

Montagne, acte II : l'hébergement **Aides en faveur de l'immobilier de loisirs**

Contexte

Avec près d'un million de lits touristiques marchands, la région Auvergne-Rhône-Alpes se positionne au 1^{er} rang national. Dans les stations de montagne, ils représentent jusqu'à 50% du chiffre d'affaire du territoire.

Les résidences secondaires représentent quant à elles plus de 2.1 millions de lits soit près de 68% de la capacité en lits touristiques de la région.

Le sujet de l'immobilier de loisirs en montagne amène aujourd'hui les professionnels et les pouvoirs publics à s'interroger sur le devenir de ce parc d'hébergement à l'heure où :

- La part des lits froids augmente suite à une sortie progressive de la location professionnelle
- Les résidences secondaires peuvent représenter jusqu'à 85% du parc d'hébergement touristique d'un territoire alors même que leur taux d'occupation moyen est moins important que celui d'un lit loué par un professionnel
- Les attentes et les usages des clientèles touristiques évoluent face à un parc d'hébergement vieillissant qui ne correspond plus aux normes énergétiques et standards de qualité
- Les territoires ont l'obligation de mieux maîtriser leur consommation de foncier et ne peuvent ainsi plus compenser la perte de lits touristiques marchands par la seule construction de lits touristiques neufs

On assiste ainsi de manière prégnante et massive en montagne à un phénomène d'érosion du parc d'hébergement touristique marchand, fragilisant ainsi toute l'économie des stations en commençant par les sociétés exploitantes des remontées mécaniques.

Objectifs

Le soutien aux initiatives visant à maintenir ou remettre en tourisme le parc d'hébergement constitue un enjeu majeur pour la Région.

Toutefois, la seule intervention régionale ne saurait régler ce problème complexe. Les budgets nécessaires pour réhabiliter l'ensemble du parc ne sont d'ailleurs pas mobilisables.

De ce fait, la Région souhaite intervenir en complément des initiatives communales ou intercommunales déjà existantes sur ce sujet, autour des trois axes principaux :

- Le soutien au développement des « espaces propriétaires », véritable outil permettant de réchauffer les lits
- L'accompagnement des programmes de résidences en perte d'attractivité en vue d'une remise en tourisme
- Le soutien aux fonds de travaux pour les propriétaires, type ORIL

Modalités de dépôt de la demande de subvention

Les demandes de subvention peuvent être déposées au fil de l'eau. Les dossiers retenus seront présentés en commission permanente, après instruction technique, s'ils répondent à l'ensemble des critères d'éligibilité et sous réserve de l'inscription de crédits suffisants sur le dispositif.

Porteurs de projets

Communes, EPCI et leurs mandataires (opérateurs, SEM, EPF,...). Si le porteur de projets n'est pas une collectivité, la candidature devra comporter la preuve de l'engagement communal ou intercommunal dans le projet (lettres d'engagement ou convention de partenariat par exemple). Un cofinancement de la commune ou de l'intercommunalité sera également attendu.

Accompagnement financier de la Région Auvergne-Rhône-Alpes

Différents types d'accompagnement régional sont proposés afin de couvrir une pluralité de situation.

a) Aide au développement d'« espaces propriétaires » ou autres services équivalents par les communes ou intercommunalités

Objectif : inciter les collectivités à se doter d'espaces propriétaires ou d'un service équivalent visant à mobiliser les propriétaires pour qu'ils engagent ou poursuivent la location touristique de leurs biens.

Ces espaces sont des lieux ressource et d'animation des propriétaires qui fournissent services, conseils ou incitations aux propriétaires pour les accompagner dans la mise en location de leurs biens : accompagnement dans la réalisation de travaux, aide à la mise en location, appartement témoin, avantages en nature. Ils peuvent prendre des formes diverses selon le cahier des charges initial défini par la collectivité.

La Région financera la création, l'agrandissement ou la rénovation de ces espaces portés par les collectivités territoriales, ainsi que les outils de développement mis en œuvre pour lutter contre le refroidissement des lits.

Taux d'intervention : 40% des coûts du projet, plafonnés à 50 000€, dans le cadre des limites d'accompagnement financier fixées par l'Union européenne.

Les dépenses pouvant être prises en compte sont les suivantes :

- Aménagement du local
- Mobilier
- Appartement témoin
- Editions d'outils
- Proiciel....

Seules les dépenses d'investissements seront prises en compte. Sont exclues toutes les dépenses de fonctionnement, y compris les coûts d'animation.

Conditions à l'aide régionale : mise en place par la commune ou l'intercommunalité d'une animation autour de la maison des propriétaires.

b. Aide au rachat d'immobilier touristique en perte d'attractivité par la commune ou l'intercommunalité

Objectif : soutenir les communes ou les intercommunalités qui souhaitent racheter des ensembles ou des parties immobilières en perte d'attractivité (hôtel menacé de fermeture et/ou de vente à la découpe, ancienne résidence de tourisme...), pour conserver des lits touristiques de qualité.

Si l'Etablissement public foncier (EPF) ou l'établissement public foncier local (EPFL) est mobilisé par la collectivité pour l'opération, notamment pour le portage foncier, la subvention régionale pourra être sollicitée directement par l'EPF ou l'EPFL. Le bénéfice de la subvention régionale devra être répercutée au moment du rachat du foncier par la collectivité ou par l'opérateur désigné par la collectivité.

Les modalités de partenariat, permettant notamment d'assurer la visibilité régionale jusqu'à la cession finale du bien, feront l'objet d'un accord tripartite entre la Région, l'EPF et le bénéficiaire final.

Taux d'intervention : 40% des coûts du projet, plafonnés à 600 000€, dans le cadre des limites d'accompagnement financier fixées par l'Union européenne

L'acte de vente doit avoir moins d'un an.

Les dépenses pouvant être prises en compte sont les suivantes :

- Coût d'acquisition
- Travaux de rénovation
- Mise aux normes
- Travaux de performance énergétique

Seules les dépenses d'investissements seront prises en compte.

Conditions à l'engagement régional :

- Démontrer l'aspect stratégique de l'acquisition immobilière (emplacement, risque de refroidissement des lits...)
- Assurer le maintien de la destination en lits professionnels (hôtel, para-hôtel, résidence de tourisme, hostel.....) pendant une durée minimale de 7 ans, via les outils à disposition (bail à construction, inscription dans l'acte de vente de la destination attendue, fixation de la vocation hôtelière dans le PLU....)
- Si le titulaire de la subvention est l'EPF ou l'EPFL, communiquer explicitement sur la contribution régionale auprès du destinataire final
- Communiquer chaque année au Conseil régional, les données de location des appartements : nombre de nuitées réalisées, nombre de personnes logées

c. Aide aux communes mobilisant un fonds de travaux destiné à la rénovation des logements locatifs privés (type ORIL)

Objectif : participer à l'effort de rénovation des appartements engagé par les communes par le biais d'une ORIL (opération de réhabilitation de l'immobilier de loisirs) ou d'une procédure équivalente pour remettre des lits touristiques sur le marché.

Montant de l'aide à l'investissement pour les travaux :

La Région financera une partie des travaux engagés par les propriétaires dans le cadre de l'ORIL ou d'une procédure équivalente mise en place par la commune, selon le principe suivant : 100 % du montant alloué au propriétaire par la commune, dans la limite de 40 appartements par station.

Les dépenses pouvant être prises en compte sont les travaux de rénovation, notamment ceux améliorant la performance énergétique. L'acquisition de mobilier n'est pas éligible.
Seules les dépenses d'investissements seront prises en compte.

Critères pour l'analyse et la sélection des projets

La Région sera attentive au traitement des points suivants :

- Initiative communale ou intercommunale globale en faveur de la lutte contre le refroidissement des lits : si le maître d'ouvrage est autre que la commune ou son regroupement, il devra produire des éléments de nature à affirmer le soutien communal au projet (lettre d'engagement, convention de partenariat, cofinancement...)
- Part d'autofinancement et de co-financement dans le projet

Les demandes de subvention seront instruites conjointement par la Direction de l'aménagement du territoire et de la montagne et la Direction du tourisme.

Modalités de remise du dossier de demande de subvention

Le dossier de demande de subvention est à adresser en deux exemplaires

- Un exemplaire en original :

Conseil régional Auvergne-Rhône-Alpes
Direction de l'Aménagement du territoire et de la Montagne
Service Montagne et Parcs
1, esplanade François Mitterrand
CS 20033 – 69269 Lyon cedex 02

- Une copie en version électronique à l'adresse suivante :
montagneacte2hebergement@auvergnerrhonealpes.fr

Contact

Service montagne et parcs