



## Compte rendu

### Réunions publiques Rénovation de l'immobilier de loisir

#### **Monêtier-les-Bains : 14 février 2023, Salle du Dôme**

Intervenants :

M. Jean-Marie Rey, Maire de la Commune de Monêtier-les-Bains et président du SIVM

Mme Romane Bajou, chargée de mission rénovation de l'immobilier de loisir

#### **La Salle-les-Alpes, 22 février 2023, Salle de la Montagne**

Intervenants :

M. Jean-Marie Rey, Maire de la Commune de Monêtier-les-Bains et président du SIVM

M. Emeric Salle, Maire de la Commune de La Salle-les-Alpes et vice-président du SIVM

M. Gilles Perli, président de l'Office du Tourisme Serre Chevalier Vallée Briançon et premier adjoint au maire de la commune de La Salle-les-Alpes

Mme Romane Bajou, chargée de mission rénovation de l'immobilier de loisir

#### **Saint-Chaffrey, 22 février 2023, Salle du Serre d'Aigle**

Intervenants :

M. Jean-Marie Rey, Maire de la Commune de Monêtier-les-Bains et président du SIVM

Mme Corinne Chanffray, Maire de la Commune de Saint-Chaffrey et vice-présidente du SIVM

M. David Chabanal, directeur de l'Office du Tourisme Serre Chevalier Vallée Briançon

Mme Romane Bajou, chargée de mission rénovation de l'immobilier de loisir

## Contextualisation

En novembre 2021, les trois communes de Serre Chevalier Vallée, Le Monétier-les-Bains, La Salle-les-Alpes et Saint-Chaffrey, engagent des initiatives et font émerger un projet de rénovation de l'immobilier de loisir dont l'objectif est de redynamiser l'occupation des lits touristiques. Pour cela, la station Serre Chevalier, représentée par le SIVM de Serre Chevalier, est lauréate à l'Appel à Manifestation d'Intérêt lancé par Atout France auprès des stations de montagne. L'Office du Tourisme Intercommunale Serre Chevalier Vallée Briançon, le Domaine Skiable SCV et la Communauté de Communes du Briançonnais sont partenaires de ce projet.

La volonté est de stimuler le réinvestissement et d'accélérer la rénovation globale du parc immobilier de loisir. La réhabilitation de ces hébergements et du parc dans sa globalité est essentielle et urgente pour maintenir l'attractivité de la destination.

## Le rôle d'Atout France

Atout France, opérateur de l'Etat français en matière de tourisme, accompagne le SIVM dans l'animation générale de cette mission. Ils apportent un appui en ingénierie via deux modes d'intervention : 50 journées d'expertise pour répondre au mieux aux besoins du SIVM et ils peuvent participer financièrement à hauteur de 30% sur des études ou expertises. Ils accompagnent le SIVM sur l'animation générale du dispositif.

## Rappel des définitions

Une **résidence secondaire** est principalement utilisée pour de courts séjours et fait l'objet de règles juridiques particulières. Si le propriétaire le souhaite, elle peut devenir un « **meublé de tourisme** ». Ici, le propriétaire désire mettre son bien en location, à des fins touristiques, pour une clientèle qui n'élit pas domicile et dont la durée d'occupation n'excède pas trois mois. Un « meublé de tourisme » est une villa, un appartement, un chalet, ou un studio meublé. Le locataire jouit d'un usage exclusif. A noter, le logement ne doit comporter ni espace d'accueil, ni service, ni équipement commun, comme c'est souvent le cas en résidences de tourisme. Le terme « **immobilier de loisir** » représente, quant à lui, l'ensemble des locations touristiques.

Pour rappel, un **lit** est considéré comme **chaud** lorsqu'il est **occupé plus de douze semaines**. Un **lit** est dit **tiède** lorsqu'il est **occupé entre quatre et douze semaines** et enfin un **lit froid ou diffus** est **occupé moins de quatre semaines**.

## Etat des lieux du parc existant

La vallée de Serre Chevalier comptabilise 3 582 habitants, et 1 691 résidences principales. Sont recensées environ 7 000 résidences secondaires sur la vallée de la Guisane soit environ 35 000 lits touristiques uniquement avec les résidences secondaires. Serre Chevalier Vallée compte près de 42 000 lits touristiques au total.

70 % du parc de résidence secondaire a été édifié avant les années 90 dont 20% édifié avant les années 70. L'étude Heero (cabinet qui encourage la rénovation énergétique) recense 37% de passoire thermique sur Serre Chevalier. Le terme passoire thermique désigne l'ensemble des logements énergivores **Près de 60 % du parc immobilier se trouve en copropriété. 45 % des résidences secondaires sont déclarées comme meublés de tourisme.** Enfin, 37% de parc immobilier de résidence secondaire est occupé entre 5 et 8 semaines, ce qui se rapproche dangereusement des lits froids.

## Rénovation globale

La rénovation globale comprend l'ensemble des améliorations de l'existant d'un bien. Il s'agit d'améliorer le confort intérieur mais aussi l'esthétique intérieure et extérieure du logement.

Lorsque le propriétaire s'engage sur de tels projets, il peut aussi en profiter pour améliorer le confort des équipements du bien : wifi, équipement électroménager, double vitrage, literie confortable, plaque de cuisson, occultation opaque, chauffage, ustensile de cuisine, etc.

Si le bien est destiné à la location pour des personnes de passage, il est conseillé de relooker le bien, de le réaménager et de le dépersonnaliser. Le bien peut également être classé, cette action est un plus, et elle permet au locataire de s'assurer de la qualité du bien.

Pour rappel : Le classement en meublé de tourisme, à l'instar du classement des autres hébergements touristiques, a pour objectif d'indiquer au client un niveau de confort et de prestation. Le classement est valable 5 ans. Les tarifs en vigueur sont les suivants : 100 € par meublé de 1 à 3 visité sur la même période, 50 € supplémentaires par meublé au-delà de trois meublés et 50€ pour une contre visite de contrôle.

## Rénovation globale énergétique

La rénovation énergétique désigne l'ensemble des travaux qui ont pour but de **réduire** la consommation énergétique et la production de gaz à effet de serre. Ces travaux permettent d'entretenir sur le long terme le bien ainsi afin d'éviter les déperditions énergétiques mais aussi éviter que les bâtiments ne deviennent des friches touristiques.

**Rénover** son bien c'est faire des **économies d'énergie**, améliorer son **confort**, **valoriser son patrimoine**, **réduire ses charges** et **penser** à son **futur** et à celui de ses héritiers.

### Démarche gagnant-gagnant

Effectuer des travaux de rénovation globale énergétique, d'amélioration ainsi qu'occuper et louer une résidence secondaire **s'inscrit dans une démarche gagnant-gagnant** tant pour la commune, et plus largement la destination, que pour le propriétaire.

Cela participe à l'entretien et au dynamisme du parc qui est largement vieillissant. Vous participez à la vie locale et économique de la vallée (ouvertures prolongées des commerces, travail des artisans, etc.), et à l'attractivité de la vallée. Vous réduisez le nombre de lits froids et vous assurez éventuellement des logements pour les saisonniers (Atout France et le CEREMA estiment que 1 à 5 % des lits sortent du marché chaque année). Engager des projets tels quels c'est participer aussi à la transition écologique et énergétique, participer au développement d'une destination 4 saisons, mais aussi et surtout, vous, propriétaire, devenez partenaire à part entière de la vallée.

### Les actions de chacune des mairies<sup>1</sup>

**Monêtier-les-Bains** : signatures de conventions loi montagne pour les nouveaux projets d'hébergements touristiques, création de logements pour les saisonniers à l'intérieur de ces projets, interdiction des changements de destination des hébergements touristiques, le dispositif SOLIHA (subvention avec l'aide de la région pour la rénovation des façades et des toitures),

**La Salle-les-Alpes** : signatures de conventions loi montagne longues, interdiction des changements de destination des hébergements touristiques, et possibilité pour certaines copropriétés de rehausser d'un étage pour financer travaux esthétiques et énergétiques

**Saint-Chaffrey** : poursuite de l'opération Façades Toitures destinée à aider et inciter les propriétaires de la Commune à effectuer des travaux de ravalement de façades et de réfection de toiture de qualité. La Commune prend en charge une partie du coût des travaux.

### Les actions du SIVM

Le SIVM met en place des actions pour accompagner les propriétaires et l'ensemble des acteurs concernés par la rénovation de l'immobilier de loisir : un **guide « comment louer mon meublé ? »** est désormais disponible en mairies et en offices de tourisme, **une enquête** à destination des propriétaires de résidences secondaires, une future **maison des propriétaires numériques**, un **travail en réseaux avec**

---

<sup>1</sup> Se renseigner directement auprès de chacune des mairies.

**d'autres stations** et avec Atout France, une **Assistance à Maîtrise d'Ouvrage** en copropriété (pilote par Atout France).

Nous menons également des réflexions sur d'autres sujets/projets afin de venir en aide à chacun pour redynamiser le parc immobilier de loisir (conciergeries, mobiliser davantage les syndics de copropriété sur la rénovation de l'immobilier de loisir, financements, disponibilité artisans, ouverture des commerces, etc.).

### Zoom sur l'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage

L'AMO a pour objectif d'apporter, à trois copropriétés de la vallée qui souhaitent s'engager sur ce projet, un **accompagnement neutre dans une démarche de projet transversale et participative**. Pour cela, **Atout France s'engage à donner des** conseils techniques, financiers, et administratifs à la copropriété aux différents stades du projet de rénovation. Ils font également le **lien** avec la destination touristique et ses enjeux. L'AMO est à l'écoute et apporte toute la pédagogie nécessaire pour que les projets de travaux se déroulent au mieux. **Les bénéficiaires d'une assistance à maîtrise d'ouvrage ne se mesurent qu'après coup.**

**« Ce travail de long terme doit passer par une mobilisation collective. Chacun peut et doit faire sa part pour maintenir l'attractivité de la vallée. »**

Toujours dans le but de mieux appréhender le parc immobilier de loisir et de la comprendre dans sa globalité, nous remettons en ligne l'enquête propriétaire. Nous vous invitons dès à présent y répondre pour que nous puissions ensemble réfléchir à de futurs accompagnements et outils.

<https://cvip.sphinxonline.net/v4/s/uhby9p>



Romane Bajou, Chargée de mission rénovation de l'immobilier de loisir

[chargedemission@sivm-serreche.fr](mailto:chargedemission@sivm-serreche.fr)

