

Atelier CRHH

ENJEUX ET LEVIERS DES COPROPRIÉTÉS TOURISTIQUES EN STATION DE MONTAGNE



Enjeux et leviers des copropriétés touristiques en station de montagne

Atout France et le programme France Tourisme Ingénierie (FTI) Rénovation des stations

2,5 ANS / 25 DESTINATIONS / 4 ACCOMPAGNEMENTS « LIGHT »



Extrait du bilan Atout France nov. 2024

- Financé par la Banque des Territoires
- De 2022 à 2024
- Accompagnement collectif et individuel
- La rénovation du parc d'hébergement touristique dans sa transversalité :
 - ◆ Urbanisme
 - ◆ AMO auprès de copropriétés-pilotes
 - ◆ Retombées économiques et fiscales
 - ◆ Logement des travailleurs saisonniers
 - ◆ Aide à la structuration de maisons des propriétaires
 - ◆ ...

En savoir plus → <https://www.atout-france.fr/fr/informations/fti-renovation-des-stations-de-montagne-2021-2026>

Quelques éléments de contexte



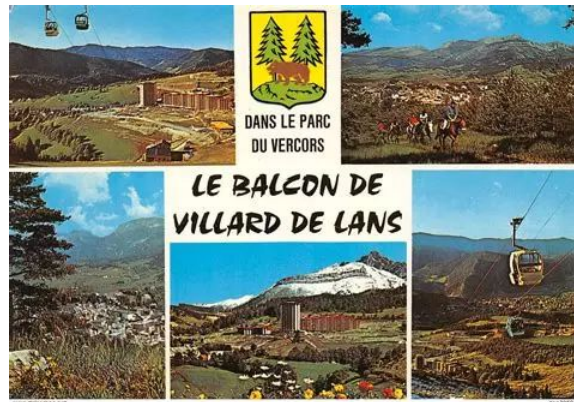
370 stations de ski en France,
réparties sur **436** communes

→ Un parc immobilier construit pour le tourisme

- ◆ **Dès les années 1870** : développement du ski, les 1^{ères} stations émergent
- ◆ **Années 1960/70** : Plan Neige, renforcement des investissements et du développement
- ◆ La promotion immobilière vue comme un levier de développement économique du territoire : la construction de nouvelles tranches de la station finance l'agrandissement du domaine skiable



- **58%** de résidences secondaires (contre 10% de résidences secondaires dans l'ensemble du parc français) (FNAIM, 2025)
- **63%** d'appartements et 36% de maisons (au national, 44% et 55%) (FNAIM, 2025)
- **75%** des lits en résidences secondaires ont été construits avant 1990 et 50% avant 1975 (Atout France)



→ **Aujourd'hui : des enjeux d'évolution pour contribuer à la dynamique territoriale**

◆ **Maintenir l'attractivité touristique du territoire :**

- Impact de l'esthétique et l'harmonie des bâtiments sur le paysage de la station
- Offre d'hébergement de qualité → parties privatives... et communes !
- Une offre d'activité 4 saisons sur la station = de nouveaux équipements dans les immeubles

◆ **Contribuer à la transition environnementale du territoire :**

- **28%** de logements énergivores (étiquettes « F » ou « G » des logements)
(13% dans l'ensemble des communes métropolitaines) (FNAIM, 2025)

◆ **Conserver du logement à l'année ou pour les travailleurs saisonniers**

- Un équilibre à trouver entre activité économique du territoire et habitation

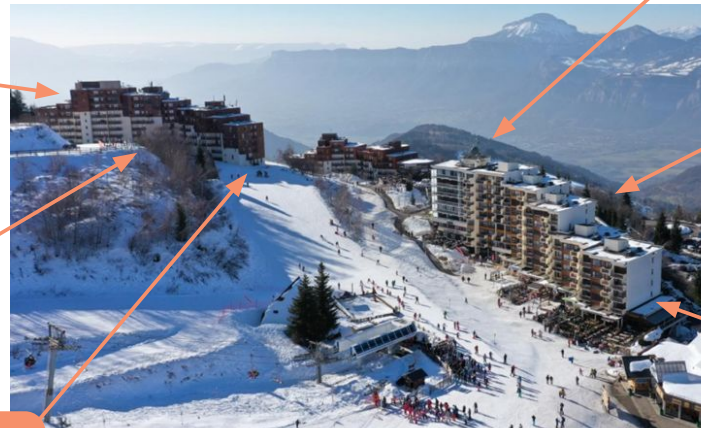
→ **Demain : des dates-clés**

- ◆ **2030** : Jeux Olympiques : les stations françaises sur la scène internationale
 - Un enjeu d'image et de positionnement de la France à l'international
- ◆ **2034** : interdiction de location en meublé de tourisme des appartements avec une étiquette inférieure à D (loi Le Meur novembre 2024)
 - **2/3** des logements dans les communes stations de ski (FNAIM, 2025)
 - zoom par la FNAIM sur 71 stations des Alpes → plus des **3/4** des logements (77,8%) ont une étiquette E, F ou G (FNAIM, 2025)
 - Perte économique estimée par Atout France (2025) = - **2,8 milliards d'euros par an**

Rénover sans subventions



→ La copropriété touristique : à objet spécifique...



© Office du Tourisme Belledonne Chartreuse / Prapoutel

Un héritage familial
Un lien affectif
Un investissement locatif

Peu de facilitations
financières

Mais un potentiel de
revenus locatifs peu exploité

Des copropriétaires loin
du bâtiment...

...et de ses soucis !

*"Quelles économies d'
énergie si je chauffe mon
bien 2 semaines par an ?"*



→ ... méthodologie spécifique

◆ Mobilisation des ressources propres de la copropriété et de ses copropriétaires

- Ressources locatives
- Cession de foncier : surélévation ou densification

◆ Possibilité de mettre en place des aides locales :

- L'Opération de Réhabilitation de l'Immobilier de Loisir (ORIL) (art. L. 318-5 C. Urbanisme)
 - Financement de travaux en contrepartie d'une durée minimale d'occupation du bien
 - Grande souplesse dans la rédaction de la convention



- Des initiatives locales : embarquer avec un projet commun (RCU, aménagements...)

Dans tous les cas, un accompagnement adapté, incontournable pour passer à l'action

✓ Adapté au fonctionnement de la copropriété touristique (saisonnalité...)

✓ Permettant d'avancer dans les démarches

✓ Aidant à construire le plan de financement (aides existantes, accompagner la mise en location...)

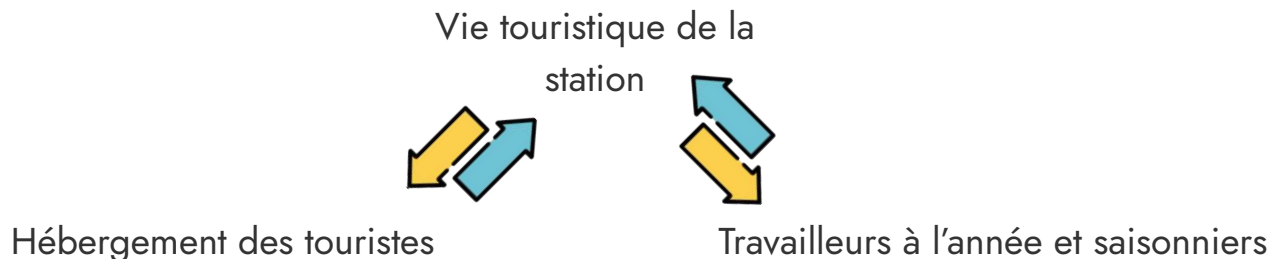
✓ Mobilisant les copropriétaires sur le long terme

Trouver un équilibre entre activité touristique et logement à l'année



Trouver un équilibre entre activité touristique et logement à l'année

- **L'habitation principale ou saisonnière en station : une priorité d'action, des équilibres à trouver**



- **Des outils à disposition pour favoriser le logement permanent**
 - ◆ Le **Bail Réel Solidaire** : dissocier le bâtiment du foncier pour garder la maîtrise des coûts
 - ◆ Le **"conventionnement loi Montagne"** (art. L. 342-1 et s. C. Tourisme) : maîtriser la destination du neuf
 - ◆ La **servitude de résidences principales** dans les PLU (loi Le Meur 2024)
- **Des initiatives locales, des expérimentations**
 - ◆ L'intermédiation locative à destination des saisonniers...

Merci de votre attention !



Laure Cam Conseil

EURL Laure CAM Conseil

laure@laure-cam-conseil.fr

06 23 88 53 22

laure-cam-conseil.fr



LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE À TIGNES

04/12/2025– Laura ISABEY, Marie JAMMOT





ORDRE DU JOUR

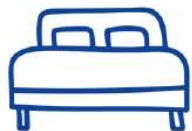
1. Le constat à Tignes

2. Les actions

3. Retours d'expérience

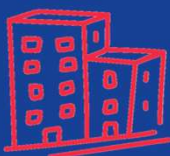
TIGNES

LES CHIFFRES CLÉS



33 000

Lits au total



130

Copropriétés



50

Rénovations réalisées

Objectif

2034

100%

Rénovations

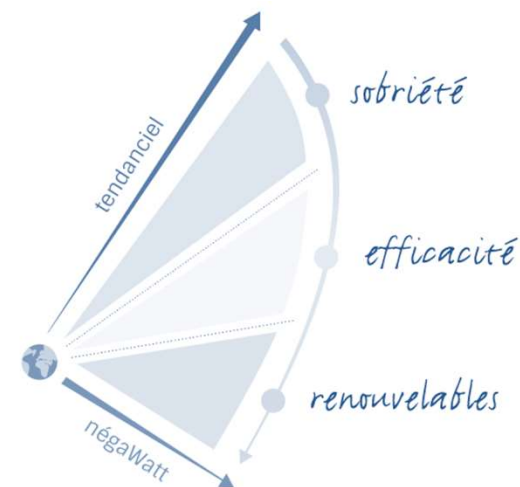
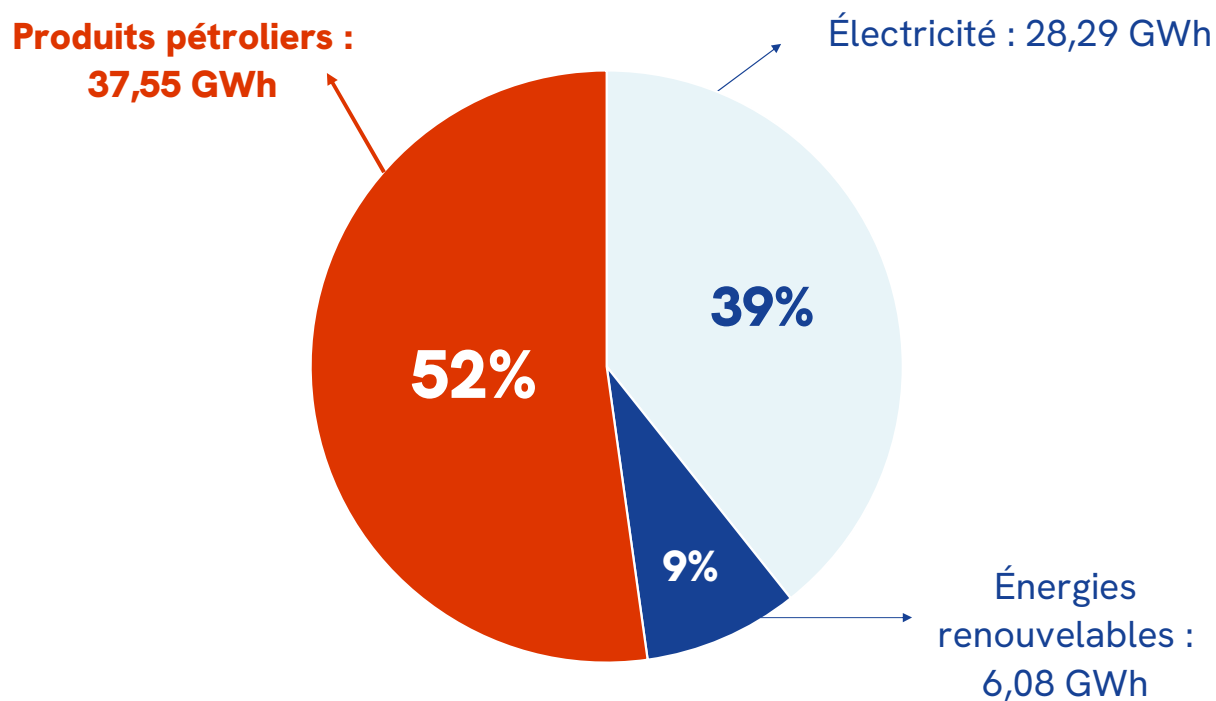


CONSTAT À TIGNES

CONSOMMATIONS ÉNERGÉTIQUES



« La meilleure énergie, c'est celle que l'on ne consomme pas »



LES TROIS PILIERS DE LA DÉMARCHÉ NÉGAWATT

Association négaWatt - www.negawatt.org

CONSOMMATION D'ÉNERGIE POUR LE SECTEUR RÉSIDENTIEL – TIGNES

Source: Observatoire régional air énergie climat (ORCAE) Auvergne-Rhône-Alpes. 2022



STRATÉGIE DE TRANSITION DU TERRITOIRE 2030



TIGNES 2030 TRANSITION DU TERRITOIRE



**PILIER 1 : DISPOSER D'UNE OFFRE
TOURISTIQUE MULTI-SAISON
ET RESPONSABLE**

**PILIER 2 : PÉRENNISER LE MODÈLE
DE VIE À L'ANNÉE**

**PILIER 3 : PRÉSERVER LE PATRIMOINE
NATUREL DE TIGNES**

**PILIER 4 : RÉDUIRE NOTRE IMPACT
CARBONE**

4 piliers, 20 objectifs, 92 actions

STRATÉGIE DE TRANSITION DU TERRITOIRE 2030

4 PILIERS
20 OBJECTIFS
92 ACTIONS



ACTION 47 Depuis le 01/07/2023 et jusqu'en 2030, limiter à 5 hectares la surface artificialisée et à 500 la création de nouveaux lits touristiques

ACTION 80 Sensibiliser le public à la sobriété énergétique des bâtiments

ACTION 81 Recruter un conseiller en rénovation énergétique

ACTION 82 Modifier le PLU afin de favoriser la rénovation énergétique des bâtiments



ORDRE DU JOUR

1. Le constat à Tignes

2. Les actions

3. Retours d'expérience

HISTORIQUE DES ACTIONS

- SENSIBILISATION ET ACCOMPAGNEMENT -

Dès 2013

Sensibilisation et incitation: Conférences, visites de chantiers, accompagnements individuels, interventions dans les assemblées générales des copropriétés, Coach'Rénov', Coach'copro, Rénovacimes,...
-MAIRIE/ ASDER/ APTV/ ADEME/ ...

2019

Révision générale du **PLU**

2022-2024

Programme FTI **ATOUT FRANCE**

2023- 2024

Evolution du **PLU**

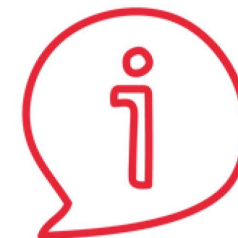
2024

Recrutement d'une **conseillère en rénovation énergétique** et chargée de l'immobilier de loisirs

Les Soldanelles - Krn architecture - Eneos



UN POINT D'INFORMATION LOCAL

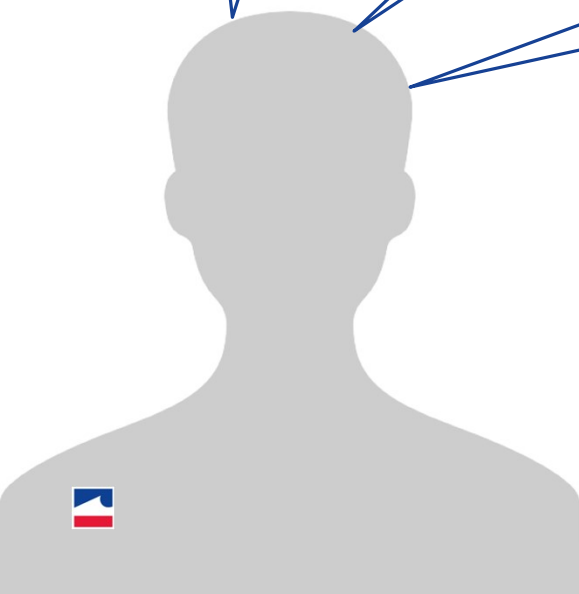


Quels aides pour les résidences secondaires ?

Comment communiquer dans ma résidence ?

Qu'avons-nous le droit de faire d'un point de vue architectural ?

- Création d'un **kit d'accompagnement** de la rénovation énergétique sur-mesure pour Tignes
- **Sensibilisation** des propriétaires et des syndics par des interventions en assemblées générales
- **Permanences** mutualisées avec le service urbanisme



UNE INGÉNIERIE OFFERTE

OBJECTIF

Accompagner les copropriétés sur un **cahier des charges précis** et cohérent avec la politique de la commune pour leur projet de rénovation

1. **Aide à la consultation et à l'analyse** des diagnostics techniques, et plus particulièrement le **PPT** (Plan Pluriannuel de Travaux)
2. Traduction des éléments techniques et préparation de **réunions d'informations** à destination des propriétaires
3. Mise en place d'un **questionnaire** pour recueillir les besoins et envies des copropriétaires



DES SOLUTIONS INNOVANTES



Massifier la rénovation énergétique grâce à la création d'une **offre globale** par un consortium d'entreprises

- Proposer un projet commun à plusieurs copropriétés
- Mutualiser les coûts
- Garder une cohérence architecturale à l'échelle de la station



Développer les **énergies renouvelables**

- Accompagner le montage des dossiers de subventions pour le Contrat Chaleur Renouvelable (ADEME)
- Inclure les copropriétés dans le projet de réseau de chaleur urbain

Le coût est le frein principal pour

53%

des propriétaires.

Source : Questionnaire sur la rénovation énergétique réalisé en mars 2025 à Tignes





ORDRE DU JOUR

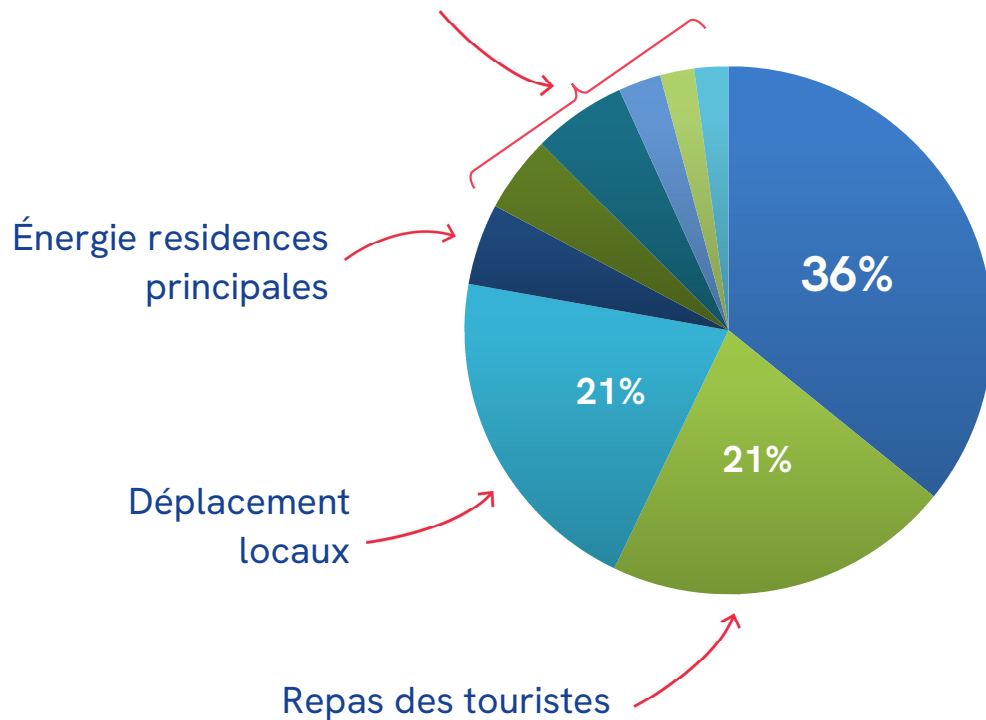
1. Le constat à Tignes

2. Les actions

3. Retours d'expériences

RÉDUCTION DES ÉMISSIONS

Énergie de la collectivité, travaux, dameuses, déchets, remontées mécaniques



→ RÉPARTITION LOCALE DE L'IMPACT CARBONE DE TIGNES



Énergie des bâtiments

→ Pour l'année 2024, 7 copropriétés rénovées ont permis d'éviter **395 tonnes de CO₂e.**

CRÉATION D'UNE RELATION DE PROXIMITÉ



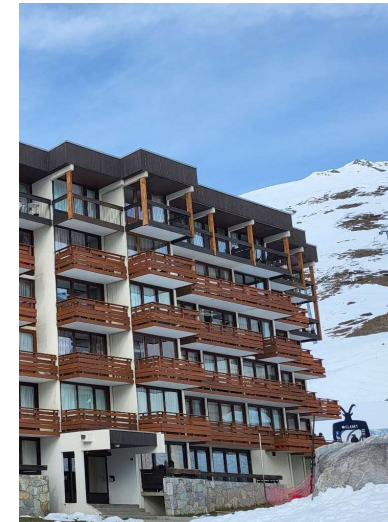
#1 LES CONSEILS SYNDICAUX

+150 personnes identifiées



#2 LES SYNDICS

Travail en collaboration avec les **5** principaux syndicats présents à Tignes



#3 LES COPROPRIÉTÉS

Accompagnement d'une **vingtaine** de copropriétés (dont 7 qui ont signées la convention Coach Rénoy)

EXEMPLE DE RÉNOVATION – LES GÉNÉPIS

2024, VOTE DES TRAVAUX

- **1 300 000 € TTC** de travaux (isolation extérieure, bardage, balcons, garde-corps, menuiseries extérieures, ventilation, hall d'entrée)
- Préparation du vote avec le syndic, le maître d'œuvre et le conseil syndical

2025, RÉALISATION DES TRAVAUX

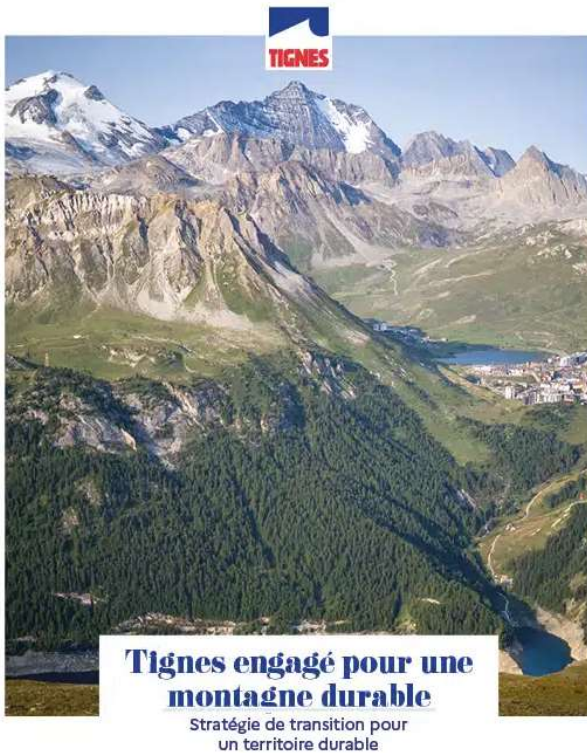
- **Visite de chantier** organisée en juillet 2025, ouverte à tous les propriétaires intéressés
- **Réception des travaux** le 13 novembre 2025

2025, RÉFLEXION AUTOUR DU SOLAIRE THERMIQUE

- Accompagnement et suivi de la **subvention**, mise en relation avec des professionnels, facilitation des échanges avec le **service urbanisme**



POUR PLUS D'INFORMATIONS



SITE INTERNET DE LA MAIRIE DE TIGNES

- [Notre démarche - Mairie de Tignes](#)
- [Nos publications - Mairie de Tignes](#)
- [Rénover, améliorer son logement - Mairie de Tignes](#)



**MERCI
POUR VOTRE ATTENTION**



CONTACTS

MARIE JAMMOT

Service Partenariat

Propriétaires/TD

Tél +33 (0)4 79 40 25 82

Mail mjammot@tignes.net

LAURA ISABEY

Transition du territoire/

Mairie de Tignes

Tél +33 (0)4 79 40 06 40

Mail lisabey@tignes.net