet d'un très large mouvement "favorable".

*** Vous avez interpellé le 10 septembre en séance Cécile Duflot pour lui dire à quel point le projet de loi ALUR occultait la réhabilitation de l'immobilier de loisirs. Comment expliquer un tel oubli ?**

La réhabilitation est centrale pour l'économie touristique, afin de "réchauffer les lits" et de lutter contre l'érosion des capacités d'hébergement. C'est un enjeu de développement durable compte tenu des économies d'énergie qui peuvent être générées par des travaux. C'est un gisement pour les entreprises locales. Malgré cela, le projet ignorait ce sujet, et je suis intervenu. Cet oubli peut être lié à la priorité donnée au logement principal. Le sujet n'en n'est pas moins important.

*** Quel est votre constat ?**

Chacun s'accorde sur la nécessité de réhabiliter. La difficulté réside dans

la manière de procéder. On recense des initiatives locales, tout comme des dispositifs type ORIL, mais aucune démarche ne peut être qualifiée de succès. La situation a évolué car il est moins facile de construire. Et les élus ont fait le choix de "raisonner" leurs aménagements, pour une moindre consommation de foncier. Une forme de maturité du parc de logement se fait jour, qui impose de traiter sans détour la réhabilitation.

*** Vous formulez des propositions...**

Je propose trois axes de réflexion :

1/ pérenniser le parc marchand en créant un dispositif incitatif pour les propriétaires loueurs et en favorisant la transmission

familiale de l'hébergement hôtelier existant; 2/ favoriser la rénovation en incitant les propriétaires. Cette incitation passerait par un soutien technique, administratif ou juridique ou l'octroi de surfaces supplémentaires de plancher;

3/ qualifier les lits neufs, à l'occasion d'une évolution législative, pour différencier les types d'hébergement. Il faut aussi favoriser la remise en marché de lits réhabilités et la construction de lits à fort rendement.

*** Etes-vous optimiste ?**

Je constate un mouvement très large en faveur de la réhabilitation et de la remise en marché. Il faut un signe fort et faire évoluer les dispositifs législatifs. J'ai saisi les ministres concernés et je souhaite que ces actions soient inscrites dans les prochains contrats de plan. Sur le terrain, je constate que des initiatives sont déjà engagées. Communes, territoires et département se mobilisent, parfois avec les services de l'Etat. C'est la mobilisation de tous qui est requise. Il en va de l'avenir de notre économie touristique.



Hervé Gaymard : "Je constate un mouvement très large en faveur de la réhabilitation et de la remise en marché. Il faut un signe fort et faire évoluer les dispositifs législatifs".