

Rénovation de l'immobilier touristique des stations de **SAVOIE**  
**Commune de VALLOIRE**

# **Rapport de présentation** **ORIL de Valloire**

**ASADAC 22.04.2003**

# *Présentation générale .*

**La station de VALLOIRE est une des premières stations de ski françaises à se développer dès les années 30.**

Site touristique sur la route du col du Galibier entre Alpes du Nord et Alpes du Sud, la commune de Valloire a développé **une station village** qui a su conserver son caractère et son identité, par un développement touristique modéré, privilégiant l'harmonie avec le milieu montagnard.

**Valloire se situe aujourd'hui à la croisée des chemins :**

- 1. Elle connaît des problèmes liés au vieillissement** du parc immobilier et à celui du bourg centre. Le patrimoine immobilier ancien pourrait se dévaloriser, car dans sa majorité, il n'évolue pas en correspondance avec les attentes de confort de la clientèle, et la déqualification des certains espaces publics n'apporte plus le niveau de service touristique minimal qui peut être espéré par une clientèle individuelle attentive.

2. **La capacité d'accueil de VALLOIRE va progresser en trois années de près de 4.000 lits ; 3.000 lits seront exploités sous le statut très « industriel » de la résidence de tourisme. Des grands groupes nationaux du tourisme français vont faire leur entrée sur la station. Ceux-ci vont-ils par leur commercialisation touristique organisée à l'échelle de l'Europe « faire le marché » de Valloire (et défaire celle qui s'était construite pas à pas à partir des professionnels locaux)?**

Une progression immédiate de la station va se produire, mais **le développement induit sera-t-il équilibré?** Un transfert de clientèle ne risque-t-il pas de se produire au bénéfice des nouveaux arrivants, et le patrimoine local perdre de son rendement pour la population ?

**La proposition d'O.R.I.L** (Opération de Rénovation de l'Immobilier de Loisirs) décrite dans le présent rapport constitue une stratégie cohérente pour maintenir **une harmonie et une coordination** de l'ensemble de la station :

- > hébergements anciens et hébergements neufs.
- > espaces publics et image touristique d'un village de montagne à préserver même dans une phase de croissance importante...

Le mise en œuvre d'une telle opération O.R.I.L concerne des enjeux qui intéressent toute la station. Elle se doit de contribuer au projet de développement du site.

Sa réussite implique l'ensemble des forces locales :

- > hébergeurs familiaux et professionnels.
- > centrale de réservations.
- > remontées mécaniques.
- > artisans du bâtiment regroupés dans une excellence de leurs savoir-faire particuliers.
- > banques locales.
- > collectivité publique.

La rénovation requiert également la création, à l'initiative de la Commune, et avec un large partenariat privé, d'une « **entreprise-station** », capable de générer un investissement immobilier conséquent (une sorte de « *promoteur* » en rénovation d'appartements).

**Station pilote au plan national**, la rénovation touristique de **VALLOIRE** est un enjeu pour la Collectivité et les acteurs locaux, mais également, pour

toute la vallée de la **MAURIENNE**, et pour l'ensemble des stations villages de la **SAVOIE**.

Station village, la rénovation de VALLOIRE implique de **mettre en œuvre un dispositif unique en France**, et qui ne peut se comparer à aucun autre site, notamment une station d'altitude.

Le présent rapport se développe comme suit :

1. Une **analyse de la situation actuelle** de VALLOIRE.
2. Une **proposition de projet O.R.I.L** à délibérer par la Commune.
3. Une **présentation opérationnelle** du mode de mise en œuvre de l'O.R.I.L.

# SOMMAIRE

## 1. ETAT DES LIEUX

### 11. Situation du parc immobilier de VALLOIRE.

- 111. L'offre d'hébergements de VALLOIRE : 63% de lits non professionnels.
- 112. Pyramide des ages des hébergements locatifs.
- 113. La situation des meublés anciens.
- 114. Les meublés mis en marché auprès de l'Office de Tourisme.
- 115. Le logement des saisonniers.
- 116. Quels enseignements tirer des expériences de rénovation déjà engagées dans des stations de Maurienne (Le Corbier, La Norma, Saint-François) ?

### 12. Le profil des propriétaires de VALLOIRE.

### 13. Les copropriétés.

### 14. Fonctionnement touristique du village de VALLOIRE.

- 141. Le stationnement dans la station.
- 142. La circulation dans le bourg-centre et la signalétique.
- 143. La mise en scène de la neige au cœur du village.

### 15. Les enjeux économiques de l'ORIL de VALLOIRE.

*Assurer une dynamique de la rénovation à partir de l'implication de l'ensemble des forces vives locales.*

## 2. ORIL DE VALLOIRE : PROPOSITION.

### 21. Les objectifs de rénovation des appartements.

- 221. Objectifs quantitatifs et qualitatifs.
- 222. Création d'un(de) Village(s) Résidentiel(s) de Tourisme.
- 223. Création d'un fond de concours à destination des propriétaires rénovateurs loueurs.

### 22. Les objectifs concernant le logement des saisonniers.

### 23. Les objectifs urbains.

- 231. Valorisation du bourg-centre de VALLOIRE en correspondance avec l'image touristique (plan de circulation, plan de stationnement, cheminements piétonniers...).
- 232. Accueil en tension : la Maison de VALLOIRE.
- 233. Inscription de l'élément « neige » dans le cœur de village.

## 3. ORGANISATION & MISE en OEUVRE.

### 31. Création d'une SAEM « VALLOIRE Village».

### 32. Planning de mise en œuvre de l'O.R.I.L de VALLOIRE au cours de l'année 2003 (proposition).

### 33. Financement communal de l'O.R.I.L.

### 34. Les subventions publiques dont la Commune de VALLOIRE peut bénéficier au titre de l'O.R.I.L.

Rénovation de l'immobilier touristique des stations de SAVOIE

Commune de VALLOIRE

## Rapport de présentation ORIL de VALLOIRE

ASADAC 22.04.2003

La Commune de VALLOIRE a confié à l'A.S.A.D.A.C au mois de mars 2002, une mission de conseil en vue d'établir un projet d' **Opération de Réhabilitation de l'Immobilier de Loisir (ORIL)**. La station, dont la première ouverture touristique remonte aux années trente, est **confrontée depuis quelques années à un problème de vieillissement du parc immobilier**.

Sensible à cette question qui touche l'intérêt général de VALLOIRE, la collectivité a souhaité enclencher une réflexion globale fédérant les intervenants de la station, et impulser les actions correctives. Le présent dossier constitue le recueil de propositions eu égard à cette préoccupation, ainsi que le dossier préalable à une délibération O.R.I.L, dont l'objet est d'assurer un développement qualitatif de l'activité touristique de la station, à travers un projet de rénovation immobilière, urbanistique et architecturale.

**Un Dossier Technique** est joint au rapport de manière à fournir l'ensemble des références nécessaires :

- **les données économiques** relatives aux performances actuelles de VALLOIRE et les enjeux du projet de rénovation.
- **les résultats de l'enquête des propriétaires** été 2002.
- **la visualisation des disfonctionnements** concernant l'aménagement touristique du village qui génèrent une discordance notoire entre l'image de station village et la réalité perçue par la clientèle.

Le rapport de proposition constitue également le dossier par lequel la Commune pourra mettre en œuvre les différents axes de contractualisation avec ses partenaires institutionnels:

- > **L'Etat** et la **Caisse des Dépôts** et Consignations, à travers la convention nationale expérimentale Direction du Tourisme – DATAR – Caisse des Dépôts.
- > **Le Conseil général** de la SAVOIE.
- > **Le Conseil régional** Rhône-Alpes.
- > **L'Europe**, programme objectif 2.

Plus généralement, il a été établi conjointement avec la mise au point du dossier de candidature au Contrat de Plan « station moyenne » avec la Région Rhône - Alpes.

Les propositions découlent de visites et d'entretiens réalisés sur le site au cours de l'été et de l'hiver 2002/2003. Les interlocuteurs suivants, concourant à la gestion du site, ont été consultés :

ELUS :

- **Gérard VUILLERMET** Maire, Valloire.
- **Jorge DE CAMPOS** Premier adjoint au Maire, cabinet « Chalet Investissement ».
- **Yvette RETORNAZ** Adjointe, Présidente de « Valloire Réservations ».
- **Patrick LE GUENEC** Adjoint, Président de l'Office de Tourisme.
- **Jacques PRAT** Adjoint, médecin.
- **Michel BOUVARD** Député de la Savoie, Président du groupe Montagne CG73.

ENTREPRISES :

- **Eric DOURNON** Directeur, Régie Touristique.
- **Thierry DURAND** Directeur, VALLOIRE Réservations.
- **Jean-Pierre ROSSATTO** Cabinet Didier et Rossatto.
- **Myriam OLIVETTO** Agence immobilière Vernet Promotion.
- **Odile PETITGIANI** Agence Petitjean.
- **Philippe RAMBAUD** Agence Rambaud Immobilier.
- **Monsieur DUFOUR** Agence Maurienne Immobilier.
- **Madame SAVOY** Propriétaire de Meublés à VALLOIRE.
- **Madame PRAT** Propriétaire de Meublés à VALLOIRE

STRUCTURES ET EXPERTS :

- **Gérard RAGONE** Directeur, Office du Tourisme.
- **Denis CHAPPELLAZ** Directeur, TBE ANEM / COMETE.
- **Bernard FAYE** Architecte, Cabinet Campus Développement.
- **Benoît GERVAISE** Chargé de mission Maurienne, DDE de la Savoie.

Une enquête auprès de 200 propriétaires a été diligentée.

Le Conseil Municipal, en délibérant l'engagement de l'Opération de **Réhabilitation de l'Immobilier de Loisirs (O.R.I.L)** de VALLOIRE, devra retenir au minimum deux objectifs nécessaires au caractère d'opération d'urbanisme que constitue une O.R.I.L.

**-1- un objectif concernant la rénovation des appartements**, sous maîtrise d'ouvrage privée ou semi publique.

**-2- un objectif en matière d'espaces publics ou d'aménagement**, sous maîtrise d'ouvrage publique (ou privée).

La délibération argumentera du caractère cohérent et complémentaire des actions retenues.

**VOIR ANNEXE 1.**



# 1. ETAT DES LIEUX

## 11. Situation du parc immobilier de Valloire.

### <111> L'offre d'hébergements de VALLOIRE : 63% de lits non professionnels.

La station de VALLOIRE représente l'un des sites phares du tourisme de sports d'hiver de MAURIENNE et de SAVOIE. Créée dans les années trente, la station est composée du village-bourg et de 17 petits hameaux environnants (Les Verneys, Le Col, Bonnenuit...) situés sur le territoire de la commune.

Elle constitue un site de montagne réputé au plan touristique du fait d'une situation exceptionnelle de confluence des axes et des influences :

- **Grand domaine skiable relié avec la station de VALMEINIER** en hiver, VALLOIRE offre un domaine skiable représentant 150 Km de pistes. Il culmine à 2600 mètres d'altitude et présente une large diversité de pistes et de massifs (Sétaz, Crey du Quart, Gros Crey de Valmeinier, etc.).
- Site de SAVOIE, efficacement relié par autoroute et TGV aux grands marchés émetteurs du nord de la France et de l'Europe, la station peut se tourner également vers le marché en provenance d'Italie.
- Station-village à l'animation diversifiée et attractive pour les activités hors ski.
- Site naturel privilégié entre le Massif de la Vanoise et le Massif des Ecrins.
- Caractéristiques dolomitiques du massif des Cerces et Mont-Thabor au fond de la vallée.
- Etape sur la route des grandes Alpes en été, avec le passage du Col du Galibier, frontière climatique ALPES du NORD / ALPES du SUD.
- **Tourisme largement organisé à partir du support de la population locale**, qui permet une connaissance personnelle de la clientèle plus importante que dans les cas des grandes stations internationales.

VALLOIRE est un site idéal pour jouer la carte de l'identification de ses clients, une économie touristique à échelle humaine au sein de laquelle les partenaires se connaissent. A commencer par les propriétaires.

Les valeurs économiques confirment cette situation :

- VALLOIRE compte **12.000 lits** sur son territoire (Tableau de Bord ANEM-COMETE).
- La fréquentation hiver atteint **572.000 nuitées, avec une pointe hebdomadaire HIVER qui ne dépasse pas 47.400 nuitées**, soit 7.900 personnes (66% de taux de remplissage maximal atteint sur 18 semaines HIVER).
- **La fréquentation estivale s'élève à 222.500 nuitées.**
- **La pratique du ski en saison d'hiver s'établit 434.000 journées de ski**, en régression de 2,5% depuis 1997. Le chiffre d'affaires des remontées mécaniques atteint 6,860 M d'€, en 25<sup>ème</sup> position nationale, devancée par des stations moyennes telles LA CLUSAZ, VALMOREL, LE GRAND-BORNAND, LES GETS, VARS, RISOUL, LES SAISIES, LES CONTAMINES.
- La part de marché du ski sur les nuitées hébergées dans la station tend à décliner : elle est passée de 94% au cours de l'hiver 97 à 76% pour l'hiver 2002.

L'offre de séjours se développe sur 12.000 lits, répartis comme suit :

- **Hôtellerie** : VALLOIRE est l'une des plus anciennes stations de ski de France et sans doute la plus renommée de Maurienne. Son statut de « station village » lui permet d'allier tradition, confort et qualité, tout en offrant des équipements performants à une clientèle fidèle. **Elle dispose d'une tradition hôtelière liée à l'ancienneté de son développement : 13 hôtels sont en activité et totalisent 675 lits.**
- **1.531 lits sont exploités par des structures de type « villages et clubs de vacances »**, souvent à caractère associatif (8 centres de vacances, 15 établissements au total pratiquant l'accueil de groupes). Ce type d'exploitation qui comptait plus de 2.000 lits exploités il y a une décennie, est en

déclin du fait des charges d'entretien et de remise aux normes qui pèsent sur les structures propriétaires, qui sont d'ailleurs parfois des collectivités locales. Plusieurs établissements ont fermé dont l'imposant ensemble immobilier « NEIGE et SOLEIL » en entrée de station, très visible dans le paysage de VALLOIRE. La possibilité d'une implantation d'un établissement du CLUB MEDITERRANEE sur le site de VALLOIRE serait de nature à recomposer l'offre, sans pour autant apporter de solution de sortie pour les structures existantes.

- La capacité dominante est représentée par les LITS LOCATIFS situés en copropriétés ou en résidences (**9.794 lits**, 82% de la capacité d'accueil). **2.192 lits sont mis en marché dans le cadre de mandats confiés à des agences immobilières, des baux exploités par des résidences de tourisme ou des convention avec la centrale VALLOIRE Réservation (association).**

On remarque que 22% des meublés font l'objet d'une mise en marché professionnelle, valeur que nous retrouvons dans le cadre de l'enquête propriétaire qui a été réalisée au cours de l'été 2002 : 22% des propriétaires exercent une location par l'intermédiaire d'une agence immobilière, 11% pratiquent la location de particuliers à particuliers, **46% réservent l'usage de leur appartement aux proches** (famille, amis, relations), alors que 11% observent un comportement de pur et simple « volets clos » (appartement occupé strictement par le propriétaire). 57% des lits sont à usage privatif exclusivement (76% à VAL d'ISERE, 59% à MERIBEL)

Le caractère de « station village » de VALLOIRE s'accompagne de ce fait d'un constat relativement négatif eu égard aux capacités de développement de la station : seuls **4.398 lits sont considérées comme des lits professionnels**, alors que 7.602 lits appartiennent à une large majorité de « volets clos » ou de lits à occupation privative uniquement. La proportion globale est de 1/3 pour le secteur professionnel, 2/3 pour le secteur des lits diffus.

**Cette composition de la capacité d'accueil induit des conséquences économiques considérables :**

- le **Tableau de Bord Economique ANEM réalisé pour le compte de la commune de VALLOIRE par le Cabinet COMETE** démontre que la fréquentation des meublés « volets clos » atteint 6,3 semaines par saison d'hiver, soit un chiffre d'affaires potentiel pour l'exploitant des remontées mécaniques de **404 € / lit** (voir dossier économique page 16).

- la fréquentation des lits en gestion professionnelle **11,4 semaines**, et induit une activité de **726€ par lit**.(+79%).

- la fréquentation d'un lit rénové dont le schéma de création sera développé dans les pages qui suivent induira **14,5 semaines** de fréquentation hivernale, soit **929€** d'activité des remontées mécaniques, **+129% par rapport à la situation de non gestion.**

La création programmée de 3.000 lits sous statut de RESIDENCE de TOURISME (avec la première livraison des CHALETS du GALIBIER, RT4\*\*\*\*, Noël 2002) vient modifier considérablement l'équilibre immobilier actuel, dont l'évolution se dessinait à partir de la construction de nouvelles petites copropriétés traditionnelles à usage privatif dominant. Le parc locatif professionnel passera entre 2002 et 2005 de 2.192 lits locatifs proposés à la réservation de la clientèle, à 5.192 lits, avec accent très fort porté sur la réservation en résidences neuves, largement commercialisées sur les marchés France et EXPORT, là où les lits anciens garderont leur rythme actuel de mise en marché. **L'offre de résidence de tourisme va devenir largement majoritaire quantitativement** (58% des lits locatifs commercialisés), et sera ratifiée par un différentiel qualitatif largement en sa faveur.

**Le succès du développement immobilier engagé implique de créer une action au moins aussi vigoureuse d'adaptation qualitative et commerciale du parc traditionnel des agences immobilières, des loueurs particuliers de VALLOIRE** dont la centrale « VALLOIRE Réservation » est l'émanation.

### <112> Pyramide des âges des hébergements de VALLOIRE.

En l'absence de consultation du cadastre informatisé de VALLOIRE, dont la disponibilité auprès de l'éditeur est prévue pour le mois de juin 2003, l'ASADAC a procédé à une enquête auprès des principaux syndicats professionnels de VALLOIRE (AMI, RAMBAUD, DIDIER et ROSATTO, PETITJEAN), et auprès de la centrale de réservation, de manière à disposer d'une base la plus large possible des copropriétés et chalets de VALLOIRE. Cette base sera complétée ultérieurement. Elle montre les résultats suivants (sur une base de 1278 appartements répertoriés à ce jour dans des copropriétés traditionnelles) :

Année	N Appartements	Cumul	Cumul Copro
<1960	44	44	3%
[1960-1965[	23	67	5%
[1965-1970[	81	148	12%
[1970-1975[	291	439	34%
[1975-1980[	0	439	34%
[1980-1985[	244	683	53%
[1985-1990[	170	853	67%
[1990-1995[	131	984	77%
[1995-2000[	94	1 078	84%
[2000-2005[	200	1 278	100%
RT [2000-2005[	657	1 935	
<b>TOTAL</b>	<b>1 935</b>		
Apts traditionnels	1 278	66,0%	
Apts RT	657	34,0%	

Constructions traditionnelles  
Constructions prévues ZAC des

**Si l'on restreint le constat au seul volant des copropriétés traditionnelles existantes (1.278 appartements recensés), la part des appartements de plus de 20 ans d'âge (683 appartements) atteint 53% du parc immobilier.**

Ce niveau d'ancienneté de l'immobilier de VALLOIRE correspond à un développement continu des constructions sur la station pendant les trente dernières années, un nombre significatifs de constructions s'étant déroulées dans la période 85-2000, pourtant située après la crise de l'immobilier et les hivers sans neige de la fin des années 90.

A titre de comparaison, on peut situer VALLOIRE de la manière suivante sur l'échelle des sites observés dans le cadre des travaux de l'ASADAC sur l'immobilier de loisirs (part de la capacité d'accueil en résidences et copropriétés construites avant 1985) :

- ARC 1600	100%
- ORCIERES - MERLETTE	98%
- TIGNES	91%
- SERRE CHEVALIER CHANTEMERLE	83%
<b>- LA NORMA</b>	<b>80%</b>
- COURCHEVEL	77%
- LES MENUIRES	77%
- VAL THORENS	60%
<b>- SERRE CHEVALIER LA SALLE</b>	<b>59%</b>
- MERIBEL	58%
- VAL d'ISERE	58%
<b>- SAINT-FRANCOIS LCHAMP</b>	<b>58%</b>
<b>- VALLOIRE</b>	<b>53%</b> (non compris construction des nouvelles résidences de tourisme)

Pour le présent, VALLOIRE se caractérise essentiellement par une rareté de l'offre immobilière par rapport à la demande d'acquisition. Les prix immobiliers restent soutenus:

### **VALLOIRE:**

⇒12 à 17.000 F / m<sup>2</sup>, appartement ancien centre bourg.

- ⇒ 18 à 20.000 F ht / m<sup>2</sup>, résidence de tourisme neuve.
- ⇒ 23.000 F / m<sup>2</sup> sur copropriétés traditionnelles.

**Situation du marché immobilier dans d'autres stations de SAVOIE:**

- ⇒ 12.000 FF / m<sup>2</sup>, PEISEY-VALANDRY.
- ⇒ 15.000 FF / m<sup>2</sup>, TIGNES.
- ⇒ 25.000 FF / m<sup>2</sup>, VAL d' ISERE ancien.
- ⇒ 35.000 FF / m<sup>2</sup>, ARC 1950.
- ⇒ 25 à 35.000 FF / m<sup>2</sup>, VAL THORENS neuf.
- ⇒ 12.000 FF / m<sup>2</sup>, VAL THORENS ancien
- ⇒ 40.000 FF / m<sup>2</sup>, VAL d' ISERE neuf. 8.000 FF le m<sup>2</sup>, petit studio nord, ARC 1600.
- ⇒ 9.500 FF / m<sup>2</sup>, studio 30 m<sup>2</sup>, sud, ARC 1600.
- ⇒ 11.500 FF / m<sup>2</sup>, appartement de confort standard, ARC 1800.
- ⇒ 15.000 FF / m<sup>2</sup>, appartement de standing, ARC 1800.
- ⇒ 9.000 FF / m<sup>2</sup>, ARC 2000.

**HAUTES-ALPES / SERRE-CHEVALIER:**

- ⇒ 20.000 F / m<sup>2</sup>, programmes neufs au Monétier / Saint-Chaffrey.
- ⇒ 10 à 16.500 F / m<sup>2</sup>, revente dans l'ancien Chantemerle / Villeneuve.
- ⇒ 5.000 à 6.000 F le m<sup>2</sup> sur les plus grandes surfaces à ORCIERES-MERLETTE.
- ⇒ 7.000 F / m<sup>2</sup>, petites surfaces, ORCIERES.

Le marché de VALLOIRE est susceptible de connaître dans les années futures un mouvement spéculatif fort :  
> le caractère ancien d'une partie des appartements combiné avec une part limitée de lits professionnels pourrait faire l'objet de demandes d'acquisition plus importantes liées à l'arrivée sur la station des nouvelles clientèles drainées par la commercialisation internationale des résidences de tourisme.

> La pression de la demande sur le marché immobilier pourrait ainsi s'amplifier, **et le patrimoine ancien, même en l'état, hors rénovation, connaître une nouvelle hausse des prix.**

> Sans mise sur le marché d'une offre de rénovation performante, ce scénario haussier ne serait pas favorable à la banalisation du parc immobilier, ou tout simplement au maintien de la part de marché actuelle des meublés commercialisés. On peut penser en effet que ce seront des strates de propriétaires occupants résidents secondaires qui risquent d'arriver dans la station, et vont chercher à se constituer leur « chalet à la montagne », plutôt que d'admettre une gestion locative et touristique de leur bien.

**La création d'une offre rénovation de très bon niveau est nécessaire pour attirer et canaliser les nouveaux propriétaires accédants, vers un dispositif de rénovation / location utile à l'ensemble des corps de métiers de VALLOIRE.**

### <113> La situation des meublés anciens.

Les meublés de VALLOIRE présentent un profil assez diversifié, en fonction de l'époque à laquelle la résidence a été construite.

- **Les immeubles les plus anciens** ne disposent plus de conformité technique, voire de **salubrité**, ancien hôtel transformé en copropriété :

- \* ROYAL NEIGE.
- \* BON ACCUEIL.

- **Aménagements innovants des années 60 dans certaines copropriétés mais qui ne disposent plus de la conformité technique (électricité) et dont l'aspect esthétique date.**

- \* chauffage à air pulsé.
- \* pas de raccord parfois au réseau des eaux usées.
- \* appartements sombres.
- \* décoration datant des années 70.

Résidences concernées : GALIBIER. VALLOIRE. CARIBOU. ROCHEBRUNE. ROCHE VERT. AROLLES. CASSETTES. VAL D'AUREA. CREY DU QUART. DORVET. VIEUX MOULIN.

- Aménagements de gamme assez simple dans des immeubles qui ont été construits au début des années 80, selon des critères de qualité restrictifs et avec des prestations industrielles : surfaces réduites, prestations machines, **proximité encore plus marquante des parkings en quasi mitoyenneté des copropriétés qui provoque une impression désagréable de création de silos sans âme hébergements + parkings.**

- **Parc important des meublés loués par les particuliers résidant directement à VALLOIRE**, qui constitue une partie du domicile principal des familles ; le niveau de classement qualitatif de ces locaux reste faible en moyenne. Certains appartements comportent un aménagement sommaire, et un emploi de matériaux passés de mode ou défraîchis, un manque de coordination décorative entre l'ensemble des pièces qui ne répondent pas à un concept d'habitat cohérent et agréable...ce qui est nécessaire pour obtenir un classement 3\*\*\*.

### Du point de vue touristique, les carences décrites empêchent de proposer à la clientèle des produits d'hébergements capables de satisfaire la clientèle et de sécuriser les réservations:

- > l'installation électrique n'est pas aux normes.
- > isolations phoniques insuffisantes, de même pour l'isolation thermique, notamment pour les panneaux non dotés de doubles vitrages.
- > l'aménagement des appartements peut présenter des aspects obsolètes, en termes de revêtements ou d'équipements: carrelages anciens, moquettes vives, boiseries en frises verticales, petites sections, vernis brillant, cuisines et salles de bains d'équipement ancien...
- > l'emploi de gouttelettes en machine est généralisé pour le traitement des murs pour les immeubles dont la production a été la plus industrialisée.

Le parc immobilier de VALLOIRE présente un aspect de vétusté pour les copropriétés ou locaux datant des années 60 et 70, avec une décalage par rapport aux attentes de séjours.

**Des évolutions importantes dans le sens des attentes de la clientèle ont été réalisées sur les programmes immobiliers les plus récents, tendances qui vont s'amplifier dans le cadre des nouvelles constructions de résidences de tourisme**, si la qualité de réalisation est mieux définie et maîtrisée que dans d'autres sites de MAURIENNE).

La concurrence entre les produits neufs et les produits anciens conduit systématiquement à une éviction progressive des hébergements les moins qualifiés : **la bonne monnaie**

## chasse la mauvaise.

Le projet rénovation est nécessaire pour maintenir dans le marché touristique de VALLOIRE, l'offre immobilière ancienne.

### <114> Analyse du parc des meublés mis en marché sur la liste de l'Office de Tourisme.

La documentation de l'Office de Tourisme comprend la liste des meublés mis en location à VALLOIRE dans une formule de location de « de particulier à particulier », ou de disponibilité auprès de VALLOIRE Réservations. La liste publiée n'est pas exhaustive puisque quelques propriétaires louent en direct, mais l'impact de ces appartements non répertoriés n'est pas très représentatif. **La répartition des appartements par catégorie et par nombre de couchages s'établit comme suit :**

CLASSEMENT	2/3 lits	4 lits	5/6 lits	7/8 lits	> 8 lits	TOTAL	%
4 étoiles	0	0	0	3	4	7	1.5%
3 étoiles	5	30	74	7	4	120	24.8%
2 étoiles	36	126	121	3	4	290	60%
1 étoile	19	25	21	0	1	66	13.7%
TOTAL	60	181	216	13	13	483	100%
%	12.4%	37.5%	44.7%	2.7%	2.7%	100%	-

On notera les caractéristiques suivantes :

- Les appartements **classés en 3 et 4 étoiles** représentent **26,3%** des meublés. Dans ces deux catégories, les appartements de **4 à 6 couchages** constituent **21,5%** de la capacité totale.
- Les appartements **classés en 1 et 2 étoiles** représentent ensemble **73,7%** des meublés. Dans ces deux catégories, les appartements de **4 à 6 couchages** constituent **60,7%** de la capacité totale.
- **répartition des appartements par origine géographique du propriétaire** : le propriétaire « local » habite exclusivement à VALLOIRE ou à SAINT-MICHEL de Maurienne, par opposition au propriétaire « distant » qui peut résider à Chambéry, Paris, Strasbourg, etc.

ASSEMENT	PROPRIETAIRE			Nombre d'APPARTEMENT		
	Local	Distant	TOTAL	Propriét. Local	Propriét. distant	TOTAL
4 étoiles	3	1	4	3	4	7
3 étoiles	39	44	83	74	46	120
2 étoiles	79	126	205	140	150	290
1 étoile	16	38	54	27	39	66
TOTAL	137	209	346	244	239	483
%	39.6%	60.4%	100%	50.5%	49.5%	100%

On constate que **39,6% des propriétaires** inscrits sur la liste OFFICE du TOURISME sont des **locaux**, qui possèdent **50,5% des meublés**. En effet, les habitants de VALLOIRE détiennent souvent plusieurs appartements, alors que les propriétaires distants n'en ont généralement qu'un seul.

**Réciproquement, 209 propriétaires détenant 239 appartements choisissent de ne pas avoir recours aux services d'un des professionnels de l'immobilier de la station**, ce qui constitue du point de vue de l'activité des entreprises immobilières, une fuite importante en dehors de leur circuit. Il conviendrait de connaître les raisons qui président à cette volonté d'autonomie dans le comportement locatif, pour voir à quelles conditions des entreprises locales spécialisées dans les métiers de commercialisation et d'accueil de la clientèle en meublés pourraient trouver un aspect plus attractif à l'offre professionnelle

En ce qui concerne les catégories de meublés :

- **60.6%** des appartements de **type 3 ou 4 étoiles** sont détenus par des propriétaires **locaux**.
- **39.4%** par des propriétaires **distants**.
  
- **47%** des appartements de **type 1 ou 2 étoiles** sont détenus par des propriétaires **locaux**.
- **53%** par des propriétaires **distants**.

L'appartement de catégorie **deux étoiles** reste le plus courant (**60% du total**), mais ce produit est très hétérogène sur le plan de la qualité. Il n'offre pas de sécurité locative.

**73,7% des meublés présentés sur la liste OFFICE du TOURISME peuvent ne pas correspondre à une norme touristique qui fidélise la clientèle de la station.** Il existe dès lors un risque croissant de discordance entre l'image de VALLOIRE, séductrice et porteuse en raison de son caractère « village », et la réalité du bâti mis à disposition lors de la villégiature.

Rapprocher la réalité du parc locatif de l'image « village » de VALLOIRE implique de créer une dynamique forte vis-à-vis des propriétaires de meublés pour les faire participer à une revalorisation du patrimoine de la station, qui ciblerait prioritairement la rénovation et l'aménagement des biens dans une norme de confort de niveau 3\*\*\*.

Les meublés situés jusqu'ici en situation de monopole sur le marché local ont pu jouer dans une certaine mesure de cette rente. L'offre de résidences neuves va apporter une concurrence directe aux lots qui resteront en situation non qualitative.

### <115> Le logement des saisonniers.

L'activité hivernale de VALLOIRE génère l'embauche de collaborateurs qui ne sont pas domiciliés sur le territoire de la commune ou dans la proximité cantonale. Tel est le cas notamment des hôtels, des commerces (50 magasins), la restauration (23 bars et bars d'altitude, 21 restaurants), les services d'accueil (Office du Tourisme, Centrale...), dans une moindre mesure Régie Touristique et Service des Pistes...

**Les conditions de logement des saisonniers sont décrites par les partenaires politiques et économiques de VALLOIRE comme particulièrement difficiles** : le logement est devenu une des clauses de sélection pour le personnel en recrutement. Se déterminer pour telle ou telle station, tel ou tel employeur, comprend la prise en compte, de la part des candidats, des conditions d'hébergement qui sont proposées sur la durée de la saison.

Parmi les propriétaires qui ont répondu à l'enquête réalisée dans le cadre de la présente étude, **aucun ne déclare louer son appartement à des saisonniers** ; par réticence à laisser occuper son bien par un public qui n'a pas « bonne réputation », ou encore du fait que la location à des saisonniers interdit tout venue en séjour hiver pour le propriétaire lui-même ?

### **Cette question du logement social saisonnier préoccupe la Commune de VALLOIRE** (préoccupation largement partagée également par le Conseil général de la Savoie).

**Elle souhaite engager une action volontariste sur ce point.** L'O.R.I.L offre une opportunité favorable pour créer dans l'ancien un parc immobilier à vocation de logement des saisonniers. Il s'agit de repérer, au cours des entretiens et visites qui seront conduits auprès des propriétaires de la station, les lots qui du fait de leur taille ou de leur emplacement par exemple, ne sont pas susceptibles de faire l'objet d'une rénovation touristique mais qui, correctement réhabilités, pourraient se destiner à un hébergement agréable de salariés de la station, dans des conditions d'individualisation de l'habitat.

**La commune de VALLOIRE pourrait engager dans cet objectif un dispositif spécifique permettant d'acquérir des petits appartements dans les résidences du bourg**, afin de les réhabiliter et de les louer aux saisonniers. Ces appartements seraient positionnés dans un circuit locatif social et l'acquisition par la collectivité publique permettrait de garantir à moyen ou long terme la stabilité de leur destination sociale, hors tout basculement dans le marché touristique (on obtient pas une telle sécurité lorsque l'on induit par exemple une aide à un propriétaire pour rénover son appartement à vocation de logement social, et que celui-ci reste ensuite seul décisionnaire quant au bail à consentir à un travailleur saisonnier, ou une revente sur le marché touristique...).

Une recherche d'implication des employeurs de VALLOIRE pourrait également être engagée, à l'acquisition ou à la location.

**D'autres opportunités peuvent se présenter dans le cas où des centres de vacances / collectivités seraient mis en vente** : l'acquisition du bâtiment et sa réhabilitation par la Commune ou par un opérateur public (OPAC, SEM de logement social...) permettrait une ré-affectation mixte en résidence sociale habitat permanent et en résidence ou hôtel social pour les saisonniers, à la condition que l'établissement reste de taille modeste, et n'engendre pas un phénomène péri-urbain de population saisonnière difficilement gérable ensuite.

La Commune de VALLOIRE pourra bénéficier de financements publics ou spécifiques qui sont mis en œuvre au plan national, régional et départemental, afin d'atteindre le cap de production de 6.000 meublés à vocation d'hébergement des saisonniers qui fait l'objet du plan adopté au niveau national par l'Etat. **Un rapprochement avec la cellule nationale en charge de la question du logement des saisonniers du tourisme, cellule hébergée au sein de la DDE de la SAVOIE** est nécessaire pour constituer le dispositif le mieux adapté aux souhaits de la Municipalité, et pouvoir intervenir en temps et en heure lorsque les opportunités se présenteront, et que l'O.R.I.L sera opérationnelle.

**La croissance prévisible de VALLOIRE liée à la construction et à l'exploitation des 4.000 lits supplémentaires va contribuer nécessairement à l'extension de l'économie de VALLOIRE, et le déficit d'hébergements sociaux ne pourra que se confirmer.**



## <116> Quels enseignements tirer des expériences de rénovation déjà engagées dans des stations de Maurienne (Le Corbier, La Norma, Saint-François, La Haute - Maurienne) ?

Au cours de la période 1995-2002, 4 sites de la vallée de la MAURIENNE se sont engagés dans une réflexion, puis une action en matière de rénovation de l'immobilier ancien.

- Dans le cas de deux sites, **LE CORBIER et SAINT-FRANCOIS**, une différence d'approche fondamentale s'est faite jour entre les acteurs locaux (Commune, remontées mécaniques, hébergeurs...). Ce hiatus perceptible dans l'approche de la clientèle n'a pas permis d'atteindre des résultats significatifs, car **aucun « produit » opérationnel n'a été mis sur le marché à destination des propriétaires**. Créer un appartement témoin est certes un élément de démonstration ; il ne suffit pas par lui seul à créer une offre technique, financière et touristique crédible, dont le propriétaire domicilié à 500 km, doit assurer par lui-même la maîtrise d'ouvrage.

- Sur le site de **LA NORMA**, la SAEM SOGENOR, par ailleurs exploitante des remontées mécaniques, centrale de réservation de la station et Office du Tourisme, a procédé à l'automne 2000 à la création d'une offre complète de rénovation des appartements. Un groupement de travaux et une marque architecturale liée à ce groupement ont été sélectionnés par appel d'offre d'une part, une formule d'investissement travaux financée directement par la SEM a été proposée aux propriétaires, pour un apport personnel de ceux-ci limité à 10/15% des composantes de rénovation. Les travaux amortis dans le cadre d'une convention de gestion de longue durée (9 à 12 années) permettent de créer un hébergement de niveau 3\*\*\*, qui autorise le versement au propriétaire d'un loyer contractuel. **Près de 30 appartements ont été rénovés dans le cadre du label « LA NORMA QUALITE 2001 »**, à un niveau de prestation immobilière, de confort et d'esthétique qui est supérieur à celui qui est livré dans les résidences neuves (CHALET DE LA VANOISE, gestion ODALYS).

Pour faire face à ce développement de ses propres investissements de rénovation immobilière, la SAEM SOGENOR se retrouve aujourd'hui en situation de sous-capitalisation, et doit procéder à **l'augmentation de son capital social**.

- Sur les villages de **HAUTE-MAURIENNE**, la collectivité a eu la volonté d'encourager la création de nouveaux lits touristiques dans le bâti ancien constitué de locaux vacants datant des 18<sup>ème</sup>, 19<sup>ème</sup> siècles, ou construits avant 1965. Un classement de niveau 2-3 étoiles était donné pour objectif, de même qu'un engagement de commercialisation en centrale de réservation de 5 années minimum. La Communauté de Communes a appuyé les propriétaires de trois manières :

> versement d'une aide à la conception de l'Avant Projet Sommaire (3.500F par APS, pour un plafond de 7.000 F).

> Aide au suivi des travaux et au montage du dossier (prestation réalisée par le CAL-PACT 73).

> Aide à l'investissement: 13.000F / lit crée, 17.000 F si le projet est situé dans du bâti de caractère (18<sup>ème</sup> et 19<sup>ème</sup> siècles). **40 propriétaires ont bénéficié de l'aide à l'APS. 19 d'entre eux ont concrétisé** et ont bénéficié des aides à l'investissement. Pour les autres propriétaires, l'investissement financier personnel restait trop important. 19 propriétaires privés, soit 46 meublés, 294 lits touristiques, 18,7 MF de travaux.

Les résultats sont encourageants et justifient de la volonté de la Communauté de Communes de s'appuyer désormais sur le nouveau dispositif O.R.I.L / VRT pour dynamiser la proposition, en ciblant cette fois ci des copropriétés touristiques de LANSLEBOURG et LANSLEVILLARD (entre autres) qui achèvent une première phase d'accueil touristique, et méritent une remise en confort non négligeable.

La création d'une ORIL sur la station HAUTE ALPINE d'ORCIERES-MERLETTE (mars 2003) démontre par ailleurs le succès possible pour une station moyenne sur la création d'une offre de rénovation, dès lors que l'ensemble des métiers locaux parviennent à se rassembler au service d'une offre patrimoniale.

CONCLUSION :

Les expériences conduites en MAURIENNE sont naturellement utiles pour concevoir le projet de rénovation de VALLOIRE.

-

-

**Elles permettent de fournir trois recommandations principales:**

- (a) Il est nécessaire d'intéresser à la rénovation immobilière et à la commercialisation touristique des appartements rénovés, aussi bien les propriétaires locaux de VALLOIRE, que ceux qui n'y résident pas. **Le projet ORIL de VALLOIRE doit comprendre deux cibles de propriétaires.**
  
- (b) **La cohésion des principaux acteurs de VALLOIRE dans la création de l'offre rénovation est une nécessité:** mise en adéquation des actions sous forme d'une société d'investissement qui fédère la Commune, la société de remontées mécaniques, la centrale de réservation, les hébergeurs, les banques locales...**La collectivité publique est l'organe de cohésion du projet. La création d'une telle initiative est cohérente par ailleurs avec la volonté de la Commune exprimée au sein du projet d'actions du Contrat de Plan Etat – Région, de créer une entreprise-station aboutie.**
  
- (c) **Un investissement architectural particulier doit être fait de manière à sélectionner une offre produit / offre travaux qui soit en correspondance avec l'image de la station,** et dont les propriétaires soient fiers. L'offre rénovation doit permettre de produire de manière cohérente et efficace une nouvelle capacité immobilière (dans l'ancien) de niveau 3 étoiles, et une IMAGE de VILLEGATURE en APPARTEMENT extrêmement séductrice.

## 12. Le profil des propriétaires de VALLOIRE.

Les propriétaires d'appartements dans la station, qu'ils soient domiciliés sur le site ou «propriétaires distants», sont des acteurs attachés au site : soit du fait de leur naissance, soit du fait de leur acquisition, VALLOIRE ne laisse pas indifférent, et provoque un attachement affectif fort.

**A l'initiative de la Commune de VALLOIRE, une enquête a été initié auprès de 200 propriétaires distants, non domiciliés sur site, répartis principalement dans 8 grandes copropriétés.**

	ENVOIS	NPAI	efficace	Réponses	
Les AROLLES	45	2	43	22	51%
EDEN	5	0	5	2	40%
CASSETTES	15	0	15	7	47%
CREY DU QUART	42	1	41	24	59%
GALIBIER	9	1	8	7	88%
ROYAL NEIGE	18	0	18	10	56%
VAL d'AUREA	28	0	28	20	71%
VALLOIRE	38	1	37	15	41%
TOTAL	200	5	195	107	
		2,5%		54,9%	

**L'ASADAC a réalisée le traitement des réponses obtenues, soit un taux de retour de 55%** qui peut être considéré comme excellent. Il exprime un attachement particulier des propriétaires à leur station, une forte réactivité aux sollicitations présentées par la Commune, le souhait d'une approche qualitative du site avec une demande de retour à l'esprit « village ». Les propriétaires expriment sans doute une certaine appréhension par rapport au devenir de la station; franchir le cap de 16.000 lits construits sur le territoire de la Commune permet-il encore de respecter l'aspect traditionnel qui a été déclencheur de leur achat ? Ou bien le site va-t-il se transformer en « *usine à ski* » (citation des courriers de propriétaires) ?

Le traitement de l'enquête permet de dégager les résultats suivants : (ils ont fait l'objet d'une présentation au Conseil municipal en date du 9 janvier 2003).

- 1. Les propriétaires de VALLOIRE se composent à 40% de propriétaires de PARIS / Région Parisienne, et 60% de PROVINCIAUX.** Le GRAND OUEST - CENTRE avec 20% des propriétaires est bien représenté, devant RHÔNE-ALPES avec 17%.
- 2. 43% des appartements sont constitués de studios,** 44% d'appartements pour 5 à 6 personnes, 13% concernent des lots de plus grande taille (7 personnes et plus). En terme de surface, **41% des appartements ne dépassent pas 30 m<sup>2</sup>.** 33% se situent dans la tranche 35-45 m<sup>2</sup>. Les grandes surfaces (50 m<sup>2</sup> et plus) constituent 26% du parc immobilier ancien.
- 3. 93% des propriétaires ont été des propriétaires acquéreurs,** par différence avec 7% des propriétaires, qui sont des héritiers du propriétaire fondateur. 32% des propriétaires de 2002 restent encore les premiers propriétaires de leur bien, alors que **67% des propriétaires sont déjà les 2<sup>ème</sup> ou 3<sup>ème</sup> propriétaires.**
- La pyramide d'acquisition du patrimoine est assez ben répartie : 38% des propriétaires ont acheté avec 1980, 70% des propriétaires avant 90, **30% des propriétaires sont issus de la dernière décennie (années 90 et suivantes).** La propriété de VALLOIRE est en perpétuel mouvement. La création d'une O.R.I.L va introduire un nouveau facteur dans l'évolution du marché immobilier pour mieux connecter ces transactions avec l'économie générale de la station.
- En terme d'occupation, 10% des propriétaires occupent leur appartement moins de 3 semaines, 56% de 3 à 5 semaines. **Les propriétaires occupants intensifs (6 semaines et plus) représentent 34% de la population, ce qui constitue une proportion particulièrement**

- importante** (par comparaison, le taux des occupants intensifs est de 20% dans une station comme MERIBEL).
6. **33% des propriétaires ne résidant pas à VALLOIRE pratiquent la location** (agence, location de particuliers à particuliers, pour **40% des propriétaires à MERIBEL, 23% à VAL d'ISERE**) alors que 67% ont un usage privatif de leur bien : volet clos, occupations familiales, prêts à des amis.
  7. **13% des propriétaires planifient des rénovations régulières, alors que 50% ne modifient en rien leur bien immobilier.** 80% des propriétaires ont passé des commandes à des artisans locaux pour des opérations limitées telles des réparations ponctuelles ou des petites fournitures.
  8. 69% des propriétaires possèdent à VALLOIRE leur seule et unique résidence secondaire (56% à MERIBEL, 43% à VAL d'ISERE).
  9. Les arguments présentés pour justifier de la propriété à VALLOIRE sont nettement hiérarchisés :  
**96% des propriétaires destinent leur bien pour un tourisme personnel et familial de qualité.**  
 82% attendent de leur bien la constitution d'une réserve de valeur.  
 26% la définissent comme un placement financier qui doit être rentable.  
**85% indiquent subir un déficit financier sur leur bien, mais ils en font leur affaire** (68% à MERIBEL, 62% à VAL d'ISERE).  
 23% pourraient être intéressés par des aspects défiscalisant sur leur patrimoine.
  10. La qualité du bâti donne dans son ensemble une bonne satisfaction aux propriétaires. **Seul le thème des composantes techniques** (isolations, chauffage, électricité, sanitaires) **laisse insatisfaits 34% des propriétaires.**
  11. **Pour 58% des propriétaires, leur bien correspond tout à fait aux attentes actuelles pour un séjour à la montagne,** 39% en partie, 4% avouent un « pas du tout ».
  12. Les propriétaires distants de VALLOIRE recommandent souvent leur station, à 82% d'entre eux. **L'argument mis en avant immédiatement est le fait que VALLOIRE soit une station moyenne, où l'on a un contact privilégié avec la population locale (95% des citations).** Le domaine skiable ne représente que 90% des citations. Les événements 89%, l'ambiance traditionnelle 83%.
  13. **33,6% des propriétaires répondant se déclarent intéressés pour engager une étude de rénovation avec la structure représentant la station de VALLOIRE, dans l'objectif de concevoir un projet de rénovation pour leur bien.**  
 41% indiquent vouloir rénover leur appartement par eux-mêmes, sans aucun concours extérieur (57% d'entre eux ont effectivement réalisé des dépenses au cours des trois dernières années, dont 32% pour plus de 30.000 F.  
 25% des propriétaires ne sont pas intéressés, car ils souhaitent conserver leur appartement en son état d'origine. Ces propriétaires « minoritaires », sont dans une situation dite de STATU QUO.  
 Les proportions enregistrées sont proches de celles mesurées sur d'autres stations au cours de l'été 2002 : **32,6%** de propriétaires rénovateurs à **MERIBEL, 31% à SERRE-CHEVALIER, 37% à VAL d'ISERE.**
  14. **Les choix et comportements des propriétaires RENOVATEURS SE HIERARCHISENT COMME SUIT en FONCTION des DIFFERENTS ASPECTS que COMPORTE UNE OFFRE DE RENOVATION :**

**54% privilégient le principe d'une rénovation globale de type montagne.**

**69%** valident le fait de diriger les plans et les devis, bref de contribuer de manière active à la conception de l'habitat qui sera rénové..

54% souhaitent exprimer des choix personnels, des options particulières.

**63%** recherchent ou pourraient rechercher une formule significative de défiscalisation.

**31% donnent un accord de principe au fait que l'appartement soit loué après sa rénovation.** Ce taux inférieur de moitié aux précédents arguments montre combien la mise en location touristique représente une contrainte mal vécue par les propriétaires, et indique l'argumentaire qu'il faudra développer pour faire se rejoindre intérêt individuel du propriétaire et intérêt général de la station de VALLOIRE (une station qui ouvre ses « volets clos »).

**46% valident l'engagement de parfait entretien** en cas de location qui peut être proposé par l'opérateur de rénovation décrit dans le cadre du questionnaire.

**46% sont attirés par les « avantages des propriétaires rénovateurs-loueurs »,** partenaires de la relance de la station de VALLOIRE.

15. D'une manière générale, les propriétaires rénovateurs se distinguent comme suit :

- **51% détiennent des appartements de petite taille (4 personnes).**
- l'équipement de l'appartement est moins fourni que celui des autres groupes : 22% disposent d'un lave-linge, contre 48% des propriétaires STATU QUO.
- **les propriétaires rénovateurs sont à 54% des propriétaires qui ont achetés avant 1980.**
- 79% ne dépassent pas 5 semaines d'occupation hiver sur leur bien.
- 40% attendent du contrat de rénovation des apports en matière de défiscalisation.
- les propriétaires rénovateurs sont très attachés à l'aspect grand domaine skiable de VALLOIRE, pour 94% d'entre eux.

Une nouvelle génération de propriétaires plus jeunes arrive (ou va arriver) en possession du patrimoine touristique de VALLOIRE. Elle sera sans doute moins attachée au bien d'un point de vue affectif et sera plus ouverte à un projet de rénovation et de mise en marché de type Village Résidentiel de Tourisme (VRT).

**Par contre, la caractéristique « village » restera déterminante et l'offre de rénovation devra être personnalisée, avec un remplissage « non industriel »,** car VALLOIRE est une anti-station, choisie pour son échelle humaine. Les grands groupes immobiliers touristiques sont encore peu présents et les fidèles propriétaires de VALLOIRE craignent un trop grand développement de la station.

**L'approche des propriétaires de VALLOIRE devra prendre en compte le devenir de la station, dans le cadre d'un projet d'ensemble pour lequel la Commune servirait de fédérateur.** La prise en compte des attentes individuelles devra également être développée au maximum.

Les expressions écrites qui ont été ajoutées par les propriétaires au terme de l'enquête fournissent les indications complémentaires suivantes :

D'un point de vue général : Il apparaît clairement que pour **30 %** des propriétaires de VALLOIRE qui se sont exprimés, l'intérêt de la station réside dans le charme de son cadre de vie. L'image de la station est celle d'une « **station village** » en moyenne montagne, à échelle humaine, animée et conviviale. Cette impression est celle laissée par des constructions basses où domine le bois, aux chalets et autres composants du **style**

"montagnard". Cette ambiance de village, recherchée par les propriétaires, va entraîner **un rejet de toutes les nuisances qu'ils pourraient retrouver en ville.**

D'un point de vue esthétique : **26 %** des propriétaires se plaignent de l'évolution immobilière prise par la station (mitage par les chalets et les opérations immobilières de la campagne et des pentes environnantes) ; ils réclament **une maîtrise harmonieuse des constructions nouvelles** pour ne pas retrouver une "ville" à la montagne. Pour ce faire ils préconisent, pour **11 %** d'entre eux, **une amélioration de l'habitat existant plutôt que le développement de nouvelles constructions**, non seulement privées, mais également publiques (quelques propriétaires soulignent le besoin de rénover certains édifices publics). **8 %** des propriétaires pensent que la commune devrait engager **une surveillance esthétique extérieure des constructions** dans le respect du patrimoine et de la nature montagnarde du site. Parallèlement, **8 %** des propriétaires, parmi les plus anciens, ont noté **des progrès importants en terme d'équipement et d'embellissement de la station.**

D'un point de vue fonctionnel : les propriétaires réclament en masse (**20 %**) que **les parkings soient maîtrisés et en plus grand nombre**, ils déclarent que **la circulation automobile est gênante** et polluante, et se plaignent d'une **nuisance sonore nocturne**. Ils estiment également (**8 %**) avoir droit à un **meilleur accueil**, à des informations et des prestations spécifiques aux résidents secondaires. Le problème de la circulation commence à jouer un rôle primordial dans le vécu de la station. Station de ski et station village ne semblent pas emprunter la même direction. « *Respirez, vous êtes à la montagne...* », slogan bien connu des campagnes publicitaires PAM semble ici s'épuiser. 30% des propriétaires souhaitent en outre le faire respecter.

D'un point de vue financier : **11 %** des propriétaires estiment que **le niveau de charge est trop élevé**, rendant difficile la rentabilisation des appartements mis en location.

Rappel de quelques interventions manuscrites:

**« Maintenir le caractère station-village :**

- en interdisant l'implantation de grands ensembles immobiliers de style Pierre et vacances ou autres...
- en limitant en particulier la construction dans les hameaux de nombre de constructions genre chalets, pour préserver les espaces naturels.
- en favorisant la rénovation de l'habitat ancien, tout en conservant son style.
- en favorisant l'utilisation de matériaux bois, pierres, ardoises de qualité, pour la restructuration, et pou le neuf.
- en réduisant progressivement le caractère hétéroclite des enseignes commerciales, pour tendre vers une normalisation en privilégiant le retour vers une signalétique de caractère. »

**« Valloire doit rester une station village :**

*Village de charme, à dimension humaine, elle ne doit pas s'inscrire dans un programme de développement, t immobilier trop grand, afin de conserver son ambiance et son patrimoine. Les gens qui viennent à Valloire ont choisi pour destination une station « petite », par la taille, mais qui est « grande » par ses activités et animations proposées. C'est à la fois un lieu de détente et d'activité. De plus, **les constructions alentours auraient pour effet de créer « 2 Valloire »**, le centre du village et les constructions périphériques, avec un affaiblissement du charme montagnard de la station, du centre village et de ses commerces. »*

**« Cesser de construire :**

*On n'est plus dans un village de montagne, mais dans une ville surpeuplée avec une circulation automobile intolérable, et bien loin de ce qui est souhaitable pour une résidence de vacances. Respirez ! Vous êtes à la montagne ! On respire des gaz d'échappement. » Paul Marminat, LE GALIBIER.*

**« Nous souhaitons que la station reste à une taille humaine et conviviale:**

*Nous préférons que l'amélioration de la station se fasse par l'amélioration de l'habitat, plutôt que par le développement des constructions ».*

**« Maîtriser et ralentir les constructions en général, avant d'avoir une ville à la montagne ».**

- Exigence de parkings et garages privés pour toutes les nouvelles constructions.
- Digue et parking le long de la Valoïrette (rue de la Bonne Eau), arbres...
- Maintien et aide à la vie agricole.
- Réfection des balisages des sentiers.
- Surveillance esthétique des constructions : antennes paraboliques, absence de volets, couleurs...
- Plantation d'arbres et création de larges trottoirs piétonniers dans les rues principales de VALLOIRE.
- Bulletin municipal à adresser systématiquement à tous les résidents secondaires lorsqu'ils en font la demande payante...

Ces différents extraits des prises de position des propriétaires de VALLOIRE exprimées au cours de l'enquête de l'été 2002 démontrent à quel point ce public sera attentif aux évolutions de VALLOIRE, et l'audit qu'il réalise des projets de la Commune, en favorisant ce qui va concourir à la qualité du site, du bâti existant.

**L'O.R.I.L communale de VALLOIRE se doit de desservir dans son discours et ses mesures l'attention précautionneuse des propriétaires à la qualité du VILLAGE. Les propriétaires seront sensibles au fait que la collectivité souhaite accompagner l'ensemble des composantes du village, et pas uniquement, favoriser les nouvelles promotions.**

**Le fait pour la Commune de VALLOIRE d'avoir une communication relative au PROJET de STATION nous apparaît comme une nécessité :** la restructuration du centre-bourg, la création d'un schéma de stationnement, l'offre de rénovation touristique et la construction des logements neufs vont changer la perception de la station par ses usagers actuels. Plutôt que de subir les récriminations éventuelles qui pourraient se faire jour, il nous apparaît nécessaire d'anticiper, et de proposer à la Commune de fédérer les acteurs locaux en investissant sur une communication spécifique sur le projet de station. Cette communication maintiendra l'émulation de tous, donnera à chacun des éléments de connaissance pratique et technique pour l'évolution du village, ouvrira la population locale et les touristes dans une attente impatiente des modernisations annoncées.

On remarquera utilement que la même thématique se développe fortement dans une station de taille comparable à celle de VALLOIRE, membre elle-même du programme DIRECTION du TOURISME – DATAR – CAISSE DES DEPÔTS : la station **d'ORCIERES MERLETTE**, 14.000 lits, 6,472 M€ de chiffre d'affaires remontées mécaniques, 3.000 lits en cours de création résidence de tourisme ZRR sur la ZAC de MERLETTE II.

## 13. Les copropriétés.

Le diagnostic concernant les copropriétés de VALLOIRE a été établi avec le concours de 4 cabinets immobiliers exerçant (depuis Saint-Jean de Maurienne) la fonction de syndic professionnel auprès d'un certain nombre de copropriété :

- > AMI Immobilier, Saint-Jean de Maurienne.
- > Agence PETITJEAN, Saint-Jean de Maurienne.
- > Cabinet DIDIER & ROSATTO, Saint-Jean de Maurienne.
- > Agence RAMBAUD Immobilier, Saint-Jean de Maurienne et Valloire.

- Une analyse a également été conduite avec le concours du cabinet d'urbanisme **Bernard FAYE**, Architecte, Cabinet Campus Développement.

Une première description des copropriétés a été réalisée aux paragraphes 113 et 114. Sur l'aspect qui touche aux parties communes des immeubles, on observe que les évolutions de confort et d'amélioration des copropriétés sont minimales, et se limitent au renouvellement ou à l'entretien des équipements existants. Seuls les événements de « force majeure » obligent à des travaux conséquents : cas de la tempête de 1990 qui a nécessité le remplacement des toitures arrachées.

**Les syndics professionnels seraient très favorables à une procédure publique qui fournisse des normes de réalisation pour les travaux : toitures, façades notamment...**

Le Cabinet **CAMPUS DEVELOPPEMENT** en la personne de **Bernard FAIILE** avance la proposition de création à l'initiative de la Commune de VALLOIRE d'une procédure d'urbanisme spécifique : une **Z.P.P.A.U.** Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager.

La ZPPAU permet de renforcer la protection du patrimoine urbain et rural, en **mettant en avant le rôle de la Commune pour la gestion et la reprise du patrimoine local**. Les servitudes d'abord des monuments historiques sont également revues. La création d'une ZPPAU définit (tout comme l'ORIL) une fiscalité de zone spécifique applicable dans le cadre du périmètre qu'elle comprend : le déficit foncier issu des travaux de restauration immobilière suivi d'une mise en location viennent s'imputer sur le résultat foncier, reportable sur le revenu imposable.

Une telle procédure serait intéressante dans le secteur du bourg-centre de VALLOIRE et des hameaux de caractère :

- elle oblige les travaux de construction, de démolition, de déboisement, et transformation et modification de l'aspect des immeubles à recevoir une autorisation spéciale.
- un cahier des charges technique et qualitatif doit être établi pour guider le travail des maîtres d'œuvre.
- la ZPPAU supplante les prescriptions de type abords des monuments historiques (loi de décembre 1913)...
- c'est une servitude qui s'impose au PLU.

**La démarche semble tout à fait utile dans la perspective de provoquer une évolution et une restructuration significatives du centre de VALLOIRE**, dont l'aspect de village de montagne se doit d'être rendu plus que jamais esthétique et cohérent, en raison du positionnement touristique fort qui marque la station.

Ce positionnement se doit naturellement d'être préservé et valorisé, spécifiquement dans une nouvelle page de l'histoire de la station, où, tout à la fois, le périmètre bâti va se développer, et la bâti ancien conclut une première phase de développement. La réhabilitation des copropriétés, des hôtels, des villages de vacances les plus anciens du centre de VALLOIRE se doit de concourir à une image cohérente de la station, d'obéir à un cahier des charges rigoureux et qualitatif, ne pas être laissé à l'improvisation.



## 14. *Fonctionnement touristique du Village de VALLOIRE.*

Cf. DOSSIER TECHNIQUE (espaces publics) joint en annexe.

Le fonctionnement et l'aménagement de VALLOIRE décrits dans cette étude découlent des observations réalisées par l'ASADAC sur le site de la Commune au cours de la saison d'hiver 2001/2002 (Pâques 2002) et de l'été 2002.

Deux axes permettent de décrire les composantes de l'accueil d'un site touristique comme VALLOIRE:

### L'ACCUEIL en TENSION

Il désigne l'organisation et le fonctionnement de la station lors de la « prise de possession » du site, ou lors de l'accès à une consommation, par exemple le domaine skiable:

- cheminements d'accès.
- mode d'organisation des arrivées et des départs.
- stationnement minute, stationnement de séjour.
- signalétique, prise de connaissance de la station.
- accès aux prestations de séjour telles que la remise des clés, les locations de matériel, l'achat des forfaits de remontées mécaniques, le domaine skiable lui-même...
- les déplacements correspondant aux besoins de séjours.

Ces moments, particulièrement difficiles, sont souvent très mal organisés. Il convient d'en faciliter l'usage pour les clients, d'éliminer le fonctionnement de type « **parcours du combattant** ».

### L'ACCUEIL de VILLEGATURE

Il concerne l'esthétique et l'aménagement du site de montagne en rapport avec son image:

- les fronts de neige.
- les places centrales de villages ou de stations.
- les cheminements piétons, les transports – station.
- les moyens d'information de la clientèle.
- la mise en valeur du patrimoine historique, etc.

L'accueil de villégiature est mis en œuvre par l'ensemble des éléments, services et équipements qui concourent à fournir à la station une ambiance spécifique, une image et identité particulières.

**Sur un territoire restreint comme le bourg-centre de VALLOIRE, il est aisé de comprendre que les deux dimensions de l'accueil se juxtaposent en permanence.** Une petite cuvette rassemblée autour de son église, de sa mairie et de sa place de village se doit de desservir aujourd'hui une ville de 12.000 lits, 17 hameaux périphériques, près de 700.000 nuitées touristiques à l'année, les accès et traversées de 450.000 journées de ski sur 2 fronts de neige centraux et 2 fronts de neige annexes, les flux de véhicules en été qui réalisent la traversée des Alpes par les grands cols (Iseran, Galibier, Izoard, Vars, Allos...). **Les conflits d'espace et d'aménagement sont importants.** Les nuisances constatées endommagent sévèrement l'image de la station

Le projet touristique de VALLOIRE auquel l'O.R.I.L concourt se doit de provoquer une évolution significative eu égard à ces conflits. 3 points méritent d'être soulignés dans le présent rapport de proposition.

#### <141> Le stationnement dans la station

Les partenaires de VALLOIRE soulignent que l'aménagement du village hérite aujourd'hui des schémas qui ont conduit d'une manière assez générale l'aménagement des stations de ski au cours de la période 1960-2000. Le développement quantitatif du bâti et l'équipement des domaines skiables se sont réalisés avec une prise en compte insuffisante des contraintes de fonctionnement urbain et d'image touristique des sites d'accueil eux-mêmes.

Sur la majeure partie de la saison d'hiver, le bourg-centre de VALLOIRE fonctionne en réalité comme un gigantesque parking aérien qui se répand sur les emplacements ouverts du VILLAGE :

1. **le stationnement de proximité se développe sur les terrains privatifs des copropriétés.**  
Dans certaines situations, les zones de parking résument à elles-seules l'environnement extérieur des copropriétés, d'où une image très rudimentaire de certains quartiers : des lits / des voitures.
  
2. **le stationnement sur les voies et places publiques :**  
Il est omniprésent sur le bourg-centre de VALLOIRE.  
  - > actuelle Place de l'Eglise.
  - > totalité longitudinale de l'Avenue de la Vallée d'Or, jusqu'au cœur de la station au carrefour avec les rues de TIGNY et de la SETAZ.
  - > Rue de la Traverse.
  - > Ruelles, placettes, front de neige du quartier de TIGNY et du PRAZ.

**L'offre de parkings publics aménagés à cet effet sur les extérieurs du bourg-centre de VALLOIRE est nettement insuffisante ;** elle se limite aujourd'hui au,

- parking en entrée de station à l'arrivée de la Route du Télégraphe.
- parking des Verneys.
- aire de stationnement des autocars au sommet de la rue de la Bonne Eau.
- parking du Centre Culturel – Cinéma.
- parking de la Place de l'Eglise.

D'une manière générale, il faut admettre que l'organisation du bourg-centre de VALLOIRE ne correspond pas à l'image recherchée par la clientèle d'une station village, d'un bourg ancien qui propose aux séjournants la jouissance de ses quartiers historiques et patrimoniaux. Seul l'espace situé en façade de l'Eglise et de la Mairie propose aujourd'hui un aménagement de surface complet, en terme d'espace disponible, de matériaux et mobiliers villageois. La manifestation du Concours de Sculpture sur neige est également un temps exceptionnel au cours duquel la plus grande artère de VALLOIRE, l'avenue de la Vallée d'Or, est restituée aux piétons et à la neige naturelle.

**Il apparaît de la plus haute importance pour les acteurs de VALLOIRE de définir un plan de stationnement cohérent qui réponde aux attentes touristiques. La réflexion urbaine conduite par la collectivité, notamment au sein du P.L.U. et de l'O.R.I.L constitue le moment de passer du besoin aux décisions (choix de zones, choix d'équipements...).**

En fonction des observations réalisées en 2002, il nous semble important de souligner 5 types de fonctionnalités ou de demandes auxquelles il sera important de porter attention:

1. **Définir les zones centrales du bourg de VALLOIRE interdites à tout stationnement semaine.** Cet objectif implique de limiter physiquement l'espace disponible pour les véhicules, et de transformer les surfaces actuellement dévolues aux véhicules en aires piétonnières, paysagères...Ces zones constituent le cœur de village, et elles se doivent d'être préservée pour une utilisation douce, des terrasses commerciales, la création d'éléments paysagers ou naturels hiver et été.
  
2. **Définir et aménager les zones réservées au stationnement minute ou horaire,** qui ont une vocation importante de desserte des centres d'intérêt de la station : desserte minute (horodateur) des fronts de neige, des rues commerçantes, des pas de portes assurant les arrivées et départs de la clientèle les samedis et dimanches (auprès des agences de location, de la Centrale de réservation, de l'Office du Tourisme...). Le principe de stationnement pour des emplacements aménagés à cet effet pourrait être celui de la gratuité du stationnement ¼ d'heure, et du paiement pour des stationnements ne dépassant pas une heure.
  
3. **Définir et aménager les zones de stationnement-semaine,** zones situées de manière

fonctionnelle et clairement signalisées, en dehors du centre bourg, mais à une proximité acceptable du centre de la station pour les usagers. La mise à l'écart des véhicules étant source d'une relative insécurité pour chaque usagers en particulier, la mise en place d'une prestation communale semble opportune pour faire valoir la gestion de ces surfaces (qui ne doivent pas ressembler à des no man's lands): signalétique spécifique des parkings de longue durée, déneigement des parkings aériens, contrôle et surveillance des véhicules (vidéo-surveillance).

**La formule du parking semaine souterrain peut également être envisagée.**

Par exemple sur l'arrivée du domaine skiable / front de neige de LA BRIVE.

Celle du **parking d'accès aux commerces** (fonction de desserte) **sous la Place de l'Eglise** est également programmée.

La contrainte climatique sur le site de VALLOIRE n'est cependant pas du même niveau que celle qui joue à VAL THORENS ou à TIGNES. Le stationnement souterrain qui induit un coût de réalisation compris entre 80 et 100 KF par place doit faire l'objet d'un arbitrage technique et financier précis entre la solution souterraine et l'équipement en surfaces extérieures paysagées, lorsque d'une part la surface aérienne disponible existe, et que d'autre part elle peut être aménagée non pas de façon industrielle (des larges bandes de bitume disgracieuses) mais avec un aspect visuel soigné (**Cas de la Rue de la Bonne-Eau, avec franchissement de la Valoiette par passerelles piétonnières d'accès au centre**).

4. **Définir et aménager les zones de stationnement réservées aux professionnels de VALLOIRE**. Livraisons, stationnement à la journée des moniteurs, des pisteurs, personnels ne résidant pas sur la commune...
5. **Définir et aménager les zones de stationnement du ski-journée** : zones autocars, véhicules particuliers, services d'accueil du ski à la journée (WC, lavabos, salle hors sacs, point de remise des forfaits journée...).

**L'objectif touristique qui résulte du plan de stationnement à mettre en œuvre est la livraison d'un bourg-centre de VALLOIRE qui soit prioritairement dévoué aux piétons**, aux skieurs, aux aménagements paysagers. Le cœur de VALLOIRE ne doit pas fonctionner ni ressembler à un centre urbain. Il est évident que cette question de la valorisation du bourg-centre de VALLOIRE préoccupe la collectivité depuis près de 10 ans, comme en témoigne la consultation de diverses études remises à la Commune (Par exemple : Etude ARPEGE ATELIER, 02-08-1994...). Plus que d'une étude particulière traitant d'une proposition pour un équipement en particulier, il importe aujourd'hui de définir un projet d'ensemble pour l'évolution du centre du village, dont les aménagements particuliers ne soient que les applications ordonnées.

Tous les sites de montagne qui s'engagent aujourd'hui dans un processus de rénovation de leur immobilier (VAL d'ISERE, MERIBEL, LES MENUIRES, SERRE-CHEVALIER, ORCIERES, ARC 1600, LES 2 ALPES, ALPE d'HUEZ, SAINT-LARY 1700...) sont confrontés à la redoutable question de redéfinir la place de l'automobile dans leur vie touristique. **Il n'est pas nécessaire de devenir ZERMATT pour proposer une solution harmonieuse à sa clientèle.**

**VALLOIRE est confrontée à son tour à ce choix de valorisation de ses espaces centraux.**

**Les sites piétonniers ont la cote en clientèle...de même que les espaces naturels en pleine neige, au cœur des stations...**

### <142> La circulation dans le bourg-centre et la signalétique

Le travail à conduire sur le plan de stationnement de VALLOIRE a partie liée avec la réflexion concernant les trafics :

- trafics d'accès à la station en saison d'hiver, arrivées et départ, desserte du projet de MAISON de VALLOIRE.
- trafics traversants en saison d'été.

Les personnes interrogées lors des entretiens s'accordent à vouloir limiter la circulation des voitures dans le village, tout en reconnaissant la nécessité de préserver les accès aux résidences lors des arrivées et départs, la desserte des commerces ou services.

En saison d'hiver, le bourg est traversé à la fois par les piétons, les skieurs, les voitures, les autocars et les navettes de la station. La cohabitation de ces diverses populations et de ces différents réseaux n'est pas correctement organisée.

En saison d'été, VALLOIRE joue en plus un rôle de ville étape à la limite des ALPES du NORD (RHÔNE-ALPES) et des ALPES du SUD (PACA). Elle génère un stationnement d'étape en cours de journée ou à la nuit non négligeable.

Par ailleurs, le développement immobilier du secteur du PONTET et de l'ARCHAZ oblige les trafics dans cette direction à réaliser systématiquement un passage en boucle autour du centre-bourg. **Une liaison routière souterraine (tranchée couverte) permettant le raccordement direct sous le front de neige du CREY du QUART** avec la route de SAINT-MICHEL de MAURIENNE est citée par les interlocuteurs de la station comme une infrastructure intéressante. Elle permettrait en outre de délester la rue de la SETAZ, et de renforcer ses caractéristiques d'allée commerciale.

L'amélioration des accueils en tension (samedis et dimanches) implique également la création d'un espace d'accueil ou **MAISON de VALLOIRE** permettant de réaliser la prise en charge de la clientèle en dehors du site exigu de l'actuel Office du Tourisme. Ce site d'accueil doit pouvoir desservir également les clients qui seront hébergés dans les hameaux.

**Le choix d'emplacement de cette MAISON de VALLOIRE, de même que l'aménagement directionnels des voies d'accès doivent être réfléchis de manière précautionneuse**, de manière à limiter les comportements de circulations en boucles autour du village, qui sont générateurs de pollutions automobiles visibles et sonores!

La définition du plan de circulation implique enfin une refonte de la signalétique de la station :

- signalétique d'accès routiers.
- signalétique des sites d'accueil.
- signalétique des équipements remarquables (front de neige, OT, Maison de la culture...).
- signalétique des enseignes commerciales (homogénéisation des pratiques).
- signalétique, éclairage nocturne et entretien en pleine neige sécurisée (élimination des plaques de glace) des itinéraires piétons.

### <143> La mise en scène de la neige au cœur du village.

**Village de caractère, VALLOIRE ne doit pas moins affirmer sa vocation de station de ski.** Les données d'activité des années récentes traduisent **un écart significatif entre d'une part l'évolution des nuitées globales** du site en saison d'hiver (+95.700 nuitées, +20.1% de 1997 à 2002) et la croissance des journées de ski commercialisées :

445.774 journées de ski commercial hiver 97.

446.896 journées hiver 2001.

434.610 journées hiver 2002.

**Evolution globale : -2,5%, -11.164 journées commerciales sur le domaine skiable.**

Comparativement à d'autres sites de moyenne altitude, chaque lit touristique de VALLOIRE produit en

moyenne **37 journées de ski par HIVER**, performance comparable à une station comme celle de LA CLUSAZ. Mais nettement inférieure aux **48 journées** commercialisées par exemple par une station comme celle des **GETS**.

Le relatif découplage entre les deux séries commerciales traduit une évolution de la clientèle de VALLOIRE vers des arguments de séjours plus contemplatifs, moins tournés vers la pratique du ski ou de la glisse en général.

**L'urbanisme du village traduit lui-même un contact limité entre l'élément NEIGE, et la vie et les animations du CENTRE-BOURG.**

- Les activités neige se déroulent en altitude sur le secteur du CREY du QUART, et sur un front de neige exigu sur le domaine de la SETAZ.

- Les fronts de neige des VERNEYS et de PLAN MOULIN se réalisent en dehors de la zone centrale de la station.

- Le domaine skiable se développe largement sur les plateaux d'altitude, les fonds de vallée de la NEUVACHETTE (Pas de Colérieux, Grand Plateau, Cornafond), Les liaisons vers VALMEINIER (Plan Palais...). De ce fait, le domaine skiable prend visuellement peu de place dans le paysage de la station, exception faite de la face de la SETAZ. Le domaine skiable est absent de l'ambiance du village.

**Il semble utile et nécessaire de provoquer une ré-inscription de l'élément NEIGE dans le cœur de VALLOIRE, car on peut nier que les espaces neige constituent par eux-même un élément d'urbanisme fort pour un village de montagne / station de ski (notion d'avenues blanches).**

Cette mise en scène pourrait être atteinte à travers deux aménagements possibles :

1. **Ouvrir un nouveau front de neige débouchant sur l'avenue de la Vallée d'Or, le FRONT de NEIGE SAINT-PIERRE.** Outre son aspect diurne, ce front de neige pourrait servir également de ski de détente en nocturne pour le public des enfants (et des parents les accompagnant).
2. **Aménager une partie de l'avenue de la Vallée d'Or elle-même en espace neige :** espace ludique d'après ski pour luges, jeux d'enfants et parents en pleine neige... L'été, zone verte de repos, jeux d'enfants sécurisés, terrasses arborées...

Une mutation très importante de cet espace central utilisé aujourd'hui uniquement pour le parking se doit d'être opérée :

**L'urbanisme central du bourg-centre de VALLOIRE doit faire figurer (ou représenter) l'espace montagnard très important qui le domine**, et que la clientèle doit pouvoir retrouver dans cet espace de vie très convoité du centre village, même en périodes « hors ski ».

Le schéma urbain de VALLOIRE doit affirmer la double vocation de VALLOIRE au carrefour des attentes de la clientèle du XXIème siècle :

> **un tourisme villageois à échelle humaine, avec ses traditions, son authenticité.**

> **un espace montagnard et un domaine skiable de grande qualité.**

**La MAISON de VALLOIRE pourrait utilement héberger également un espace d'exposition présentant de la montagne et es massifs du secteur de VALLOIRE :**

- présentation visuelles et audio-visuelles du domaine skiable VALLOIRE - VALMEINIER, sous supports interactifs.

- point de rencontre des écoles de ski, et d'animation d'après-ski.
- Bureau des Guide, des accompagnateurs en moyenne montagne,
- Prestataire pour sorties en chiens de traîneaux, des itinéraires de fond aménagés jusqu'en haute altitude (itinéraire BONNENUIT – PLAN LACHAT).
- Accueil des itinéraires des Chemins du Baroque.
- Accueil Refuge des Aiguilles d'Arves et autres gîtes de montagne.

Le concept de MAISIN de la MONTAGNE marque fortement le CENTRE de CHAMONIX, où il sert de lieu de convergence de la clientèle notamment en soirée. Un équipement adapté pourrait s'inspirer des même principes, et les proposer pour VALLOIRE, et pour son vaste terroir alpin, transition entre les ALPES du NORD et les ALPES du SUD.

## ***15. Les enjeux économiques de l'O.R.I.L de Valloire.***

***Assurer une dynamique de la rénovation à partir de l'implication de l'ensemble des forces vives locales.***

Au terme de la description de la situation de l'immobilier touristique de VALLOIRE et de la qualité de son urbanisme touristique, il est nécessaire de souligner **les enjeux majeurs qui sont liés du point de vue de l'entreprise - station que constitue VALLOIRE, à un projet O.R.I.L :**

Une Opération de Rénovation de l'Immobilier Touristique qui serait délibérée par la Commune de VALLOIRE, pour une durée de 5 années par exemple (2003-2008) comporte principalement 3 enjeux principaux, dont **l'objectif est d'assurer une mise en concurrence / émulation par rapport au bloc des constructions nouvelles :**

Dans l'ensemble du PROJET de STATION décrit au Dossier de candidature au Contrat de Plan Etat / Région, l'O.R.I.L représente l'ensemble des actions conduites en matière de qualité de l'urbanisme et des appartements de la station.

✓ **La création d'une O.R.I.L implique l'objectif de rénover un parc immobilier ancien, avec une exigence qualitative élevée (classement 3\*\*\*)** et une commercialisation touristique forte des meublés rénovés. Cette action qui desservira l'intérêt des propriétaires s'associant à ce projet, est également nécessaire pour **permettre un EQUILIBRE de la fréquentation de la station**. Il est du plus grand intérêt de susciter une dynamique qualitative remarquable des meublés en centre bourg ou en résidences traditionnelles, de manière à générer une fréquentation continue de ces hébergements, et ne pas laisser les résidences de tourisme neuves assurer seules, et de manière croissante, l'attractivité touristique et commerciale de VALLOIRE. **Face à un public propriétaires qui pourrait largement se détourner de pratiques locatives professionnelles**, l'ORIL doit faire jouer (et mettre en œuvre) un nouveau modèle de gestion du patrimoine touristique ancien, faisant la preuve auprès de ces acteurs économiques, de leur nécessaire place dans l'accueil du site. VALLOIRE ne peut devenir exclusivement un site de résidences secondaires. Elle doit faire la preuve de son professionnalisme.

✓ **La modernisation et l'adaptation des espaces publics de VALLOIRE sont également une « ardente obligation » :** stationnements, circulations, accueils, urbanisme neige... Tout démontre que la valeur de VILLAGE montagnard reconnue par beaucoup comme irremplaçable, doit aujourd'hui être embellie et valorisée. Cet objectif qui correspond au positionnement touristique de VALLOIRE implique d'éliminer de manière cohérente et réfléchie, les aspects du fonctionnement actuel et des aménagements en place qui induisent un aspect urbain ou industriel sur le site du bourg-centre. Une action d'urbanisme à 10 ans doit être inscrite au PLU, et l'O.R.I.L présentée peut permettre de concrétiser les premiers projets dans ce sens.

✓ **La mise en œuvre d'une Opération de Rénovation de l'Immobilier de Loisirs concerne une part très importantes des métiers exercés par la population de VALLOIRE:**

En décrivant les opérations à conduire pour assurer la rénovation de l'immobilier ancien de VALLOIRE, et sa commercialisation qualitative, on comprend rapidement que de très nombreux corps de métiers de la station et de la Commune pourront s'investir dans la réalisation des objectifs présentés :

- **Artisans du bâtiment, regroupés au sein d'un groupement de travaux**, à la condition qu'ils puissent se regrouper au sein d'un pool d'entreprises, et servir un concept architectural de haut niveau défini par un architecte exprimant une nouvelle vision de VALLOIRE.

- Propriétaires locaux et propriétaires distants.
- Agences immobilières.

- Centrale de réservation.

- Exploitant des remontées mécaniques.
- Banques locales.
- la Commune elle-même, en charge de l'intérêt général.

A la différence de l'exploitation industrielle qui pourra être apportée sur le site de VALLOIRE par des nouveaux groupes touristiques (ODALYS, EUROGROUP, PIERRE et VACANCES...) gestionnaires de résidences de tourisme, **la mise en œuvre d'une ORIL sur le site de VALLOIRE suppose de créer une synergie professionnelle locale de très bon niveau**, axée sur des objectifs forts de qualité touristique, de service de la clientèle et du patrimoine.

L'arrivée des grands groupes demande de fédérer encore mieux, et d'accroître, le professionnalisme des entreprises touristiques locales de VALLOIRE.



## 2. ORIL de VALLOIRE : PROPOSITION.

Au terme de l'analyse de la situation touristique et urbaine de VALLOIRE réalisée en Partie 1 du présent rapport, la Partie 2 expose les objectifs que la Commune de VALLOIRE pourrait retenir pour engager une Opération de Rénovation de l'Immobilier de Loisirs.

Ils feront l'objet également d'une présentation / discussion en séance par l'ASADAC auprès des partenaires de VALLOIRE. L'O.R.I.L constituant en effet un nouveau dispositif économique et touristique, il importe que la Collectivité puisse en maîtriser de manière claire, à la fois les objectifs et les implications. Les Elus par confrontation interne, et par échanges d'avis avec les partenaires extérieurs (Conseil général, DT, AFIT, DATAR, Caisse des Dépôts, SEATM...) pourront établir une conviction commune sur le projet à engager.

### *21. Les objectifs de rénovation des appartements.*

#### <221> Objectifs quantitatifs et qualitatifs

##### Proposition.

Pour la période 2003-2008:

l'O.R.I.L de VALLOIRE adopte les objectifs de rénovation d'appartements suivants:

- **Obtenir en 5 ans la RENOVATION – LOCATION de 120 appartements situés dans le périmètre ORIL de VALLOIRE, soit en valeur estimative 720 lits touristiques.** La rénovation est à engager dans des appartements situés dans des résidences qui ont été construites dans les années 50, 60, 70 et 80.

- Les opérations de rénovation conduites seront proposées à la fois :

- ⇒ à des propriétaires immobiliers ne résidant pas sur la commune de VALLOIRE (résidents secondaires)
- ⇒ à des propriétaires de meublés domiciliés sur le territoire communal, et assurant un rôle d'exploitant de locations saisonnières.

**Un objectif de contractualisation avec 60 propriétaires dans chacune des catégories est à rechercher.**

- **Le périmètre de l'O.R.I.L s'entend de l'ensemble du territoire communal de VALLOIRE et comprend :**

- \* Les résidences, bâtisses, maisons et chalets du bourg centre.
- \* Les hameaux extérieurs qui font l'objet d'une habitation à l'année, et permettent un accueil touristique commercial.

- La réalisation des rénovations d'appartements cherchera à valoriser les structures immobilières en fonction de la structure moyenne des appartements de la station, soit la composition suivante :

- 40% de studios de 3 à 4 personnes
- 40% d'appartements 2 pièces pour 5 à 6 personnes
- 20% d'appartements 3 pièces et plus, pour 7 personnes et plus.

Une majoration des objectifs en faveur des appartements de plus grande taille pourra être admise.

- Il est convenu que des appartements d'une surface habitable inférieure à 20 m<sup>2</sup> ne pourront faire l'objet du programme de rénovation à finalité touristique, mais seront orientés vers l'action conduite par la Commune de VALLOIRE en matière de rénovation à destination de **l'hébergement du personnel saisonnier.**

- **Les travaux de rénovation engagés sur les appartements seront globaux. Ils comprendront une reprise d'ensemble cohérente et fonctionnelle des appartements.**

Les travaux comprendront notamment :

\* la mise aux normes des appartements en terme de sécurité électrique, l'amélioration de l'isolation thermique, de l'acoustique, de l'aération...

\* la rénovation complète sur le plan immobilier et mobilier, avec usage de matériaux et d'agencements résistants.

\* l'équipement de l'appartement de manière à satisfaire aux exigences de classement touristique de niveau 3 étoiles.

\* la mise en offre d'un concept stylistique labellisé, correspondant à l'image de la station de VALLOIRE.

\* dans le cas de travaux de rénovation engagés par les propriétaires dans le délais des 5 dernières années civiles (1998, 1999, 2000, 2001, 2002), et sur présentation des factures, les aménagements réalisés pourront être intégrés au concept de rénovation, à la condition cependant qu'ils s'accordent aisément avec le concept travaux labellisé.

- **Les offres seront proposées aux propriétaires par la mise en œuvre de formules optimisant les financements à réaliser**, c'est à dire n'impliquant pas exclusivement son apport personnel pour la maîtrise d'ouvrage des travaux.

- En tant que partenaire de la relance économique et qualitative du site de VALLOIRE, l'offre de rénovation pourra inclure au bénéfice du propriétaire résident secondaire et de sa famille directe, la fourniture de prestations touristiques particulières sanctionnant son rôle de propriétaire-rénovateur-loueur.

- **A titre de référence, les coûts de rénovation estimatifs s'établiront au niveau de 20.000 € (ht) dans le cas d'un studio de 4 personnes, 30 m<sup>2</sup>, soit un ratio de 670 € (ht) / m<sup>2</sup>.**

**La valeur d'objectif du programme de travaux s'établira de manière prévisionnelle à 2,4 millions € (ht)** (évaluation minimale et de cadrage, établie sur une hypothèse simple de réalisation de 120 appartements rénovés de type STUDIO 4 personnes + alcôve coin montagne 30 m<sup>2</sup> - PREVISIONNEL à AFFINER DANS LA SUITE du DEVELOPPEMENT de l'ORIL de VALLOIRE).

- Les appartements rénovés dans le cadre du programme O.R.I.L feront l'objet d'un classement aux normes nationales du Ministère du Tourisme, en catégorie 2 étoiles au minimum. **Les travaux seront réalisés par application aux appartements d'un label de rénovation « VALLOIRE Village » qui sera défini en conformité avec l'image touristique de la station.** Ce label sera promu de manière à permettre une identification rapide par la clientèle du parc rénové, et de ses composantes de confort.

- Les propriétaires pourront adapter ou faire adapter tout projet qui leur sera présenté, pour faire prendre en compte des attentes personnelles en matière de confort et d'équipement, à la condition cependant que ces demandes ne conduisent pas à dénaturer le concept de rénovation qui aura été sélectionné. Ces éléments dits « OPTIONS PROPRIETAIRES » ne dépendront sur le plan financier que du seul apport exclusif du propriétaire.

## <222> Création d'un (de) Village(s) Résidentiel(s) de Tourisme. (Proposition)

Destination des appartements rénovés dans le cadre de l'O.R.I.L de VALLOIRE, et clauses qualitatives relatives à cette exploitation.

- **L'offre de rénovation – location qui sera proposée au public des propriétaires de VALLOIRE a pour finalité de constituer un (ou plusieurs) VILLAGE(S) RESIDENTIEL(S) de TOURISME**, exploitations qui impliquent une **durée locative comprise entre 9 et 12 années minimum**.

- Dans le cas de contrats signés avec des propriétaires domiciliés sur VALLOIRE, propriétaires exerçant par ailleurs une fonction d'exploitant des appartements rénovés, les contrats porteront nécessairement sur une durée de **12 années**. Une exploitation VILLAGE RESIDENTIEL de TOURISME sera constituée, de telle manière que les propriétaires locaux puissent en assurer localement toutes les fonctions de gestion : accueil de la clientèle, information sur l'hébergement, état des lieux entrée et sortie, ménages, maintenance.

De même, le VILLAGE RESIDENTIEL de TOURISME pourra s'appuyer sur la commercialisation réalisée à l'initiative des propriétaires locaux, pour assurer le remplissage des appartements rénovés.

- Les contrats de rénovation proposés aux propriétaires devront inclure de manière impérative, des **clauses de maintenance du patrimoine rénové** permettant d'apporter toute la sécurité patrimoniale nécessaire aux propriétaires adhérant aux présents objectifs. Dans le cas des propriétaires domiciliés sur le site de VALLOIRE, cette responsabilité de maintenance des biens leur sera intégralement sous-traitée et contrôlée.

- Les mêmes contrats aménageront des conditions d'occupation préférentielles des propriétaires dans les locaux rénovés (cas des propriétaires distants).

- **Pour soutenir la notoriété commerciale de la station de VALLOIRE, les exploitants de type VRT devront permettre un accès en réservation privilégié des appartements rénovés au bénéfice de la centrale de réservation de la station**, de manière à assurer une présence forte de l'offre d'hébergements rénovés dans la réservation directe s'adressant à la station, en retour de son action promotionnelle.

Un système de double disponibilité des appartements rénovés devra être organisé de la manière la plus stricte entre les hébergeurs et la centrale de réservation.

- **La commercialisation des appartements rénovés de VALLOIRE ciblera la clientèle individuelle**, en correspondance avec la villégiature douce proposée par la station, et l'ambiance personnalisée à laquelle sont attachés les partenaires du site, notamment les propriétaires.

## <223> Création d'un fond de concours à destination des propriétaires rénovateurs loueurs. (Proposition)

- Dans l'objectif d'apporter au propriétaire rénovateur loueur qui souscrit aux objectifs de qualité et d'exploitation touristique décrits précédemment, et à la condition que les travaux réalisés desservent la création de « Villages résidentiels de Tourisme » sur le périmètre retenu, **la Commune de VALLOIRE institue la création du fond de concours suivant :**

- **le propriétaire rénovateur loueur bénéficie d'une subvention publique d'aide à la réalisation des travaux « CONCEPT » dont la valeur est définie au point 221 qui précède, d'un montant égal à :**

**PROPRIETAIRES NE RESIDANT PAS SUR LE SITE de VALLOIRE, et SOUHAITANT BENEFICIER d'UNE OCCUPATION PERSONNELLE de leur BIEN IMMOBILIER RENOVE :**

10% des montants ht de travaux «CONCEPT» pour des contrats d'une durée de 9, 10 ou 11 années.

20% des montants de travaux «CONCEPT» pour des contrats d'une durée de 12 années.

**PROPRIETAIRES RESIDANT SUR LE SITE de VALLOIRE et CAPABLES d'ORGANISER par EUX-MÊMES le RECEPTIF de la CLIENTELE, ainsi qu'une COMMERCIALISATION des SEJOURS TOURISTIQUES :**

20% des montants de travaux «CONCEPT» pour des contrats d'une durée de 12 années.

- La subvention publique instituée au fond de concours ORIL de la Commune ne saurait prendre en charge un quelconque pourcentage de travaux qui correspondraient à des « OPTIONS » spécifiques du propriétaire quant à l'aménagement de son appartement, de même qu'à des travaux « OBLIGATOIRES » correspondant à des améliorations des performances thermiques, acoustiques, d'aération et de clôture des biens, qui restent en tout état de cause du seul ressort du financement apporté par le propriétaire.

- La subvention publique instituée au fond de concours ORIL de la Commune s'entend d'un engagement du propriétaire à respecter une obligation de mise en marché touristique d'une durée de 9 années minimum. En cas de rupture anticipée de l'exploitation pour quelque motif que ce soit imputable à la décision du propriétaire, la subvention fera l'objet d'un remboursement au bénéfice de la collectivité, en fonction du pro rata temporis correspondant à la période de non exécution des engagements initiaux. Cette obligation sera constatée à la convention d'attribution de la subvention signée entre la commune et le propriétaire – rénovateur – loueur.

- La Commune de VALLOIRE sollicite le Conseil Général de la SAVOIE d'une part, les collectivités publiques partenaires de la rénovation de l'immobilier touristique d'autre part (Conseil Régional, Etat, Europe) pour le financement du fond de concours, étant rappelé aux présentes que la rénovation de chaque appartement réalisée dans le cadre de la présente O.R.I.L induit pour la station de VALLOIRE en général une activité touristique prévisionnelle additionnelle de +130% par rapport à une situation antécédente de « volets clos ».

- La Commune de VALLOIRE se réserve le droit de moduler ou d'adapter les montants d'aide prévus au fond de concours, en fonction du rythme de souscription des propriétaires au projet de rénovation d'une part, ainsi qu'à proportion des appuis financiers accordés par les collectivités publiques sollicitées.

## ***22. Les objectifs concernant le logement des saisonniers.***

**(Proposition)**

**Pour la période 2003-2007 :**

l'O.R.I.L de VALLOIRE adopte les objectifs suivants:

**- Les propriétaires d'appartements d'une surface inférieure à 20 m<sup>2</sup> pourront faire l'objet d'une offre patrimoniale distincte de l'offre rénovation.**

En circonstances opportunes d'emplacement et de prix, ils feront l'objet :

**- d'une proposition d'acquisition** par un opérateur patrimonial public ou semi-public (SEM, OPAC...) désigné par la Commune.

- au motif de **contribuer à la création d'un parc de logement social** réparti de manière diffuse dans les différentes résidences de la station.

**- la structure de portage financier des appartements rénovés à destination du personnel saisonnier pourra associer les employeurs**, dans des formes juridiques à déterminer.

**- Une formule de portage de longue durée sera recherchée** (35 ans minimum) garantissant la destination du patrimoine acquis. La commune de VALLOIRE sollicitera, pour cette mise en œuvre, la participation au capital d'organismes en charge du financement du logement social : organismes collecteurs du 1% logement, Caisse des Dépôts et Consignations. La cellule nationale « logement des saisonniers » hébergée à la Direction Départementale de l'Équipement de la SAVOIE sera sollicitée pour le montage de l'opération.

- La participation des employeurs à la capitalisation de l'opérateur de portage des biens immobiliers à vocation de logement du personnel saisonnier vaudra pour **droit de réservation prioritaire** sur le parc ainsi créé.

**- L'objectif quantitatif s'établit au rythme de 5 logements acquis et rénovés par année**, soit 25 logements acquis en 5 années, soit 50 lits à destination du personnel saisonnier.

**- Le même dispositif sera applicable en cas de cession par le propriétaire d'un centre d'hébergement touristique collectif dont l'exploitation est stoppée**, à la condition que le projet de résidence sociale ou hôtel social qui pourrait être développé dans les locaux concernés ne dépasse pas la taille de 25 chambres ou unités de logement, soit 50 lits d'hébergement saisonniers. L'opération fera l'objet d'une étude de faisabilité technique et financière préalable.

## 23. Les objectifs urbains.

### (Proposition)

#### Pour la période 2003-2007:

231. Valorisation du bourg-centre de VALLOIRE en correspondance avec l'image touristique (plan de circulation, plan de stationnement, cheminements piétons...).

232. Accueil en tension : la Maison de VALLOIRE.

233. Inscription de l'élément « neige » dans le cœur de village.

L'O.R.I.L de VALLOIRE définie par le Conseil Municipal arrête la mise en œuvre des objectifs à caractère d'urbanisme touristique suivants :

### <231> Valorisation du bourg-centre de VALLOIRE en correspondance avec l'image touristique (plan de circulation, plan de stationnement, cheminements piétons).

Objectif d'ensemble : améliorer la délimitation des espaces touristiques et des espaces fonctionnels, désengorger le centre du village, organiser le stationnement et les circulations en fonction d'un plan d'aménagement global et cohérent, favoriser les déplacements piétons.

### Dans le cadre du PLU, mise en place d'un plan de circulation, de stationnement, de déplacements piétons cohérent, incluant également les emplacements délimités des dessertes par navettes-station.

1. **Définir les zones centrales du bourg de VALLOIRE interdites à tout stationnement semaine.**
2. **Définir et aménager les zones réservées au stationnement minute ou horaire**, qui ont une vocation importante de desserte des centres d'intérêt de la station.
3. **Définir et aménager les zones de stationnement-semaine**, zones situées de manière fonctionnelle et clairement signalisées, en dehors du centre bourg, mais à une proximité acceptable du centre de la station pour les usagers.  
**La formule du parking semaine souterrain peut être envisagée** : par exemple sur l'arrivée du domaine skiable / front de neige de LA BRIVE.  
 Celle du **parking d'accès aux commerces** (fonction de desserte) **sous la Place de l'Eglise** est également programmée.
4. **Définir et aménager les zones de stationnement réservées aux professionnels de VALLOIRE.** Livraisons, stationnement à la journée des moniteurs, des pisteurs, personnels ne résidant pas sur la commune...
5. **Définir et aménager les zones de stationnement du ski-journée** : zones autocars, véhicules particuliers, services d'accueil du ski à la journée (WC, lavabos, salle hors sacs, point de remise des forfaits journée...).
6. **Desservir les accès de la station et les usages des différents emplacements** par une signalétique adaptée : signalétique routière (accès aux hameaux, aux immeubles, aux infrastructures, ...). Signalétique des stationnements (stationnements minutes, longue durée, aériens, couverts). Aménagement et signalétique des cheminements piétons.
7. **Définition d'un nouveau schéma de circulation** dans le bourg-centre comprenant la création d'une voie d'accès souterraine au secteur de l'ARCHAZ / PONTET sous le front de neige des BRIVES, et la desserte adaptée de la MAISON de VALLOIRE.
8. **Aménagement des emplacements d'arrêts des transports en commun de la station sous une forme adaptée et moderne** : quai d'attente, signalétique des arrêts, annonce des temps d'attente, correspondance avec les départs en direction de la Gare TGV de SAINT-MICHEL-VALLOIRE....

### <232> « MAISON DE VALLOIRE ».

**Objectif** : création d'une **MAISON DE VALLOIRE** permettant de rassembler à l'attention de la clientèle, l'ensemble des services logistiques ou d'accueil nécessaires à un déroulement harmonieux des séjours sur le territoire de la Commune.

LA MAISON de VALLOIRE permettra notamment de proposer à la clientèle les services suivants :

- > information préalable lors des arrivées en voitures.
  - > accueil des arrivées autocars depuis la gare de Saint-Michel de Maurienne.
  - > accueil des arrivées TOUR OPERATEURS en autocars (plus généralement organisateurs de voyages) depuis les aéroports internationaux, ou depuis les régions d'origine.
  - > point de correspondances avec les navettes station.
  - > service de billetterie des transports en commun, dont billetterie SNCF.
  - > service de bagagerie, de douches, de salles d'attente, permettant d'assurer dans de bonnes conditions un étalement des départ de la station.
  - > service de tête de pont des rotations en taxis.
  - > l'accueil, l'information de la clientèle.
  - > service de remise des clés des agences et de la centrale de réservation.
  - > vente et fourniture des forfaits de remontées mécaniques.
  - > vente et fourniture des places de parkings couvertes.
- > l'accueil « **Maison de la Montagne** » présentant l'ensemble des métiers et initiatives en matière de fréquentation du terroir alpin de VALLOIRE.

### <233> **Inscription de l'élément neige dans le cœur de village.**

**Objectif** : considérant que l'élément **NEIGE** constitue un élément déterminant d'urbanisme touristique dans le cadre d'une station-village / station de ski, l'ORIL de VALLOIRE adopte l'objectif de création en cœur de site de nouveaux fronts de neige et d'avenues blanches.

Trois aménagements sont visés:

1. **Ouvrir un nouveau front de neige débouchant sur l'avenue de la Vallée d'Or, le FRONT de NEIGE SAINT-PIERRE.** Le front de neige sera équipé de manière à servir également de ski de détente en nocturne pour le public des enfants (et des parents les accompagnant).
2. **Aménager une partie de l'avenue de la Vallée d'Or elle-même en espace neige / avenue blanche HIVER / avenue verte ETE** : espace ludique d'après ski pour luges, jeux d'enfants et parents en pleine neige, petite piste de luge hiver...  
L'été, zone verte de repos, jeux d'enfants sécurisés, terrasses arborées, petite piste de luge d'été enfants...
3. **Améliorer la liaison « skis aux pieds »** du domaine de la SETAZ, au départ des remontées mécaniques du secteur du CREY du QUART en assurant une descente gravitaire directe du premier massif au second (et réciproquement).

### 3. ORGANISATION & MISE en OEUVRE.

#### 31. Création d'une Société Anonyme d'Economie Mixte « VALLOIRE Village ».

De manière à **proposer aux propriétaires de VALLOIRE,**

- ⇒ propriétaires demeurant sur le site de la Commune
- ⇒ propriétaires résidents secondaires,

**une OFFRE RENOVATION de très haut niveau technique, architectural et touristique (classement 3\*\*\* sollicité, ou équivalent),** il apparaît nécessaire de procéder à la création d'une SOCIETE capable de réaliser, en complément de l'investissement du propriétaire, un apport financier important (60 à 65% du coût de travaux ht nécessaire pour atteindre le classement indiqué).

Il s'agit de procéder à la création d'une société d'INVESTISSEMENT RENOVATION (société anonyme d'économie mixte) qui sera en quelque sorte, **un promoteur en rénovation de l'immobilier ancien de VALLOIRE.**

Nous proposons d'appeler cette société « **VALLOIRE Village** ». (descriptif financier voir ANNEXE 2)

La raison sociale de cette société évoque naturellement son objectif économique : **assurer une reconquête qualitative exemplaire des meublés de tourisme de VALLOIRE** qui se situent dans les copropriétés et le bâti construits avant 1990. Du point de vue des propriétaires, ce terme illustre la nécessaire revalorisation du village qui est souhaitée et engagée par la collectivité, à une époque où les constructions neuves vont apporter un nouveau débouché économique à la station, et où il importe de donner à l'ensemble du site une dynamique cohérente.

Son objet social serait le suivant :

- > Dans le cadre de l'O.R.I.L instituée par la Commune de VALLOIRE, création et exploitation d'un Village Résidentiel de Tourisme sur le site de la station.
- > Appui technique, économique, financier et fiscal aux propriétaires immobiliers pour adhésion au projet de rénovation immobilière et touristique de VALLOIRE.
- > Siège : Mairie de VALLOIRE.

D'un point de vue opérationnel, et chronologiquement pour chaque appartement à rénover, la SAEM « VALLOIRE Village » réalisera trois types d'opérations :

1. **Accompagnement de chaque propriétaire** dans une phase de définition d'un projet de rénovation comprenant l'ensemble des aspects à prendre en compte : l'aspect technique et architectural, l'aspect financier d'investissement rénovation, l'aspect fiscal.
2. Maîtrise d'ouvrage des travaux de rénovation, contrôle et réception des chantiers en conformité avec le projet défini et retenu par chaque propriétaire.
3. **Mise en exploitation touristique** des appartements rénovés sous statut de Village Résidentiel de Tourisme (9 à 12 années d'exploitation), et avec le concours en matière d'accueil de la clientèle, de contrôle des locations, de maintenance et de commercialisation :
  - > des propriétaires exploitants domiciliés sur VALLOIRE.
  - > des agences immobilières exploitantes sur le site de VALLOIRE.
  - > de la Centrale de réservation.

Du point du vue du capital social, il importe que la SAEM **VALLOIRE Village** soit représentative de l'ensemble des forces vives de la station de VALLOIRE qui vont concourir au développement d'une offre immobilière et touristique de haut niveau de qualité (classement 3\*\*\*).

Proposition pour la composition du capital :



<b>51%</b>	Commune de VALLOIRE
<b>11%</b>	Régie Touristique
<b>4%</b>	Centrale de réservation de VALLOIRE
<b>4%</b>	Agences immobilières de VALLOIRE

**30%** Partenaires institutionnels et bancaires : Caisse des Dépôts et Consignations, Crédit Agricole, Banque Populaire des Alpes, Caisse d'Épargne des Alpes, CLF-DEXIA...

**Au terme du développement de l'O.R.I.L de VALLOIRE, le capital social pourrait atteindre le volume de 172.000 €. (1,127 MF)**

Pour la création de la société, un capital d'ouverture à **60.000 €** est suffisant: il permet de faire face aux besoins d'investissements prévus sur 2003 et 2004.

**Les associés seraient également sollicités pour la mise à disposition de la société d'un compte courant d'associés rémunéré égal à 15% du montant ht des travaux à réaliser, soit 515.000 €.** Le compte courant serait mobilisé pour une durée de 5 années, remboursable in fine.

**Sur la base d'un objectif de rénovation de 120 appartements en catégorie 3\*\*\*, la société est susceptible de mettre en chantier un volume de travaux égal à 3,438 M€ (22,5 MF)**

L'ensemble des contrats signés avec chaque propriétaire seront construits de manière à respecter une norme de rentabilité des fonds propres des actionnaires comprise entre 4 et 5% de TRI.

Du point de vue des propriétaires, **la société sert de véritable bras de levier pour un investissement rénovation** : il suffit de **10% d'apport personnel** à un propriétaire ne résidant pas à VALLOIRE pour réaliser un réaménagement complet en catégorie 3\*\*\* de son bien, et pour un propriétaire exploitant domicilié dans la Commune, **d'un apport personnel de 20%**. La société de rénovation joue auprès du propriétaire un rôle d'appui technique et financier complet, dans la mise en œuvre d'un projet de revalorisation touristique et patrimoniale.

S'un point de vue fiscal, il est proposé que « VALLOIRE Village » exerce la fonction de VILLAGE RESIDENTIEL de TOURISME sur le périmètre ORIL de VALLOIRE, de manière à permettre l'assujettissement à TVA de l'ensemble de la chaîne locative de la rénovation. Naturellement, **l'accueil de la clientèle, les ménages, la surveillance des locaux loués et la commercialisation des semaines de séjour sont réalisés par les opérateurs touristiques eux-mêmes**, en fonction de conventions de collaboration établies à cet effet. Une règle financière pré-établie définit les rémunération reversée par VALLOIRE Village aux différents partenaires, en fonction de leurs contributions respectives au remplissage et à la fréquentation des appartements rénovés :

- rémunération de la fonction d'accueil de la clientèle, d'état des lieux et de ménages (fin de semaine, fin de saison).
- rémunération des réservations réalisées directement par le propriétaire exploitant auprès de sa clientèle fidèle (30% de marge de commercialisation sur prix public).
- rémunérations au même niveau de la Centrale de Réservation sur ses ventes.

D'un point de vue touristique comme d'un point de vue économique, on rappellera que le remplissage des appartements rénovés constitue une nécessité ; il convient donc d'organiser dès le mois de juillet de chaque année, une double disponibilité complète du planning des appartements rénovés, de manière à garantir les engagements pris lors de la réalisation des travaux.

**Un appartement rénové ne doit jamais être inoccupé au cours d'une saison d'hiver, car sa prestation va fidéliser durablement les clients hébergés.**

## ***32. Planning de mise en œuvre de l'O.R.I.L de VALLOIRE au cours de l'année 2003 (proposition).***

La mise en œuvre de la proposition d'O.R.I.L auprès de la Commune de VALLOIRE peut s'envisager comme suit :

Mai 2003 : remise du présent rapport au Conseil Municipal de VALLOIRE (20 exemplaires). Présentation

technique aux élus et aux services et partenaires (OT, Régie Touristique, Centrale, agences...), puis présentation en séance publique, en vue de la délibération.

Juin 2003 : présentation du projet en séance publique, auprès de deux composantes professionnelles de la station qui pourront prendre une part déterminante à la réussite du projet.

\* réunion publique avec les loueurs particuliers et les agences immobilières.

\* réunion avec les artisans du bâtiment, le cas échéant, avec la présence de la CAPEB 73.

**Objectif : sélectionner 10 premiers propriétaires candidats pour participer à l'ouverture du programme** (propriétaires demeurant à VALLOIRE).

**Présentation du projet O.R.I.L de VALLOIRE auprès des financeurs** : Conseil général de la SAVOIE, Conseil régional RA, Europe, convention DT – DATAR - CDC...

Juillet-Août : **sélection d'un architecte en charge de définir un produit technique et architectural de rénovation pour la station de VALLOIRE** (notion de « marque » de rénovation qui sera très importante tant du point de vue de la perception par la clientèle touristique, que du point de vue de l'attrait esthétique auprès des propriétaires).

**Préparation de la création de la SAEM « VALLOIRE Village ».**

Septembre – Octobre – Novembre : réalisation des 10 premières opérations de rénovation sur 10 appartements. Opérations à réaliser de manière impeccable, et qui serviront de démonstration pour l'ensemble de la station.

Décembre 2003 : Ouverture de l'offre rénovation au grand public (les propriétaires ne demeurant pas sur VALLOIRE, les nouveaux acquéreurs...) et création de la société de rénovation.

### ***33. Financement communal de l'O.R.I.L.***

Le projet O.R.I.L de la Commune de VALLOIRE recouvre un nombre important de **projets urbanistiques** qui ont été évalués par ailleurs dans le cadre du dossier de candidature de la Commune au Contrat de Plan « STATION MOYENNE ».

De même, l'action en faveur du **logement des saisonniers** fait l'objet de financements spécifiques, avec des concours particuliers à mobiliser auprès du Conseil général de la SAVOIE et des organismes publics ou para-publics qui interviennent sur ce domaine.

4 types de budgets spécifiques interviennent pour le développement de l'offre rénovation auprès des propriétaires, et nous les re prenons dans le détail :

**> La création de la SAEM « VALLOIRE Village »**

Au terme de son développement, 120 appartements rénovés en catégorie 3\*\*\*, le capital de cette société atteindra (2007) **172.000 €**, dont 51% apportés par la Commune de VALLOIRE, soit **87.700 €**.

**> Le financement des campagnes de travaux par la SAEM nécessite la mise en place d'un compte courant d'associés** égal à 15% du montant hors taxes des travaux investis. Ce compte courant d'une durée de 5 années, est remboursé par l'entreprise in fine. Ce compte courant, **part communale, atteindra un maximum de 263.000 € en 2007.**

**> De manière à assurer une attractivité forte à l'offre rénovation / VRT (9 à 12 années d'exploitation touristique prioritaire, 14,5 semaines minimum de remplissage HIVER, +130% de rendement remontées mécaniques / lit rénové...) il est proposé de mettre en œuvre un fond de concours public d'aide à l'investissement des propriétaires**, qui peut atteindre 20% des montants ht de travaux dits « CONCEPT », dès lors qu'une durée d'exploitation de 12 années est acceptée par le propriétaire. **Ce fond de concours pourrait atteindre la somme de 687.000 € (4,5 MF) investis aux cours des budgets 2003 à 2007.** Cette participation à l'investissement travaux fait l'objet d'une aide du Conseil général de la SAVOIE. On rappellera que cette aide ne serait accessible qu'aux propriétaires acceptant une convention de 12 années. Un propriétaire non domicilié sur VALLOIRE et ne souhaitant s'engager sur un contrat de rénovation que pour une durée de 9 à 11 années, ne pourrait prétendre

qu'à 10% d'aide publique.

> **Le démarchage des propriétaires de VALLOIRE** demande également la mise en place d'un service d'accompagnement des propriétaires dans leur démarche de rénovation immobilière, et d'aide à la prise de décision. Sur la base d'une personne qui serait employée à mi-temps à l'année sur le site de VALLOIRE (personne ayant la double compétence d'approche commerciale auprès des propriétaires et compréhension technique des appartements à rénover) le budget de développement peut être évalué en valeur cumulée sur une période de 5 années (2003-2008) à **395.000€ (ttc)**, soit 2,591 MF. 50% de cette dépense est finançable dans le cadre du Contrat de Plan avec la région RHÔNE-ALPES, d'où un budget net pour la Commune de VALLOIRE estimé à **39.500 €** par année, environ **260.000 F**.

Le budget évalué comprend l'ensemble des frais de management commercial : éditions, téléphone, déplacements, réalisation de **50 études techniques et financières complètes de rénovation d'un appartement** en 2003 et en 2004 au bénéfice des propriétaires de VALLOIRE, de manière à favoriser sur des bases empiriques (celles de leur propre appartement) leur adhésion à l'offre proposée.

La société doit financer par ailleurs une gestion administrative et financière importante. Celle-ci peut être réalisée soit par un cabinet comptable indépendant, soit par le service gestion de la Régie Touristique.

Sur le plan matériel, la présentation de l'offre rénovation auprès des propriétaires de VALLOIRE demande en outre la mise à disposition d'un local commercial qui puisse servir de **SHOW ROOM** et de bureau d'accueil.

Par rapport aux évaluations précédentes présentées lors de différentes réunions aux Elus de VALLOIRE, le budget de développement de l'O.R.I.L a été revu très nettement à la baisse. Il est apparu possible en effet de mettre en œuvre l'objectif de 120 appartements rénovés en 5 ans, en pratiquant les évolutions suivantes :

- > limiter le temps de travail du chargé de développement à un mi-temps à l'année.
- > ne pas générer des frais de promotion conséquents, ce résultat étant obtenu en s'appuyant sur la force de promotion de la Commune elle-même (journal communal) et celle de l'Office du Tourisme (plaquette, site Internet)...
- > intégrer la fonction de conduite des chantiers de rénovation des appartements dans le budget travaux de chaque appartement, et non pas dans le cadre d'un service assumé par une rémunération allouée par la collectivité.

Le budget ainsi présenté répond en réalité à une tactique commerciale à mettre en œuvre : **assurer dans un premier temps une adhésion importante au projet de rénovation des propriétaires habitant la commune, et sur la base de leur exemple, développer l'offre chez les propriétaires résidents secondaires.**

### 34. Les subventions publiques dont peut bénéficier la Commune de VALLOIRE au titre de l'O.R.I.L

Tableau récapitulatif :

	2003	2004	2005	2006	2007	Tot:
<b>CAPITAL SAEM VALLOIRE Village</b>		<b>28 411</b>	<b>50 253</b>	<b>72 532</b>	<b>87 681</b>	
Capital social / part commune	6 998	21 413	21 842	22 279	15 149	<b>87</b>
<b>FOND DE CONCOURS It</b>	<b>54 885</b>	<b>167 949</b>	<b>171 308</b>	<b>174 734</b>	<b>118 819</b>	<b>687</b>
<b>N appartements</b>	<b>10</b>	<b>40</b>	<b>70</b>	<b>100</b>	<b>120</b>	
Part Commune	27 443	83 974	85 654	87 367	59 409	<b>343</b>
Part CG 73	27 443	83 974	85 654	87 367	59 409	<b>343</b>
<b>AIDE CG 73 ESPACES PUBLICS</b>	<b>30 490</b>	<b>91 469</b>	<b>91 469</b>	<b>91 469</b>	<b>60 980</b>	<b>365</b>
<b>N appartements</b>	<b>10</b>	<b>30</b>	<b>30</b>	<b>30</b>	<b>20</b>	
<b>ANIMATION ORIL</b>	<b>83 847</b>	<b>97 186</b>	<b>79 304</b>	<b>72 801</b>	<b>61 881</b>	<b>395</b>
Part communale	41 923	48 593	39 652	36 401	30 940	<b>197</b>
Part CPER	41 923	48 593	39 652	36 401	30 940	<b>197</b>
<b>TOTAL</b>	<b>176 220</b>	<b>378 018</b>	<b>363 923</b>	<b>361 283</b>	<b>256 829</b>	<b>1 536</b>
Commune	76 364	153 981	147 148	146 046	105 499	<b>629</b>
CG 73	57 932	175 444	177 123	178 836	120 389	<b>709</b>
CPER	41 923	48 593	39 652	36 401	30 940	<b>197</b>
<b>CC Associés</b>						
CC Associés	20 994	85 234	150 759	217 595	263 043	

**Le projet O.R.I.L de la Commune de VALLOIRE doit naturellement exercer toute sa fonction d'opération de contractualisation avec les collectivités publiques.**

Sur la base d'un engagement prévisionnel de **629.000 €** de la Commune au titre de différentes interventions (capital SEM, fond de concours à l'investissement, approche et suivi des propriétaires dans le cadre de l'aménagement souhaité...), VALLOIRE doit se positionner par rapport à ses partenaires et solliciter leur contribution :

NB : A la somme précitée vient s'ajouter un FOND de CONCOURS d'une durée de 5 années qui atteindra son point maximum en 2007, pour une valeur prévisionnelle de **263.000 €**.

#### ⇒ Conseil général de la SAVOIE.

Il peut être sollicité au titre de sa politique en faveur du développement des O.R.I.L dans les situations de stations de moyenne montagne :

- pour le financement du FOND de CONCOURS, il conviendrait de solliciter son intervention à 50% de l'aide délibérée par la Commune, soit **344.000 €**.
- pour l'aide à la rénovation des espaces publics : **365.000 €** si 120 appartements sont effectivement rénovés.

#### ⇒ Conseil régional RHÔNE-ALPES.

Il doit être sollicité au titre des dépenses liées à la mise en marché de l'offre rénovation auprès des propriétaires de VALLOIRE, et pour le montant de 50% des sommes budgétées, soit **197.500 €**.

#### ⇒ Europe.

Elle doit être sollicitée pour la mise en oeuvre du fond de concours, dans le cadre de travaux intervenant en habitat traditionnel auprès des propriétaires domiciliés sur VALLOIRE.

La mise en oeuvre des actes de candidature de la Commune de VALLOIRE est à enclencher dès la délibération ORIL prise par le Conseil municipal.

Le projet O.R.I.L de VALLOIRE (appartements / logement des saisonniers / cœur de village) qui est décrit au présent rapport de présentation constitue un ensemble d'actions très importantes pour la Commune et pour ses partenaires. L'atteinte des objectifs devra nécessairement se programmer dans le temps. Une première étape de 5 années, qui sera suivie par d'autres phases sans doute. **La qualité urbaine et d'habitat qui est attachée dans les attentes de la clientèle à l'image de « station-village » implique cependant un tel effort partagé par tous les acteurs de la station, et au sein duquel chaque profession puisse engager le meilleur de ses savoir-faire.**

**Pascal JACOTTIN**  
ASADAC Territoires  
22.04.2003

**Pascale JOLY**

# ANNEXE 1

## RAPPEL

**J.O. Numéro 289 du 14 Décembre 2000, LOI no 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à**

## **la Solidarité et au Renouvellement Urbains.**

L'Assemblée nationale et le Sénat ont délibéré,

L'Assemblée nationale a adopté,

Vu la décision du Conseil constitutionnel no 2000-436 DC en date du 7 décembre 2000,

Le Président de la République promulgue la loi dont la teneur suit:

### **Article 186.**

- La section 2 du chapitre VIII du titre 1er du livre III du code de l'urbanisme est ainsi rédigée : Section 2

### **Opérations de réhabilitation de l'immobilier de loisir.**

#### **Art. L. 318-5.**

Les opérations de réhabilitation de l'immobilier de loisir ont 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 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. Elles sont créées par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent.

La délibération créant une opération de réhabilitation de l'immobilier de loisir précise:

- le périmètre de l'opération;
- les conditions de financement de l'opération, le cas échéant les aides susceptibles d'être accordées par les collectivités territoriales ou leurs groupements.
- l'objectif et le délai maximal de réhabilitation de logements.
- les actions d'accompagnement et d'amélioration du cadre de vie prévues.

La même délibération précise en outre les bénéficiaires des aides, qui sont:

- les propriétaires bailleurs engagés contractuellement pour une durée équivalente ou supérieure à neuf ans dans une mise en marché locatif auprès d'un professionnel ou d'un organisme local de tourisme agréé.
- les personnes physiques ou morales ayant la charge des travaux de réhabilitation et la mise en marché locatif durable.
- la copropriété ayant la charge des travaux relatifs aux parties communes.

## ANNEXE 2

### **EXEMPLE DE BUSINESS PLAN**

- > contrat de rénovation concernant 1 appartement, studio 30 m<sup>2</sup>, 4 personnes.**
- > 120 appartements rénovés, prévisionnel 2003-2018.**
- > Capital de la SAEM « VALLOIRE Village »**