La prise en compte de la réhabilitation de l'immobilier de loisir dans les SCoT

N° 9

Cette fiche a pour objectif de donner quelques points de repères sur les dispositions introduites par la loi Montagne II concernant la réhabilitation de l'immobilier de loisir, applicables aux SCoT en toute ou partie en zone de montagne. Elle sera enrichie au fur et à mesure des retours d'expériences des SCoT.

La loi Montagne II (Loi n°2016-1888 du 28 décembre 2016 de modernisation, de développement et de protection des territoires de montagne) vise à favoriser la réhabilitation de l'immobilier de loisir dans les territoires de montagne, «une gestion durable d'un foncier rare impliquant de privilégier la reconquête des espaces déjà bâtis à la consommation de nouveaux espaces naturels ou agricoles» (Cf Instruction du Gouvernement du 12 octobre 2018 relative aux dispositions particulières à la montagne du code de l'urbanisme).

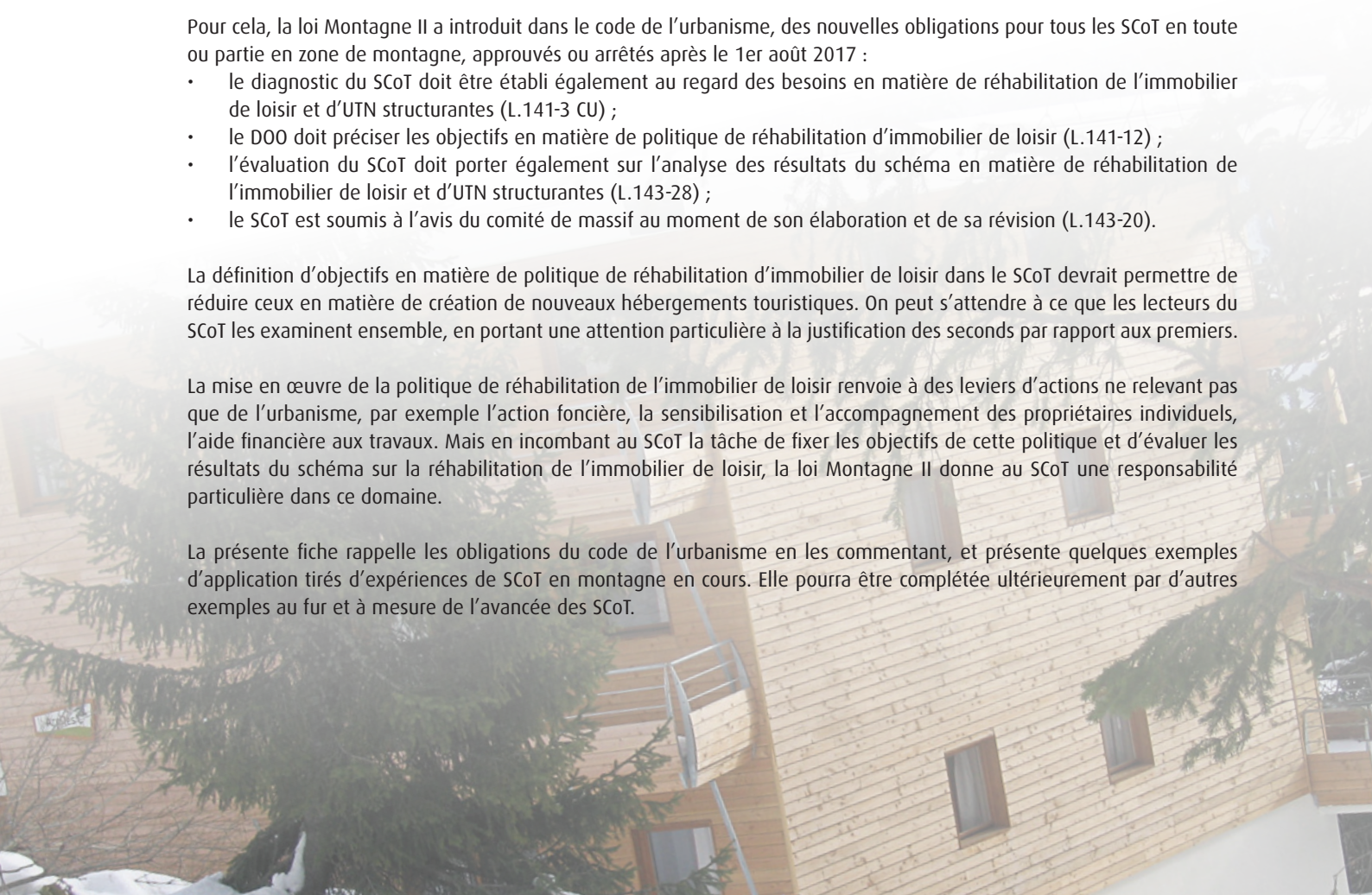
Pour cela, la loi Montagne II a introduit dans le code de l'urbanisme, des nouvelles obligations pour tous les SCoT en toute ou partie en zone de montagne, approuvés ou arrêtés après le 1er août 2017 :

- le diagnostic du SCoT doit être établi également au regard des besoins en matière de réhabilitation de l'immobilier de loisir et d'UTN structurantes (L.141-3 CU) ;
- le DOO doit préciser les objectifs en matière de politique de réhabilitation d'immobilier de loisir (L.141-12) ;
- l'évaluation du SCoT doit porter également sur l'analyse des résultats du schéma en matière de réhabilitation de l'immobilier de loisir et d'UTN structurantes (L.143-28) ;
- le SCoT est soumis à l'avis du comité de massif au moment de son élaboration et de sa révision (L.143-20).

La définition d'objectifs en matière de politique de réhabilitation d'immobilier de loisir dans le SCoT devrait permettre de réduire ceux en matière de création de nouveaux hébergements touristiques. On peut s'attendre à ce que les lecteurs du SCoT les examinent ensemble, en portant une attention particulière à la justification des seconds par rapport aux premiers.

La mise en œuvre de la politique de réhabilitation de l'immobilier de loisir renvoie à des leviers d'actions ne relevant pas que de l'urbanisme, par exemple l'action foncière, la sensibilisation et l'accompagnement des propriétaires individuels, l'aide financière aux travaux. Mais en incombant au SCoT la tâche de fixer les objectifs de cette politique et d'évaluer les résultats du schéma sur la réhabilitation de l'immobilier de loisir, la loi Montagne II donne au SCoT une responsabilité particulière dans ce domaine.

La présente fiche rappelle les obligations du code de l'urbanisme en les commentant, et présente quelques exemples d'application tirés d'expériences de SCoT en montagne en cours. Elle pourra être complétée ultérieurement par d'autres exemples au fur et à mesure de l'avancée des SCoT.



Qu'entend-t-on par immobilier de loisir et par réhabilitation ?

Ni le code de l'urbanisme, ni le code du tourisme ne donne de définition des termes « immobilier de loisir » et « réhabilitation ».

Le code du tourisme définit aux articles L.311-1 et suivants, des catégories d'hébergements touristiques qualifiés généralement d'**« hébergements marchands »** ou de **« lits commercialisés »** ou **« lits chauds »** (c'est-à-dire fournis contre rémunération déclarée) : hôtels, résidences de tourisme (par exemple les résidences Pierre & Vacances, Lagrange ...), meublés de tourisme, chambres d'hôtes, villages de vacances, auberges de jeunesse, refuges, terrains de campings ... Ces hébergements peuvent prendre par ailleurs des dénominations commerciales, par exemple résidences hôtelières pour les résidences de tourisme.

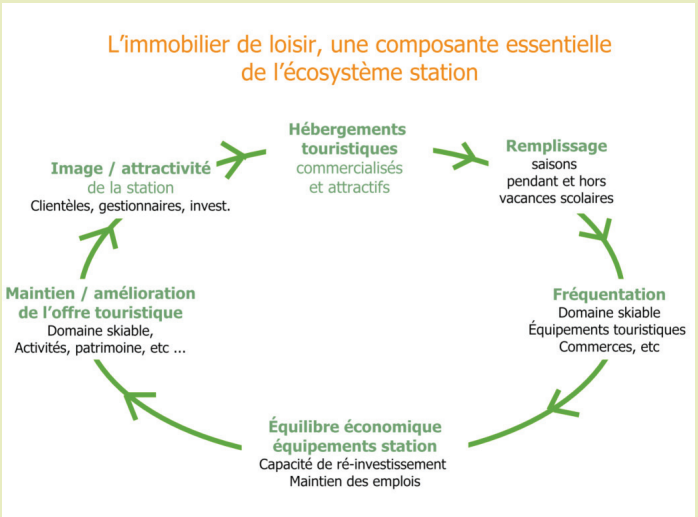
Par opposition, on désigne dans le langage courant les résidences secondaires comme des **« hébergements non marchands »**, même si certains d'entre eux font l'objet d'une mise en marché ponctuelle ou régulière. En station de montagne, la plupart de ces hébergements sont des logements collectifs en copropriété. Les résidences secondaires, pouvant être plus ou moins occupés par leurs propriétaires, offerts aux parents et amis, louées mais non déclarées, sont qualifiés généralement de **« lits froids »** ou **« lits tièdes »** selon leur niveau d'occupation.

Le code de l'urbanisme définit les **"opérations de réhabilitation de l'immobilier de loisir"** (L318-5 CU) comme des opérations ayant « pour objet l'amélioration du parc immobilier touristique et l'amélioration des espaces publics, du stationnement, des équipements d'infrastructures et du traitement de l'environnement. Elles tendent à améliorer le niveau d'occupation du parc immobilier, l'offre qualitative des logements locatifs à destination de la clientèle touristique et du personnel saisonnier ainsi qu'à maintenir ou à développer l'offre de services de proximité." Cette définition renvoie ainsi à deux notions, l'amélioration de la qualité des hébergements et l'amélioration de leur niveau d'occupation par ce qu'on appelle généralement la remise en marché ou remise en tourisme.

Le sujet de la réhabilitation de l'immobilier de loisir s'exprimera dans des termes différents selon les territoires, entre des territoires hyper-touristiques supports de stations de marque internationale dont le parc est composé majoritairement de copropriétés, et des territoires ruraux de montagne sur lequel ce parc est composé en majorité de centres de vacances du tourisme social ou de gîtes... **Il appartient donc à chacun des SCoT de définir ce qu'il entend par « immobilier de loisir » et par « réhabilitation » pour son territoire, selon les enjeux propres qu'il aura au préalable identifiés et formalisés.**

La réhabilitation de l'immobilier de loisir, un enjeu stratégique pour les stations de montagne

La réhabilitation des hébergements touristiques existants est un enjeu crucial pour les stations de montagne créées dans les années 70-80 : leur parc immobilier de loisir s'est constitué en s'appuyant sur l'investissement des ménages. Composé majoritairement de résidences secondaires en copropriété en dehors des circuits de commercialisation, ce parc a vieilli et ne répond plus aux attentes des clientèles touristiques. Il nécessite une requalification et remise en tourisme pour renouveler la capacité d'accueil marchande et la rendre attractive.



Source : Cerema d'après Atout France

Connaître les besoins en matière de réhabilitation de l'immobilier de loisir pour identifier les enjeux

En zone de montagne, le diagnostic du SCoT doit être établi au regard des besoins en matière de réhabilitation de l'immobilier de loisir et d'UTN structurantes (L.141-3). Ce diagnostic doit contribuer à la formulation du projet touristique et ainsi permettre de définir les objectifs de la politique de réhabilitation de l'immobilier de loisir fixés dans le DOO pour ce qui concerne la partie du territoire en zone de montagne.

Cette étape consiste d'abord à réunir des données ou des faits sur le parc immobilier de loisir et sa réhabilitation, pour pouvoir les analyser avec l'ensemble des parties prenantes et identifier les problèmes, globalement ou spécifiques à certaines catégories d'hébergements.

Références réglementaires

- Article L41-3 du Code de l'Urbanisme

« (...) En zone de montagne, ce diagnostic est établi également au regard des besoins en matière de réhabilitation de l'immobilier de loisir et d'unités touristiques nouvelles structurantes. Il prend en compte la localisation des structures et équipements touristiques existants, les besoins globaux en matière d'immobilier de loisir, la maîtrise des flux de personnes, les objectifs de consommation économe de l'espace et de préservation de l'environnement, des paysages et du patrimoine architectural ainsi que les objectifs de protection contre les risques naturels. »

Le code de l'urbanisme liste à l'article L.141-3 les éléments à prendre en compte par ce diagnostic. Celui-ci pourra s'appuyer par exemple sur les points suivants :

• la connaissance du parc immobilier de loisir existant, de ses évolutions passées et tendances à 10/15 ans : quantifier et spatialiser le parc par catégories d'hébergement touristique, qualifier sa performance en termes de nuitées, le cas échéant qualifier les copropriétés (âge des constructions, taille des appartements, part de studios), identifier les types d'hébergements menacés de disparaître, les friches (hôtels ou centres de vacances du tourisme social désaffectés)... ;

• la quantification des besoins en lits nouveaux commercialisés pour pouvoir par exemple maintenir ou développer la fréquentation, compte tendu des perspectives d'évolution de la capacité marchande (fins de baux en résidence de tourisme et sortie du marché locatif) et de l'offre d'équipements ;

• l'identification des besoins en diversification des typologies d'hébergements (par exemple, préserver ou augmenter la capacité hôtelière sous-représentée et menacée de disparaître) ou de montée en gamme compte tenu du positionnement marketing du territoire ;

• l'identification des besoins d'amélioration qualitative du parc au regard de l'âge des bâtiments : performance énergétique des bâtiments, mise en conformité, agrandissement des studios, développement de services (spa...) ;

• la mise en évidence des facteurs limitant l'urbanisation nouvelle : objectifs de limitation de la consommation d'espaces naturels et agricoles, de préservation du paysage et du patrimoine architectural, des ressources telles que l'eau, maîtrise des flux de personnes, présence de risques naturels, ;

• le cas échéant, l'évaluation des opérations de réhabilitation passées (quantification du nombre de lits en diffus ou en bloc remis effectivement sur le marché,).

• le rappel des objectifs ou orientations éventuellement fixées par les documents supra (SRCAE en matière de performance énergétique, SRADDET...).

Ces éléments doivent être étudiés avec un niveau de précision correspondant à l'échelle du SCoT, sachant que le diagnostic des PLU(i) qui devra aussi être établi au regard des besoins en matière de réhabilitation de l'immobilier de loisir (L.151-4 CU) permettra de les préciser à son échelle.

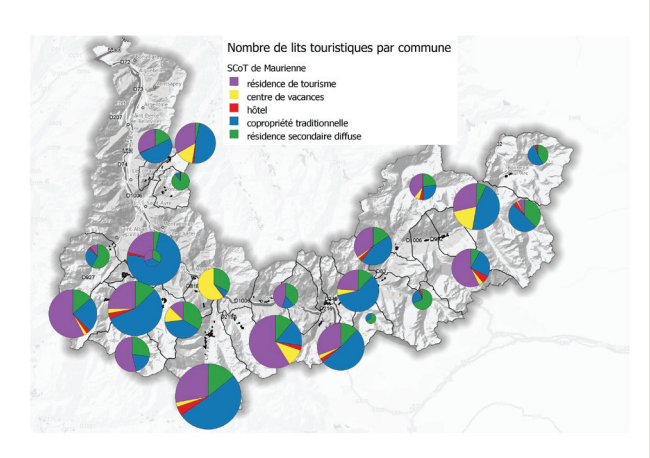
Les sources et méthodes pour connaître le parc immobilier de loisir et évaluer les besoins de réhabilitation

Plusieurs sources peuvent être exploitées pour connaître le parc immobilier de loisir et ses tendances d'évolution : bases de données INSEE, fichier FILOCOM (FIchier des LOgements à l'échelle COMmunale), base de données MAJIC (Mise A Jour des Informations Cadastrales), et en priorité bases de données des Offices de tourisme, CDT ou CRT lorsqu'elles existent...

Compte tenu des limites des bases de données mises à disposition, le Cerema en partenariat avec Atout France a développé une méthode de connaissance et caractérisation du parc immobilier touristique en station à partir des données publiques du fichier MAJIC (Mise À Jour des Informations Cadastrales), du fichier fiscal 1767 des Résidences Secondaires et du fichier DVF (Demandes de Valeurs Foncières).

Cette méthode dénommée **CONITIFF®, méthode pour améliorer la CONnaissance de l'Immobilier Touristique à partir des Informations Foncières et Fiscales** permet d'identifier et géolocaliser à la parcelle cinq catégories d'hébergements touristiques :

- les résidences secondaires en copropriété traditionnelle ;
- les centres et villages de vacances ;
- les hôtels ;
- les résidences secondaires diffuses ;
- les résidences de tourisme.



Application de la méthode CONITIFF® sur le territoire du SCoT du Pays de Maurienne

La méthode permet aussi de qualifier les copropriétés (âge du bâti, pourcentage de studios ...) et les appartements (surface et nombre de pièces). Elle permet de constituer un socle de données pouvant être enrichi par des connaissances locales complémentaires (base de données des meublés classés, base de données propriétaires...). Elle peut être mise en œuvre à l'échelle d'un territoire de SCoT, d'une communauté de communes, d'une commune ou d'une station.

Sur le site Cdata du Cerema https://www.cdata.cerema.fr/, les données CONITIFF® 2016 anonymisées sont accessibles en visualisation, en téléchargement et en co-visualisation, par commune et par pôle d'hébergement sur toute la France métropolitaine.

Ne pas oublier

- Définir les besoins de recueil de données et d'études en matière d'immobilier de loisir dans le cahier des charges des prestataires d'élaboration du SCoT ;
- S'organiser au niveau du SCoT pour traiter le sujet avec les communes ou intercommunalités dans le cadre d'une commission thématique ;
- Prendre en compte le cas échéant les politiques des collectivités supra (Plan Montagne de la Région, politiques départementales...) ou la politique de massif.

Le SCoT Tarentaise-Vanoise, approuvé en 2017

30 communes, 5 communautés de communes, 53 500 habitants, 400 000 lits touristiques

Compte tenu du poids de l'économie touristique sur son territoire, le SCoT Tarentaise-Vanoise a piloté en 2014 une étude préalable à l'élaboration du SCoT sur l'hébergement touristique, réalisée par l'agence Agate et le cabinet Comete, pour connaître :
- l'offre d'hébergement en fonction des modes d'occupation et des modes de commercialisation ;
- l'évolution sur les 10 dernières années de la capacité d'accueil professionnelle, des lits diffus, de la fréquentation en hiver et en été ;
- les perspectives d'évolution de la capacité d'accueil pour chaque secteur d'hébergement et de la fréquentation des lits touristiques, l'estimation des besoins en lits professionnels pour maintenir la fréquentation ;
- le potentiel de remise en marché des lits peu occupés (politique de rénovation, mobilisation des propriétaires, outils disponibles).

Cette étude a permis de produire des données chiffrées, notamment de quantifier le mécanisme d'érosion du parc d'hébergement professionnel. Elle a ainsi permis aux élus et aux professionnels d'objectiver la réflexion et de se forger une culture commune en la matière pour envisager un programme d'actions baptisé RETIL (Remise en tourisme de l'immobilier de loisir).

Le projet de SCoT Pays de Maurienne, en cours d'élaboration

56 communes, 5 communautés de communes, 43 600 habitants, 166 400 lits touristiques

Dans le cadre du diagnostic du SCoT, une étude a été réalisée en 2015 par le cabinet G2A Consulting à partir des données issues de son observatoire de l'activité touristique. Cette étude a permis de préciser la capacité d'accueil selon la typologie de lits, chauds / tièdes / froids (les lits froids étant caractérisés comme des lits sortis des circuits de commercialisation), ainsi que la performance de chacune de ces typologies d'hébergement en termes de fréquentation.

A partir du taux d'érosion établi pour chaque type de lits sur 10 ans (résidences de tourisme, hôtels, villages et centres de vacances), le volume de lits marchands amené à disparaître sur la période de mise en œuvre du SCoT 2019-2030 a fait l'objet d'une estimation.

Le diagnostic a permis de dégager plusieurs enjeux : réguler et typer la production nouvelle au regard d'une mobilisation des lits existants et d'une dynamique à créer sur la réhabilitation, en particulier sur la remise en marché ; essayer de préserver cette capacité économique, et ensuite la développer par des produits durablement chauds, plus haut de gamme, dont la surface et le niveau de services seront supérieurs.

Le SCoT du Haut-Jura, approuvé en 2017

60 communes, 5 communautés de communes, 50 685 habitants, 11 600 lits touristiques marchands

Dans le cadre du diagnostic du SCoT, la capacité d'accueil touristique marchande a été évaluée à partir des données des CDT du Jura et du Doubs, du CRT Bourgogne-Franche-Comté et du PNR du Haut-Jura.
Chaque catégorie d'hébergements (hôtellerie, campings, meublés classés, villages de vacances / clubs de vacances, gîtes d'étape / refuges / chambres d'hôtes, résidences secondaires) a fait l'objet d'une analyse (nombre de lits, poids de l'offre dans le territoire du SCoT, dynamique d'évolution, niveau de qualité par rapport au département ou à la région, répartition géographique, enjeux pour le SCoT et hors SCoT, niveau d'enjeu pour le PADD) reprise dans le rapport de présentation.

Par exemple, il est fait état d'une forte baisse de la capacité d'accueil en villages de vacances / clubs de vacances suite à la fermeture du VVL de Lamoura en 2014 (1000 lits), la plus forte baisse ayant été observée dans les années 90 et au début des années 2000. Comme pour d'autres types d'hébergements (gîtes d'étape / refuges / chambres d'hôtes), les menaces identifiées portent sur la transformation de ces établissements en résidences principales hors des espaces urbanisés et sur le risque d'obsolescence et d'abandon de certaines structures (lourdeurs des charges pour les associations ou communes propriétaires).
En réponse, le DOO du SCoT a édicté la prescription suivante : »Les documents d'urbanisme locaux doivent limiter les possibilités de changement de destination des structures d'hébergement touristique et hôtelier vers un usage d'habitation. Ce changement de destination n'est autorisé que s'il est démontré que le potentiel touristique du site est inexistant ou inexploitable et si le changement de destination évite la création de nouvelles friches touristiques. »

Préciser les objectifs de la politique de réhabilitation de l'immobilier de loisir dans le DOO

Dans le cadre plus général de la politique de l'habitat, le code de l'urbanisme demande à ce que soient précisés, en zone de montagne, les objectifs de la politique de réhabilitation de l'immobilier de loisir.

Références réglementaires

- Article L.141-12 du Code de l'Urbanisme

« Le document d'orientation et d'objectifs définit les objectifs et les principes de la politique de l'habitat au regard, notamment, de la mixité sociale, en prenant en compte l'évolution démographique et économique et les projets d'équipements et de dessertes en transports collectifs.

Il précise :

1° Les objectifs d'offre de nouveaux logements, répartis, le cas échéant, entre les établissements publics de coopération intercommunale ou par commune ;
2° Les objectifs de la politique d'amélioration et de la réhabilitation du parc de logements existant public ou privé ;
3° En zone de montagne, les objectifs de la politique de réhabilitation de l'immobilier de loisir. »

Selon la note du Gridauh sur « SCoT et habitat » datant de 2013[2], on entend par politique, « un ensemble d'interventions coordonnées poursuivant différentes finalités urbanistiques, économiques et sociales. » Il s'agit donc pour le DOO de définir les objectifs visés par la politique de réhabilitation de l'immobilier de loisir, ceux-ci renvoyant alors à un ensemble de solutions à mettre en œuvre pour les atteindre qui peuvent dépasser le champ de l'urbanisme.

Les SCoT disposent d'une certaine latitude pour remplir l'obligation qui leur incombe, le code de l'urbanisme ne précisant pas dans quels termes les SCoT doivent préciser des objectifs. En particulier il ne demande pas que ces objectifs soient chiffrés. Le SCoT peut donc opter, soit pour la formulation d'orientations sur le plan qualitatif, soit pour celle d'objectifs quantitatifs, globalement ou par secteur du SCoT, ces différentes options pouvant se cumuler. Le SCoT peut aussi être silencieux sur ce sujet dès lors qu'il démontre l'absence de besoin de réhabilitation.

Mais dans tous les cas, on peut donc s'attendre à ce que le dimensionnement en hébergements touristiques nouveaux soit examiné à l'aune des objectifs portant sur la réhabilitation, avec une optique de limitation des impacts sur l'environnement et les ressources : l'exposé des motifs de la loi Montagne II fait le lien entre développements (sous-entendu UTN) et réhabilitation touristique, avec l'idée d'une justification globale.

[2] Fiche 3 : Les objectifs d'amélioration et de réhabilitation du parc existant

Ne pas oublier

- Justifier le choix des objectifs dans le rapport de présentation, ce qui pourra servir lors du passage du SCoT pour avis en commission « Espaces et urbanisme » du comité de massif ;
- Reporter dans le rapport de présentation les moyens et mesures recommandés pour répondre aux objectifs fixés dans le DOO en matière de politique de réhabilitation d'immobilier de loisir fixées, qu'ils relèvent de (exemples : mener une politique propriétaires ...)

Un objectif global chiffré fixé par le DOO du SCoT de l'Oisans, arrêté au 8 novembre 2018

19 communes, communautés de communes, 10 692 habitants, lits touristiques

Le PADD définit comme objectif l'amélioration en lits touristiques, d'une part par le renouvellement des lits existants, d'autre part par la création de lits nouveaux, sans préciser de chiffres. Les développements d'hébergements sont justifiés sous l'angle de la rentabilité pour les communes, et non en rapport aux domaines skiables (il a été juste vérifié la cohérence de ces développements avec la capacité des domaines skiables), avec l'objectif de compenser la perte de lits marchands sur la durée du SCoT et rester à niveau.
Pour le renouvellement des lits existants, le DOO donne un objectif global chiffré de 15 000 lits en réhabilitation. Les communes doivent identifier les friches touristiques et les secteurs où favoriser la réhabilitation des constructions existantes afin d'atteindre cet objectif chiffré.

Dans ces secteurs, le règlement ne doit pas imposer de contraintes non justifiées risquant de freiner les réhabilitations, et doit définir des règles incitatives pour les réhabilitations à usage d'hébergement touristique. Le DOO précise aussi une interdiction du changement de destination pour les hébergements touristiques et hôteliers de plus de 500 m² de surface de plancher, en raison du grand manque d'hôtels sur le territoire (intérêt du découplage du SCoT par rapport à la commune).
Pour la création de lits nouveaux, le DOO octroie à 7 communes des surfaces spécifiques (en ha et en surface de plancher), les zones devant être dédiées exclusivement à de l'hébergement hôtelier et touristique. Le SCOT prévoit ainsi de pouvoir accueillir environ 10 000 lits touristiques supplémentaires pour les 15 ans à venir.

La phase de mise en oeuvre du SCOT et son évaluation

Comment les PLU peuvent traduire les objectifs fixés par le DOO, dans le cadre de leur mise en compatibilité ?

Le DOO définit des objectifs en matière de politique de réhabilitation d'immobilier de loisir, chiffrés ou non, globaux ou par secteur. Ces objectifs doivent être traduits dans les PLU dans le cadre de leur mise en compatibilité. Toutefois, cette compatibilité doit s'apprécier, non pas point par point, ligne à ligne, mais globalement (Arrêt CE N°395216 du 18 décembre 2017). Ainsi, il s'agit de traduire dans les PLU les objectifs en matière de politique de réhabilitation d'immobilier de loisir, mais avec les autres orientations du DOO telles que celles portant sur la réduction de la consommation d'espace, sur la préservation de l'environnement, des paysages et du patrimoine, etc.

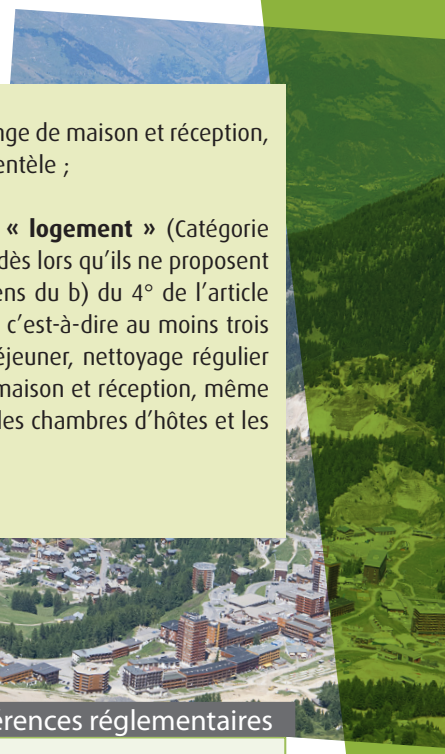
Les documents du PLU (potentiellement) concernés dans le cadre de cette mise en compatibilité :

Le diagnostic du PLU doit être établi, notamment au regard des besoins en matière de réhabilitation d'immobilier de loisir et d'UTN (L.151-4 CU). On peut s'attendre à ce que ce diagnostic approfondisse les besoins en matière de réhabilitation d'immobilier de loisir exprimés par le SCoT, et se conforme aux objectifs définis par le DOO (priorités sur des secteurs géographiques ou sur des catégories d'hébergements...) ;

Le PADD du PLU fixe les objectifs des politiques publiques, notamment en matière de développement touristique, de protection et de mise en valeur des espaces naturels, agricoles et forestiers, de préservation et de mise en valeur des ressources naturelles, de lutte contre l'étalement urbain (L.151-5 CU). Il peut exprimer un objectif (chiffré) visé en termes de réhabilitation d'immobilier de loisir, le cas échéant directement inspiré par le DOO du SCoT ;

Les OAP (Orientations d'aménagement et de programmation) peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager (L151-7 CU) ;

Le règlement du PLU peut permettre de favoriser la réhabilitation dans certaines zones en autorisant les extensions.



Les hébergements touristiques sont répartis dans deux sous-catégories de destination de construction au sens du code de l'urbanisme et de l'arrêté du 10 novembre 2016 :

- Font partie de la sous-catégorie **« hébergement touristique et hôtelier »** (Catégorie Commerce et activité de service) : les hôtels, les résidences de tourisme, les villages résidentiels de tourisme, les villages et maisons familiales de vacances, les constructions démontables ou non destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire réunissant au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle ;

- Font partie de la sous-catégorie **« logement »** (Catégorie Habitat) : les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle, les chambres d'hôtes et les résidences secondaires.

Le suivi et l'évaluation du SCoT

Le SCoT doit procéder à une analyse des résultats de l'application du schéma notamment en matière de réhabilitation de l'immobilier de loisir (L.143-28 CU). Il s'agit de suivre et évaluer les effets du SCoT à partir de critères, indicateurs ou modalités (R.141-2 CU) qui pourront porter par exemple sur :
- les mesures prises dans les PLU pour répondre aux objectifs de la politique de réhabilitation de l'immobilier de loisir fixés par le DOO (sous-entendu à la réduction des objectifs en matière de création de nouveaux hébergements touristiques) ;
- le cas échéant, les actions menées par les collectivités du territoire du SCoT en matière de réhabilitation, au titre de l'exercice de leurs compétences ;
- l'évolution en matière de création de nouveaux lits et l'évolution de la fréquentation touristique au regard de la création

Références réglementaires

- Article L143-28 du Code de l'Urbanisme

« Six ans au plus après la délibération portant approbation du schéma de cohérence territoriale, la dernière délibération portant révision complète de ce schéma, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur en application du présent article, l'établissement public prévu à l'article L. 143-16 procède à une analyse des résultats de l'application du schéma (…), notamment en matière (...), en zone de montagne, de réhabilitation de l'immobilier de loisir et d'unités touristiques nouvelles structurantes, et délibère sur son maintien en vigueur ou sur sa révision partielle ou complète (…). »

Réhabilitation de l'immobilier de loisir, le SCoT, mais pas que le SCoT...

S'il appartient au SCoT de définir les objectifs de la politique de réhabilitation de l'immobilier de loisir, il appartient aux collectivités (Pays, EPCI, communes...) au titre de leurs compétences respectives, de mettre en place différents types d'actions, contribuant de façon complémentaire à l'atteinte de ces objectifs. Un échantillon de ces actions est évoqué ci-dessous avec quelques exemples[3].

Définition d'un programme d'actions spécifique

Exemples :

- L'élaboration du SCoT Tarentaise-Vanoise (Savoie) a permis de constituer une commission spécifique sur l'immobilier touristique au sein de l'APTV (Association du Pays Tarentaise Vanoise) et de construire un programme spécifique d'action baptisé RETIL (Remise En Tourisme de l'Immobilier de Loisir). Ce programme s'articule autour de 3 objectifs (pérenniser le parc marchand, favoriser et fluidifier la rénovation immobilière et la remise en tourisme, réguler et qualifier les lits neufs) déclinés en actions concrètes et complémentaires. Ce programme a favorisé l'élaboration d'un SCoT régulateur, mais aussi la mise en place d'actions en dehors du SCoT, telles que Coach Copro (cf. ci-dessous).
- La Communauté de communes Haute-Maurienne Vanoise, dans le cadre de sa compétence tourisme, a élaboré une Stratégie de développement touristique 2016-2020, dont l'un des axes porte sur l'immobilier de loisir et vise l'amélioration du taux de remplissage des lits du territoire par différentes actions : base de données propriétaires, animation du réseau, boîte à outils (rénovation, fiscalité, gestion de patrimoine, labellisation, conciergeries, etc.), appui à la commercialisation, mise en place d'une maison des propriétaires.

Création d'une ORIL (Opération de réhabilitation de l'immobilier de loisir)

Exemple : La commune des Belleville a initié une ORIL en 2003, l'a renouvelé en 2008 puis en 2013, pour aider financièrement les propriétaires à réhabiliter leur meublé. Dans ce cadre, la SEM Renov', créée par la commune avec les sociétés exploitant les remontées mécaniques, accompagne les propriétaires pour cette réhabilitation. En 2019, le dispositif ORIL a permis de rénover et de mettre sur le marché locatif 400 appartements pour 2 000 lits depuis sa mise en place, sachant qu'il s'en rénove autant en marge de l'opération.

La loi Montagne II

La loi Montagne II a voulu assouplir les conditions de mise en œuvre des ORIL en prenant en compte l'occupation du bien (et non uniquement sa location) et en ouvrant l'accès aux ORIL à de nouvelles catégories de bénéficiaires potentiels.
Pour en savoir plus : Article L.318-5 du Code de l'urbanisme

La loi Montagne II a introduit également une disposition favorisant la restructuration des appartements en copropriété dans une ORIL, en instituant en cas de vente d'un lot de copropriété d'un immeuble situé dans le périmètre d'une ORIL, une obligation d'information préalable par le propriétaire vendeur aux autres copropriétaires.
Pour en savoir plus : Article L.318-6 du Code de l'urbanisme

Accompagnement de copropriétés pour initier des travaux à l'échelle de la copropriété

Exemple : Dans le cadre de son programme RETIL (Remise en Tourisme de l'Immobilier de Loisir), l'APTV (Association du Pays Tarentaise Vanoise) a initié en partenariat avec Atout France, une action Coach Copro' visant à accompagner des copropriétés pour faciliter leur réhabilitation et inciter à la mise en tourisme des logements. Cette action consiste à mettre à disposition des copropriétés un professionnel du bâtiment positionné aux côtés du syndic et du conseil syndical. Celui-ci intervient comme conseiller technique et facilitateur de projet et comme médiateur entre le conseil syndical et les professionnels.

Sensibilisation et accompagnement des propriétaires individuels

Exemple : En 2017, la Communauté de Commune des Vallées d'Aigueblanche (CCVA) a décidé de créer une Maison des propriétaires afin de les sensibiliser, les mobiliser en tant qu'acteur de la station, les renseigner et les accompagner dans leurs démarches (rénovation, gestion, etc.). Pour ce faire, elle a développé de nombreux supports et outils de communication en direction des propriétaires.

Intervention en maîtrise d'ouvrage publique pour la réhabilitation d'un bâtiment (centre de vacances, gîte...)

Exemple : La commune de La Chapelle en Valgaudemar (Haute-Alpes) a procédé à une opération de réhabilitation et extension du gîte communal les Mélèzes en 2011.

Portage foncier (via un EPFL) dans la perspective d'un repreneur (centres de vacances, hôtels menacés de la vente à la découpe...)

Exemple : La commune de Tignes a sollicité l'EPFL de la Savoie, pour maîtriser la copropriété de l'ancien hôtel du Bec rouge alors qu'une « vente à la découpe » était constatée, afin de maintenir la destination hôtelière de l'établissement ou à défaut, réaliser une opération de type « accession à la propriété ». L'EPFL a acquis une partie des lots et est le plus gros copropriétaire de la partie dite « spéciale » de la copropriété. Par ailleurs, l'EPFL met en place une Plateforme d'interface Vendeurs/Opérateurs touristiques pour mettre en lien l'offre de vente de biens touristiques en Savoie et les opérateurs en recherche d'opportunités.

Rédaction : Claire Faessel-Virole (Cerema) avec contribution de D. Deleaz (Cerema), M. Rolandeau et J.P. Srebler (FédéSCoT)
Mise en page : Sophie Desprez (Cerema)
Crédits photos : Cerema
Édition : juin 2019

[3] Sources : La réhabilitation de l'immobilier de loisir dans les stations de montagne, ÉDITIONS ATOUT FRANCE téléchargeable gratuitement, sites internet des communes et EPCI