

# ReHabilLit



LA RÉNOVATION DES COPROPRIÉTÉS ET MEUBLÉS TOURISTIQUES DU LITTORAL D'OCCITANIE



© CHRISTIAN LAVIT DREAL OCCITANIE

## •• Une dynamique de rénovation enclenchée

Dans le cadre du Plan Littoral 21, les collectivités du littoral d'Occitanie, soutenues par l'État, la Région Occitanie, la Banque des Territoires, initient une démarche de rénovation des copropriétés et meublés touristiques.

**D**ébut 2021, l'État, la Région Occitanie, la Banque des Territoires, aidés de cabinets d'audit et d'études (la SCET, le CEREMA, ARAC - Agence Régionale Aménagement Construction Occitanie, AREC - Agence Régionale Énergie Climat, La Strada, Atout France) ont lancé une large dynamique de rénovation sur le littoral d'Occitanie. Il s'agit d'initier un mouvement d'ensemble de rénovation des copropriétés et meublés touristiques du littoral, un parc immobilier vieillissant construit en majorité dans les années 1960. « Dans le prolongement logique de la mission Racine lancée dans les années soixante, nous voulons initier avec nos partenaires du Plan Littoral 21, un processus d'accompagnement des collectivités et copropriétés du littoral », explique Zoé Mahé, directrice Plan Littoral 21 à la Préfecture de Région. Les services de l'État en région et la Région



© OFFICE DE TOURISME CAP D'AGDE MÉDITERRANÉE - H. COMTE

La station d'Agde

Occitanie, accompagnés par la Banque des Territoires accordent une très grande importance au dossier. « La rénovation des copropriétés est un enjeu majeur du Plan Littoral 21. Elle sera un facteur d'attractivité touristique, une source

de création de richesses. Mais aussi un moyen d'orienter les logements vers davantage de durabilité et de lutter contre l'artificialisation des sols en reconstruisant sur l'existant » analyse Nicolas Hesse, secrétaire général pour les affaires régionales de la région Occitanie. Car la dynamique qui se met en route doit tout à la fois renforcer l'attractivité touristique et améliorer les performances énergétiques des

**40 %**  
de l'hébergement du littoral occitan  
= immobilier collectif.



**Mars  
2017**

Adoption  
du Plan littoral 21

**Décembre  
2020**

Lancement  
de la sélection  
des démonstrateurs

**Mai  
2021**

1<sup>er</sup> atelier régional et  
sélection des lauréats

**Décembre  
2022**

Proposition d'un bouquet  
de solutions ouvert aux  
40 communes littorales

## •• Une dynamique de rénovation enclenchée

bâtiments, permettre de mieux concilier activité touristique et mouvement de résidentialisation. Selon le canevas stratégique « *observer, connaître, agir* », les partenaires du Plan Littoral 21 ont dégagé une première enveloppe de 1,3 million d'euros pour financer une série d'actions: études stratégiques, animation régionale, Appel à Manifestation d'Intérêt afin de soutenir des démonstrateurs locaux. « *Nous voulons avoir dans 18 mois des réalisations concrètes. En capitalisant sur ces exemples, nous souhaitons disposer de solutions reproductibles et construire un dispositif clefs en main pour l'avenir* », avance Didier Codorniou, 1<sup>er</sup> vice-président de la Région Occitanie en charge de l'Économie maritime, du littoral et des aéroports. Pour Christelle Assié, directrice régionale adjointe de la Banque des Territoires Occitanie: « *La rénovation des copropriétés touristiques est un enjeu majeur pour l'attractivité du littoral et la transition écologique et énergétique*



© OFFICE DU TOURISME

**Port-Leucate  
vue du ciel.**

*des bâtiments. Toute la chaîne de valeur doit être considérée: de la rénovation des biens à leur remise sur le circuit locatif pour de la location saisonnière ou résidentielle. Les expériences menées par les cinq démonstrateurs lauréats viendront nourrir une réflexion globale et permettront de bâtir une véritable stratégie territoriale à l'échelle du littoral ».*

La mécanique est lancée. Suite à l'Appel à Manifestation d'Intérêt initié en décembre 2020, le premier

atelier régional consacré à la rénovation de l'habitat du littoral d'Occitanie s'est tenu le 19 mai. L'enquête préalable menée fin 2020 par le cabinet Teriteo auprès de 40 communes en amont de l'AMI, a permis de préciser les leviers nécessaires pour mobiliser les communes et les copropriétés, ceux-là même identifiés par le Plan Littoral 21: outils de connaissance fine du parc, études stratégiques, assistance à la maîtrise d'ouvrage, réflexion sur les offres touristiques, financements ad hoc... Une phase d'expérimentation d'une durée de 18 mois s'engage autour des cinq collectivités locales retenues comme démonstrateurs du projet. Un bouquet de solutions doit en résulter qui impulsera un grand mouvement régional de rénovation du littoral, de son habitat et de son offre touristique. ●

## 613700 € et 140 jours

Pour la mise en œuvre de ces cinq projets démonstrateurs, le Plan Littoral 21 mobilise une aide financière de 613700 euros pour un coût global des projets de 1316 000 euros. Outre ce financement, un accompagnement en ingénierie de plus de 140 jours sera réparti entre ces différents projets.

# •• Un guichet unique pour la rénovation énergétique des copropriétés

Avec Rénov'Occitanie, la Région entend faciliter la mise en oeuvre de projets de rénovation énergétique de copropriétés. Lancé en janvier, cet outil s'appuie sur 32 guichets uniques et 164 conseillers chargés d'accompagner, pas à pas, les syndics de copropriétés dans leur projet de rénovation. Les travaux engagés visent une baisse d'au moins 40% de la facture d'énergie.

Piloté par la Région, Rénov'Occitanie s'appuie entre autres sur l'Agence Régionale Energie Climat pour proposer divers services, dont un audit global de copropriété. Objectif ? « Identifier les gisements d'énergie potentiels, les besoins et attentes des habitants, définir des scénarii de travaux et leurs plans de financement associés. Cet état des lieux est un outil indispensable d'aide à la décision des copropriétaires hésitants », répond Vincent Feuillet, directeur de Rénov'Occitanie à l'AREC. Son prix très attractif (90€ en moyenne par lot) rend cet outil accessible à toutes les copropriétés, même les plus petites. Après l'audit – et le feu vert de l'assemblée générale – place aux travaux. Pour lever l'obstacle financier,

Rénov'Occitanie déploie un arsenal de solutions de financement des travaux : prêt collectif et bonifié, caisse d'avance de subventions, prime Energie grâce à la valorisation des Certificats d'Economie d'Energie (CEE) par l'AREC. Avec le soutien de la Région, l'AREC a en effet structuré une petite banque publique de la rénovation. Un atout supplémentaires pour la montée en gamme des copropriétés du littoral et la lutte contre les « passoires thermiques ». ●

**EN SAVOIR PLUS :** [www.renovoccitanie.laregion.fr](http://www.renovoccitanie.laregion.fr)

## LES LAURÉATS AMI

L'AMI a sélectionné cinq démonstrateurs. L'accompagnement de leur projet va permettre de décliner les premières opérations test, définir le modèle économique et le dispositif de mobilisation des copropriétaires, affiner les stratégies de rénovation énergétique.

## L'AGGLOMÉRATION HÉRAULT MÉDITERRANÉE

### LA GRANDE MOTTE

ALBÈRES  
CÔTE VERMEILLE  
ILLIBÉRIS

### GRUISSAN

### LEUCATE



© CHRISTIAN LAVIT DREAL OCCITANIE

# » L'atlas des copropriétés touristiques du littoral d'Occitanie

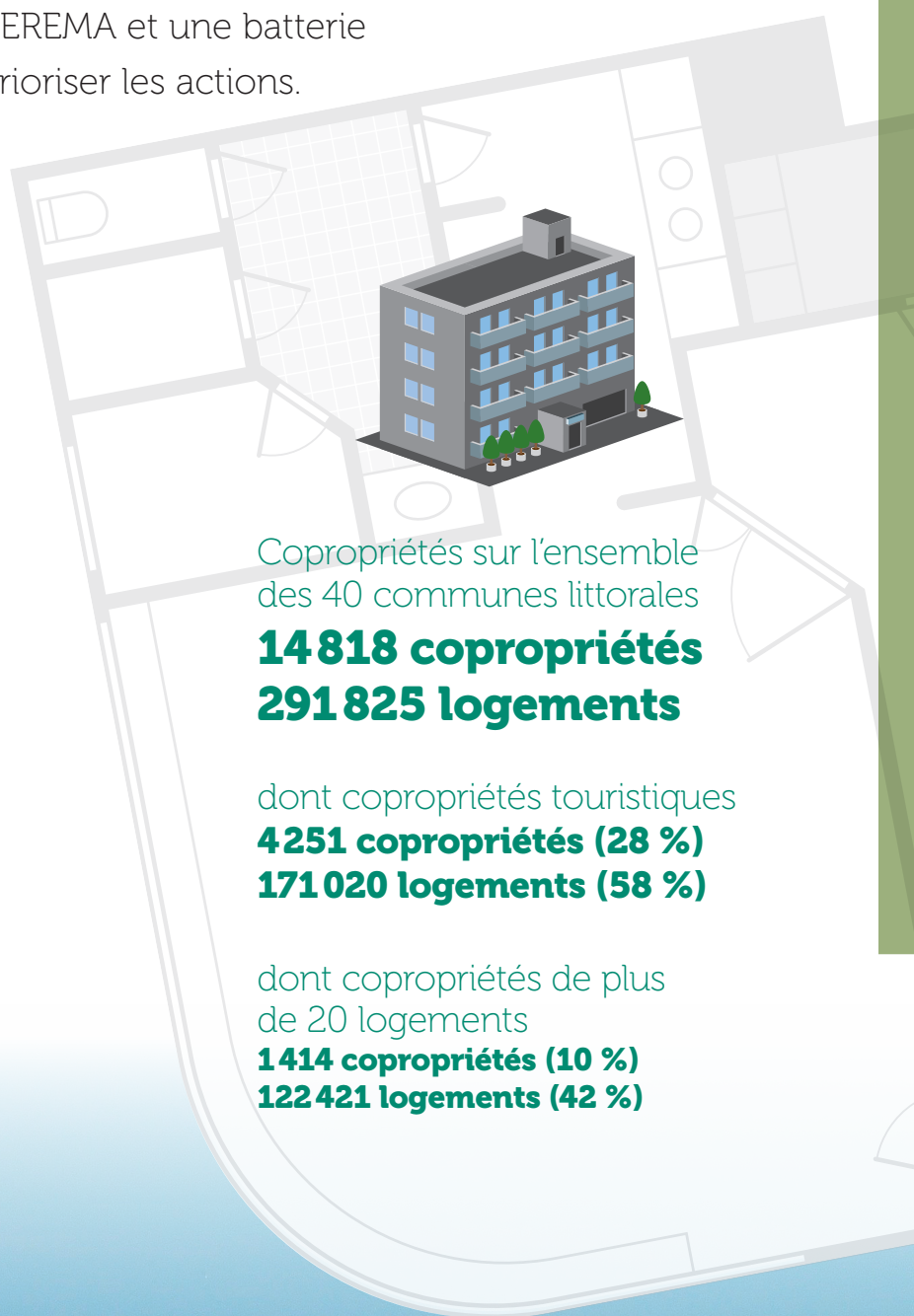
Pour mener leur politique de réhabilitation de l'immobilier de loisir, en particulier les copropriétés, les communes vont pouvoir s'appuyer les travaux réalisés par l'Établissement Public Foncier, la SCET et le CEREMA et une batterie d'indicateurs permettant de prioriser les actions.

L'EPF (Établissement Public Foncier) et le CEREMA ont mené pendant deux ans un travail de recensement et de qualification des copropriétés à l'échelle de toute l'Occitanie

Objectif : offrir aux communes un véritable outil d'aide à la décision pour les aider à choisir leur stratégie de maîtrise foncière.

La première étape a été de construire un atlas des copropriétés, en croisant les grandes sources d'informations disponibles : RNIC, Fichiers Fonciers, INSEE. Il en a résulté une photographie fine des copropriétés touristiques.

À partir de ce travail d'observation de fond de l'EPF et du CEREMA, le Plan Littoral 21 a lancé une étude à l'échelle du littoral, confiée à SCET-CEREMA qui va permettre d'identifier les territoires où il faut agir en priorité. Les travaux de la SCET et du CEREMA ont débouché sur la réalisation d'un applicatif autorisant une vision dynamique des copropriétés du littoral, accompagné d'un ensemble très complet d'indicateurs, dont notamment une estimation des coûts de réhabilitation moyens en fonction de diverses variables (typologie du bâti...).



# touristiques

## GRANDES COPROPRIÉTÉS, PETITS APPARTEMENTS

Sur 14818 copropriétés distribuées sur les quarante communes littorales (au total 291825 logements), l'Atlas recense 4251 copropriétés touristiques (moins de 50 % de résidences principales), soit 171020 logements. Soit une minorité de copropriétés touristiques regroupant une forte part de logements.

On compte 1414 copropriétés de plus de 20 logements, (10 % des copropriétés du littoral) représentant 122421 logements (42 % des logements), construites pour plus de la moitié avant 1980 dans les stations Racine. Il s'agit en majorité de grandes copropriétés verticales de plus de deux étages (1049 copropriétés).

Autre caractéristique forte, les logements touristiques sont pour les deux-tiers des petits appartements (25 % de T1, 49 % de T2). Ces petites surfaces ne correspondent plus aux besoins touristiques ou résidentiels, et la rénovation pourrait favoriser une refonte des logements.



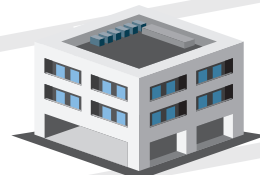
Gruissan



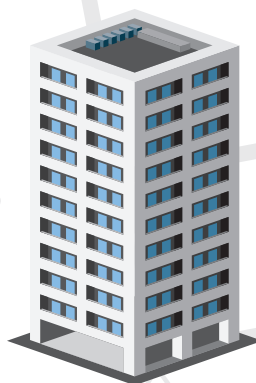
Argelès-sur-mer

## UNE MAJORITÉ DE COPROPRIÉTÉS VERTICALES

**PETITE HAUTEUR**  
**UN OU DEUX NIVEAUX**  
358 copropriétés



**VERTICALES**  
**TROIS NIVEAUX ET PLUS**  
1049 copropriétés



**UNE MAJORITÉ DE PETITES SURFACES**  
74 % de T1 ou T2  
26 % de T3 et plus



# Réhabilitation de l'immobilier de loisirs: ●● 13 stations montrent l'exemple

Pendant deux ans, une dizaine de stations touristiques « mer » et « montagne » ont testé des outils pour renforcer l'attractivité de leurs hébergements touristiques. Une démarche inspirante pour les communes du littoral d'Occitanie.

Entre juin 2018 et juin 2020, l'agence nationale de développement touristique Atout France, en partenariat avec la Banque des Territoires, a piloté une expérimentation nationale consacrée à la réhabilitation de l'immobilier de loisir et à la transition énergétique. Treize stations touristiques – dix en montagne, trois sur le littoral, dont la Grande Motte – ont été accompagnées pendant deux ans. Objectif ? Attirer les touristes dans un parc d'hébergement constitué à plus de 80 % de résidences secondaires, le plus souvent en copropriétés vieillissantes. L'enjeu est de taille. « À la Grande Motte, si les résidences secondaires étaient occupées une semaine supplémentaire par an, la consommation générée dans la station serait supérieure à 10 millions d'euros », explique Sylvain Charlot, délégué montagne Atout France.

Le programme a permis d'identifier différents leviers opérationnels à actionner en fonction des spécificités du territoire, parmi lesquels figure un simulateur des retombées économiques. Sylvain Charlot rappelle aussi « la nécessité d'avoir un lieu d'accueil, un guichet unique pour motiver, mobiliser, sensibiliser les propriétaires ». Parmi les autres leviers identifiés, la création d'un poste de chargé de mission « immobilier de loisir », un coup de pouce financier pour les projets exemplaires en termes de performance énergétique ou la mise à disposition d'un Assistant à Maîtrise d'Ouvrage, véritable « Coach Copro » pour faciliter les travaux, etc. Autant de pistes intéressantes à évaluer pour les stations du littoral d'Occitanie. ●

## LIRE LE BILAN COMPLET

[www.atout-france.fr/sites/default/files/imce/FTI\\_ImmobilierDeLoisirStation\\_RapportExperimentation2020.pdf](http://www.atout-france.fr/sites/default/files/imce/FTI_ImmobilierDeLoisirStation_RapportExperimentation2020.pdf)

## Les conditions de la réussite

Définir une stratégie avec les socioprofessionnels de la station en intégrant divers paramètres (attentes clientèles, préservation de l'identité du territoire, environnement...)

Structurer une gouvernance « station » autour de la marque

Catégoriser le parc immobilier, reconsidérer la ségmentation « lits froids, chauds... » pour avoir une approche occupation et non location

Mettre en place des moyens dédiés (chargé de mission, maison des propriétaires)

Faciliter l'action (conseil, AMO) et le financement

## ●● À Saint-Lary, tapis rouge pour les propriétaires de meublés touristiques

L'Office de Tourisme de Saint-Lary a créé en 2016 son propre label « *Qualité Confort Hébergement* » pour valoriser le parc immobilier touristique. L'une des premières stations des Pyrénées françaises (25 500 lits touristiques) entend ainsi moderniser ses hébergements vieillissants et répondre aux nouvelles exigences des touristes. Le label s'appuie sur des critères haut de gamme d'esthétisme, de praticité, de confort ou encore de niveau d'équipements et de service. « *Les propriétaires ont adhéré à la démarche et nous recensons aujourd'hui 230 labellisations* », se réjouit Jérôme Cangrand, directeur de l'office de tourisme de Saint-Lary. Une stratégie qui porte ses fruits: le taux d'occupation augmente de 25 % grâce au label.

Une « *Maison des propriétaires* » et un « *Club des ambassadeurs* » complètent le dispositif. Au programme: accompagnement sur-mesure et individualisé pour les démarches administratives et juridiques, conseils techniques et formations, animations, etc. De son côté, le département des Hautes-Pyrénées finance des visites conseils



© ADOBESTOCK

d'architectes pour initier la démarche de rénovation et relooking des meublés de tourisme. Cette expérience sur un territoire de montagne soumis à des problématiques de vieillissement du bâti et d'occupation quatre saisons, est très inspirante pour le littoral d'Occitanie. ●

### POUR EN SAVOIR PLUS

[www.saintlary.com/hiver/votre-sejour/dormir/label-qualite-confort-hebergement-saint-lary](http://www.saintlary.com/hiver/votre-sejour/dormir/label-qualite-confort-hebergement-saint-lary)

**LA GRANDE MOTTE** **LGM**  
LA GRANDE MOTTE

1 000 lits « propriétaires » occupés pendant une semaine =

250 000 EUROS DE CONSOMMATION

© ADOBESTOCK

## ●● Les lauréats AMI

### L'AGGLOMÉRATION HÉRAULT MÉDITERRANÉE

**Porteur du projet : Communauté d'Agglomération  
Hérault Méditerranée**

**Partenaires institutionnels : Office de Tourisme  
Cap d'Agde Méditerranée, Mairie d'Agde**

La Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée souhaite réaliser une photographie détaillée des résidences secondaires de la station du Cap d'Agde et identifier des copropriétés tests ; faciliter la tâche des copropriétaires qui vont engager des travaux ; convaincre les acteurs du tourisme, les propriétaires, les collectivités des retours sur investissements... Le projet passe par un diagnostic de l'immobilier de loisirs, une étude architecturale de création des balcons, une étude prospective sur le tourisme de demain, la création d'un guichet unique « *propriétaires résidences secondaires* ».

### LA GRANDE MOTTE

**Porteur du projet : Commune de la Grande-Motte**

**Partenaires institutionnels : Office du Tourisme**

La Grande Motte (86 % des lits en résidences secondaires, essentiellement des petites surfaces) veut regagner de l'attractivité, faire monter en gamme son parc locatif, recréer du gisement pour les professionnels de l'immobilier. Il s'agit de mieux prendre en considération les propriétaires de résidences secondaires pour les inciter à s'engager dans des travaux d'amélioration du confort, de l'aménagement intérieur et des performances énergétiques de leurs logements. L'AMI offre l'opportunité d'intégrer enjeux touristiques et enjeux énergétiques, d'apporter aux copropriétaires les ressources d'une AMO en ingénierie, de monter un réseau de home staggers locaux inscrits dans une démarche de labellisation identitaire.

### ALBÈRES CÔTE VERMEILLE – ILLIBÉRIS

**Porteur du projet : Communauté de communes**

**Partenaires institutionnels : Action Logement,  
communes, offices de Tourisme**

La communauté de communes (50 % de résidences secondaires) est confrontée à deux types de difficultés : un parc touristique, spécialisé dans les petits

logements, pas assez attractifs et très sous-occupés hors de la période estivale ; des populations spécifiques (travailleurs saisonniers, étudiants) qui peinent à trouver un logement. L'enjeu est double : optimiser les lits froids pour loger étudiants et saisonniers, monter en gamme l'hébergement touristique. L'AMI doit permettre d'élaborer des outils pour inciter les propriétaires à diversifier les types de locataires, faciliter la réversibilité du parc (logement touristique – résidence principale), définir le dispositif pertinent pour engager les copropriétaires à rénover.

### GRUISSAN

**Porteur du projet : Commune de Gruissan**

**Partenaires institutionnels : Communauté  
d'Agglomération du Grand Narbonne,  
Office du Tourisme**

Un parc de 78 000 lits touristiques (en majorité des meublés de petite surface), un vieillissement du parc immobilier dans son ensemble (appartements, parties communes, commodités...), des difficultés de commercialisation... Pour enrayer ce déclin, Gruissan veut remettre les propriétaires au cœur de la station, inciter à la rénovation des intérieurs et des parties communes. En vue de créer un laboratoire d'idées, le projet AMI cible une copropriété (Les Dromadaires, 238 lots), avec à la clef, une ORIL simplifiée, l'étude d'une conciergerie innovante et d'un concept qualifié « *Architecture Esprit Gruissan* ».

### LEUCATE

**Porteur du projet : Commune de Leucate**

**Partenaires institutionnels : Office de tourisme  
de Leucate**

La commune compte un nombre important de meublés (environ 14 000, sur un total de 18 000 logements) utilisé en usage mixte (résidence secondaire, location), parc vieillissant à rénover pour faciliter l'élargissement de la saison touristique, la montée en gamme et la transition écologique. Le projet réside dans la requalification d'une copropriété test (Souleyrol, 36 logements), avec un volet home-staging (création d'un kit complet d'aide à la conception et à la MOE), un volet communication auprès des copropriétaires, un volet « *équipements communs, services partagés* ». ●