

ATOOUT FRANCE

AGENCE DE DÉVELOPPEMENT
TOURISTIQUE DE LA FRANCE

LE PALAFOUR

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES COPROPRIÉTAIRES
29 DÉCEMBRE [2016]



Pôle ressources Réhabilitation et Remise en Tourisme de l'Immobilier de Loisir en Montagne

UNE ACTION PILOTÉE ET COFINANCÉE PAR



&



1. La démarche Coach Copo'



ACCOMPAGNEMENT DE LA COPROPRIETE

« LE PALAFOUR »



Note de présentation



1. La démarche Coach Copo'

LE PROGRAMME RETIL DE L'APTV

SCoT Tarentaise

Le diagnostic du SCoT Tarentaise a révélé

- **une érosion du parc marchand** (les lits neufs ne compensent plus la perte régulière des lits marchands) : **- 3,4% / an (nombre de lits)**
- **une fragilité de l'économie locale**, directement liée à la performance de l'hébergement touristique
- Une **perte de vitesse** vis-à-vis de l'étranger

Le maintien de la **fréquentation** et de l'**attractivité touristiques** des **stations de Tarentaise** passe nécessairement par la **réhabilitation** d'un **parc immobilier de loisir vieillissant** et son occupation.

1. La démarche Coach Copo'

POSITIONNEMENT DU COACH COPRO'

Un **interlocuteur unique** pour le syndic et le conseil syndical

Un rôle de **conseiller technique et facilitateur de projet** dans la gestion de l'interface avec les différents prestataires, les différents partenaires locaux et les aides potentielles liées à la réalisation des travaux / la commercialisation
médiateur entre le conseil syndical et l'ensemble des professionnels à mobiliser pour rénover une résidence dans une approche globale en s'intéressant aux parties communes comme aux parties privatives

... un **Assistant à Maitrise d'Ouvrage « ensemblier »**

1. La démarche Coach Copo'

10 COPROPRIÉTÉS ACCOMPAGNÉES



1. La démarche Coach Copo'

UNE RENCONTRE AVEC LE PALAFOUR

Une copropriété **symbolique et centrale** à TIGNES-LE-LAC

Une copropriété entretenue mais **vieillissante**
devant faire face à des **urgences**

Une **dynamique engagée** autour de plusieurs interventions curatives

Une gestion au fil de l'eau

VS

Une intervention patrimoniale en réponse à une vision à long terme

TIGNES 2030 ? PALAFOUR 2030 ?

1. La démarche Coach Copo'

UNE RENCONTRE AVEC LE PALAFOUR

1^{ère} rencontre le 16/02/2016

Echanges avec le **Conseil Syndical**, le **Syndic** et les **élus de TIGNES** pour envisager un **accompagnement adapté**

- Questionnaire **affinitaire**
- Cahier des Charges pour un **Audit Global Partagé**
- Mobilisation de l'**NS / AG**

E
ÉCOLE
NATIONALE SUPÉRIEURE
D'ARCHITECTURE
DE GRENOBLE
AG

2. Exploitation des Questionnaires



Quelques questions pour aider votre copropriété à mieux maîtriser son avenir
(et ses futures dépenses)

connaître les propriétaires et leurs usages; recueillir avis, attentes et priorités.

Commencer

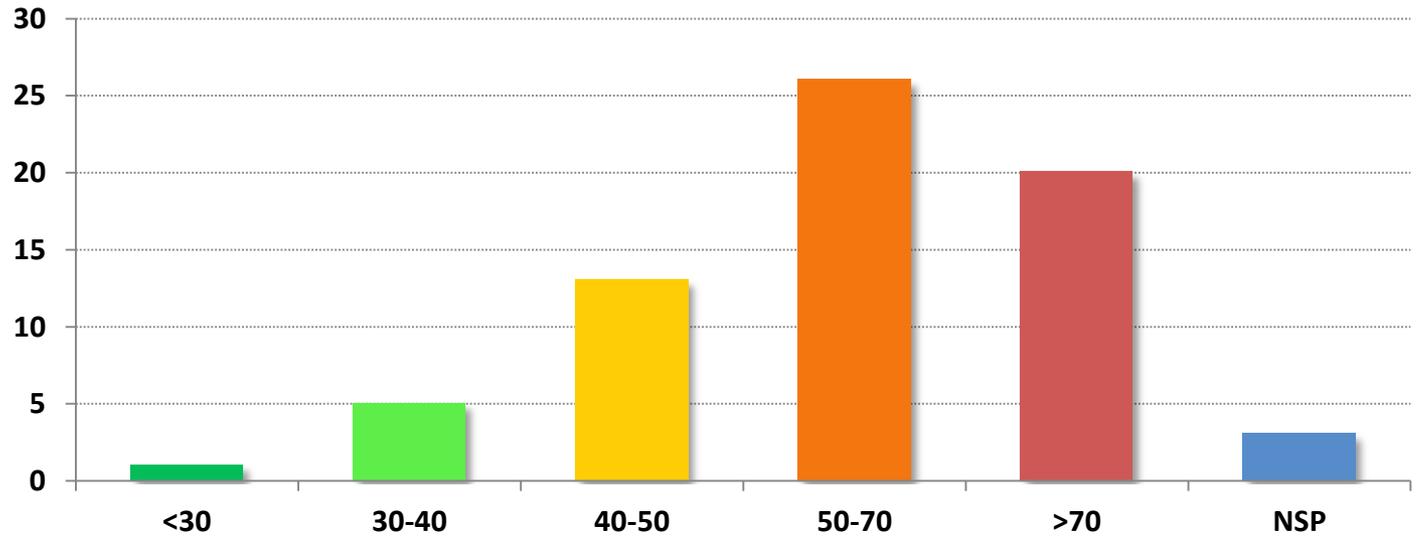
Appuyez sur ENTER

73 retours

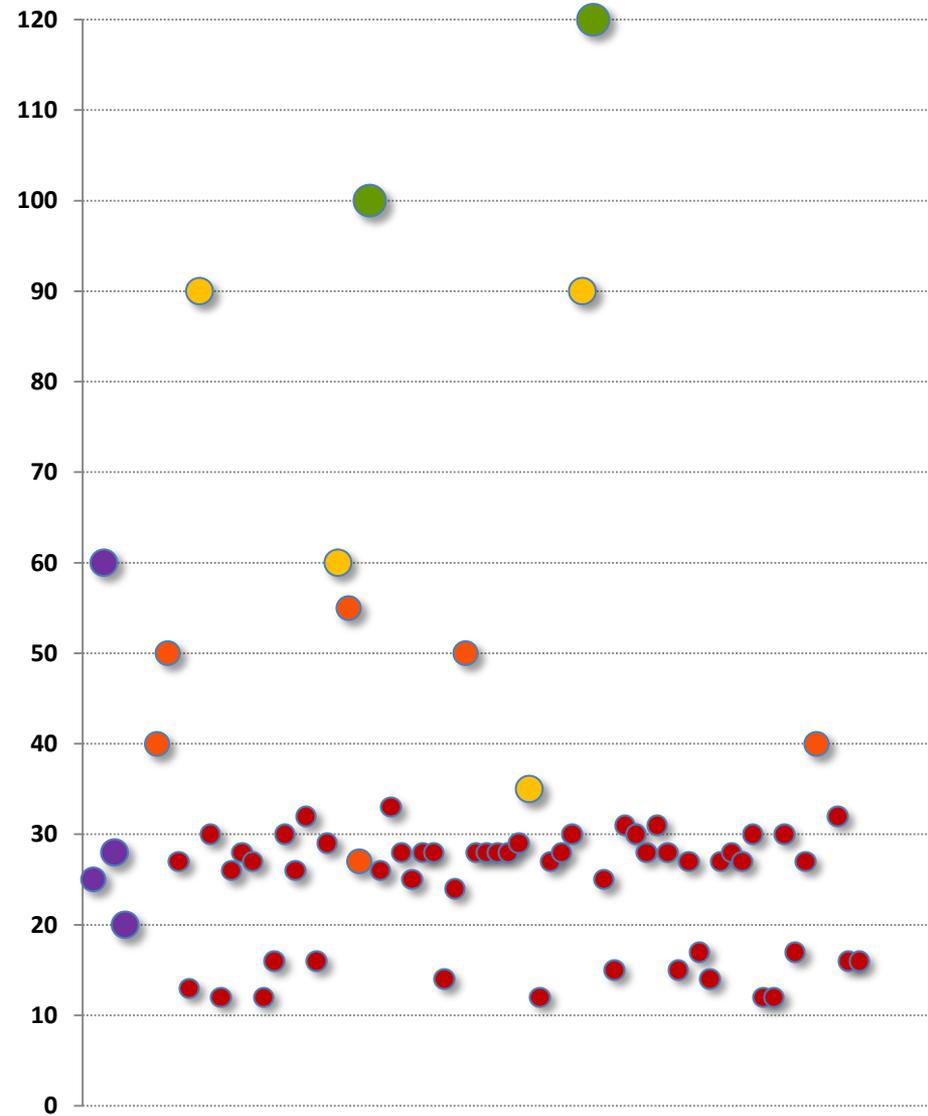
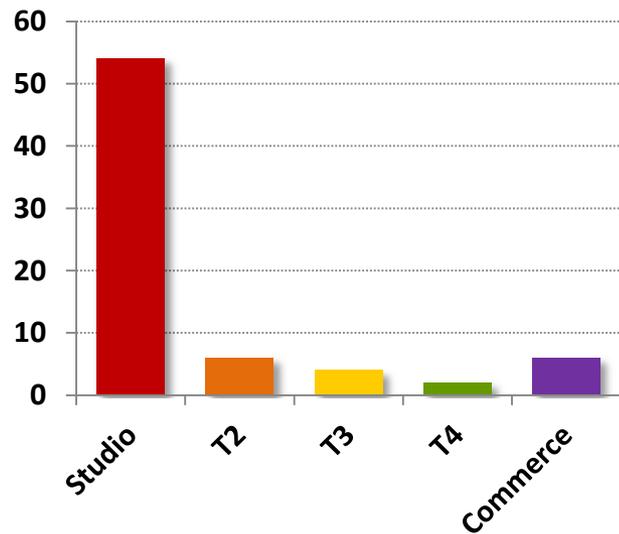
68/205 appart^{ts}

5/20 commerces

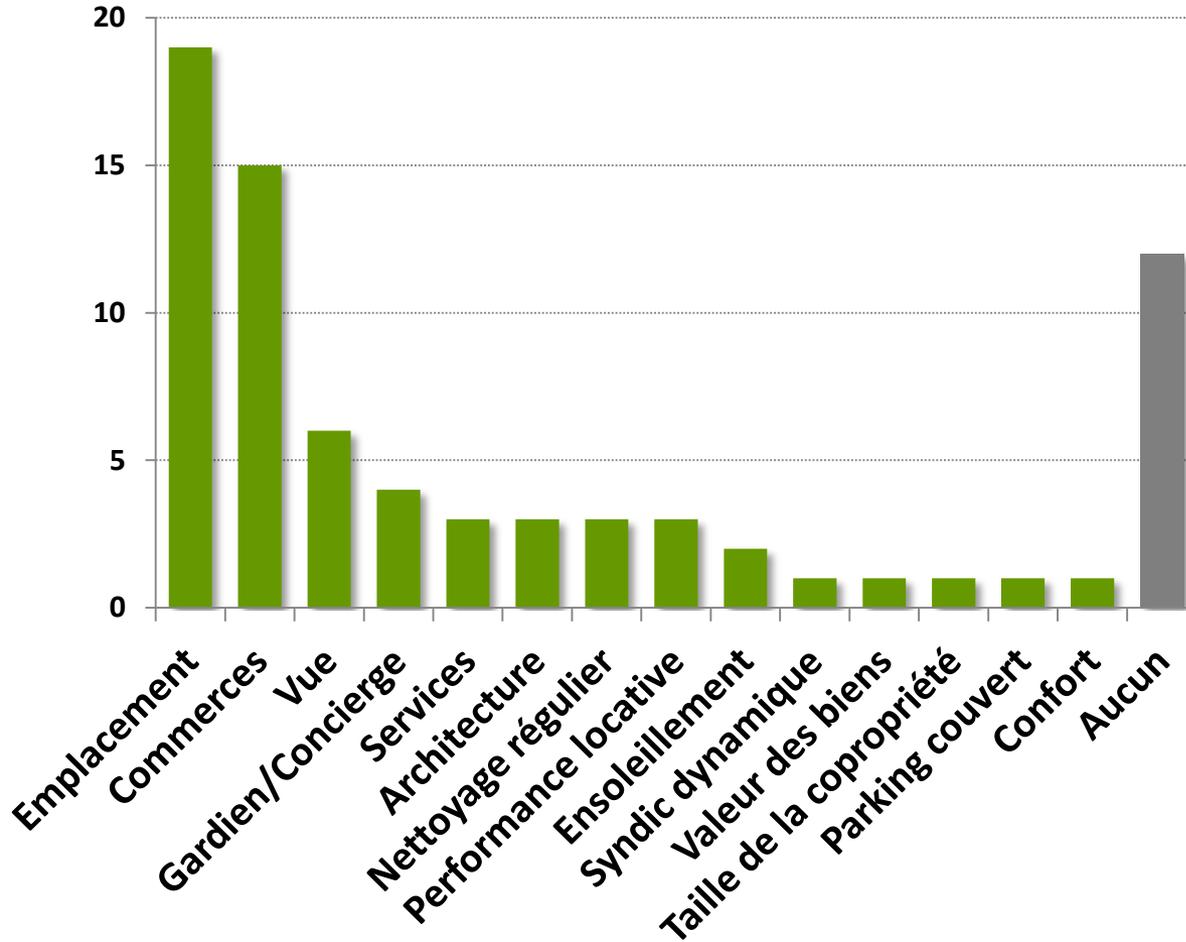
Pyramide des âges des répondants



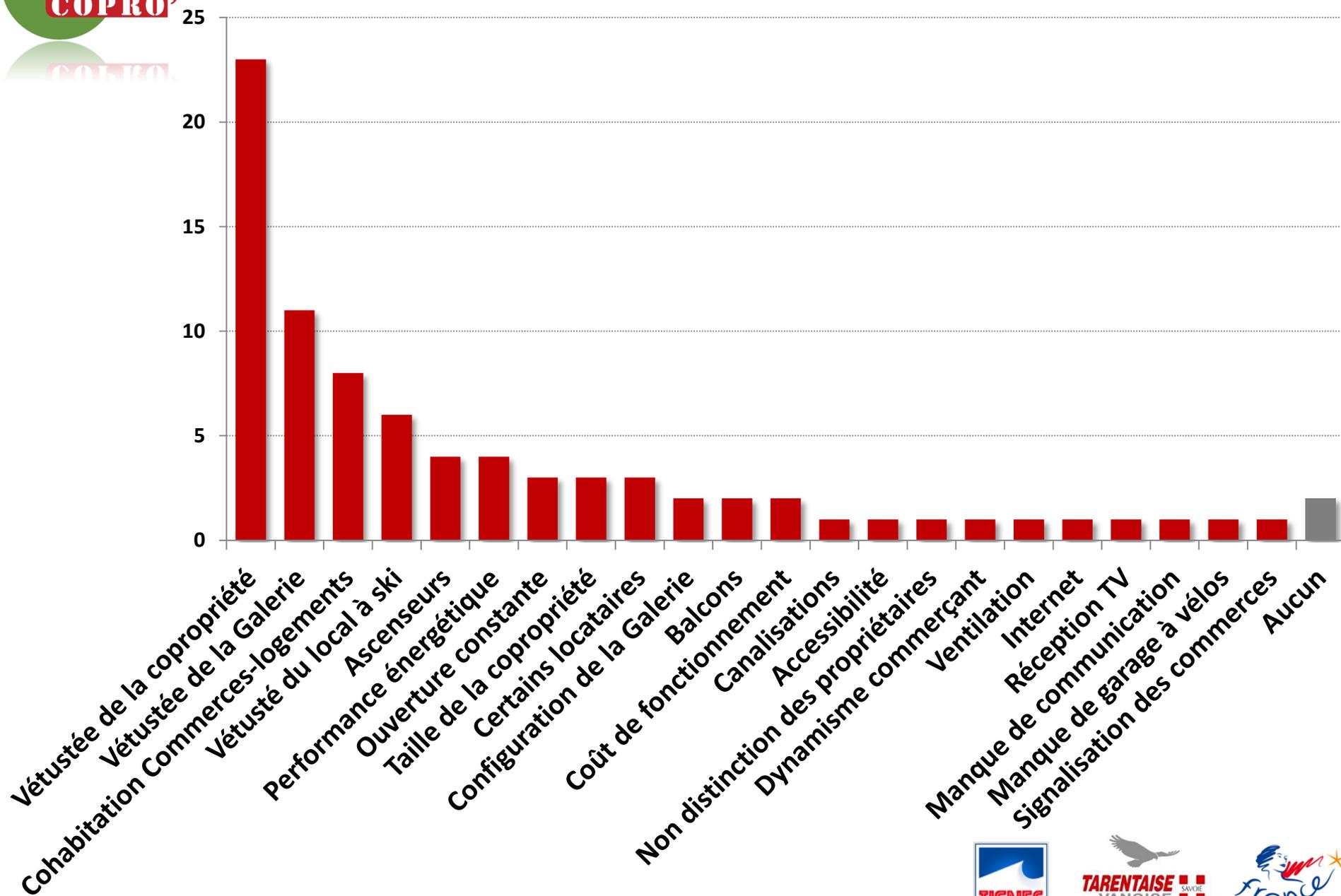
Typologie et surface des biens



Les « points forts » de la copropriété

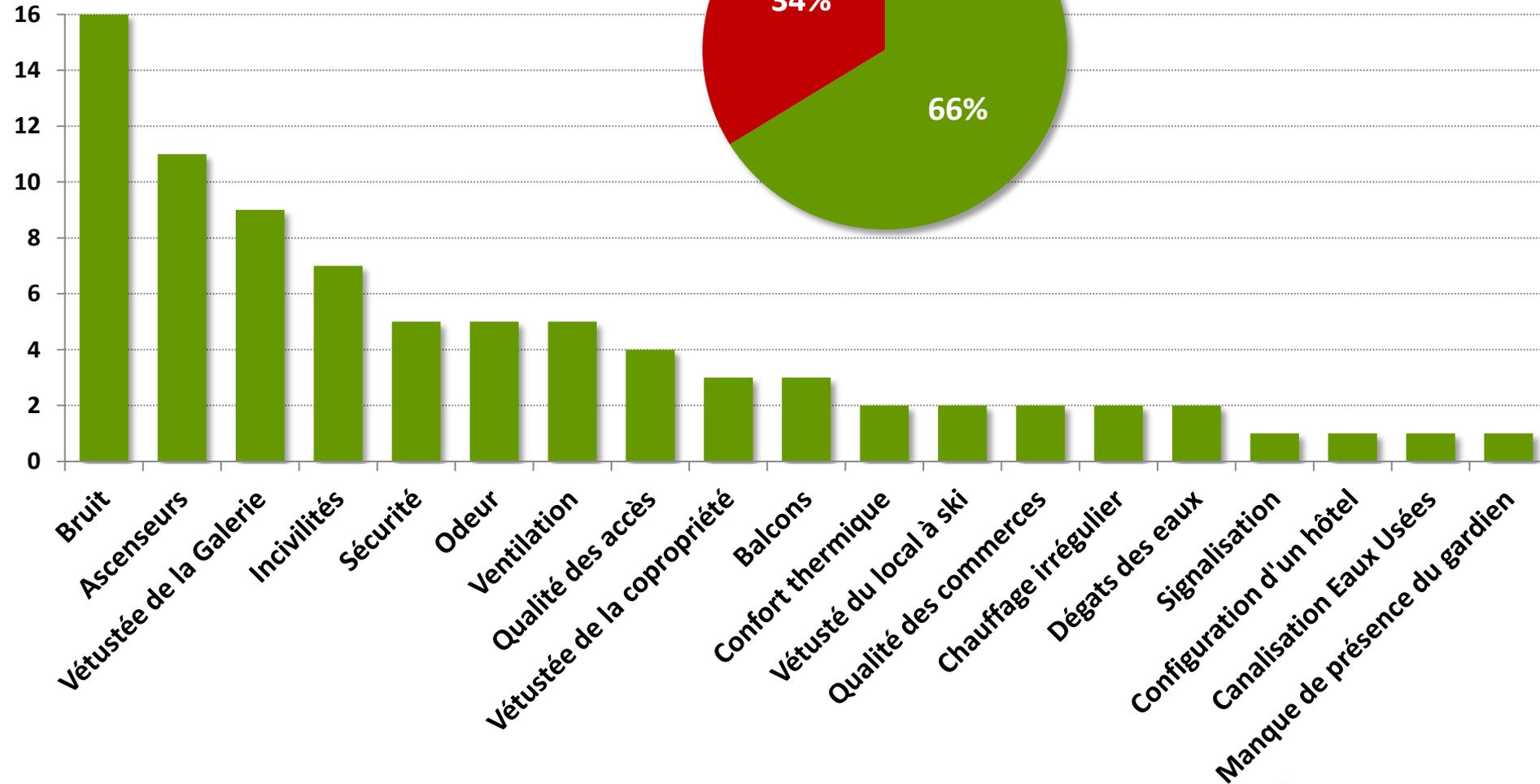
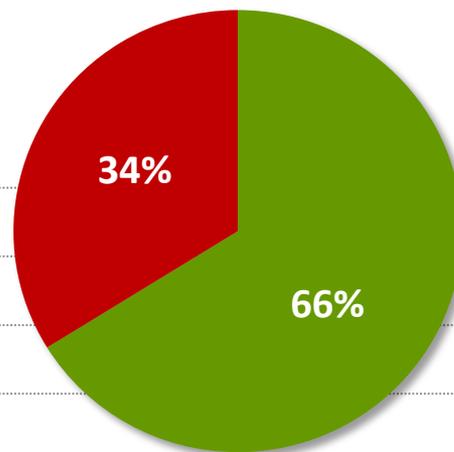


Les « points faibles » de la copropriété

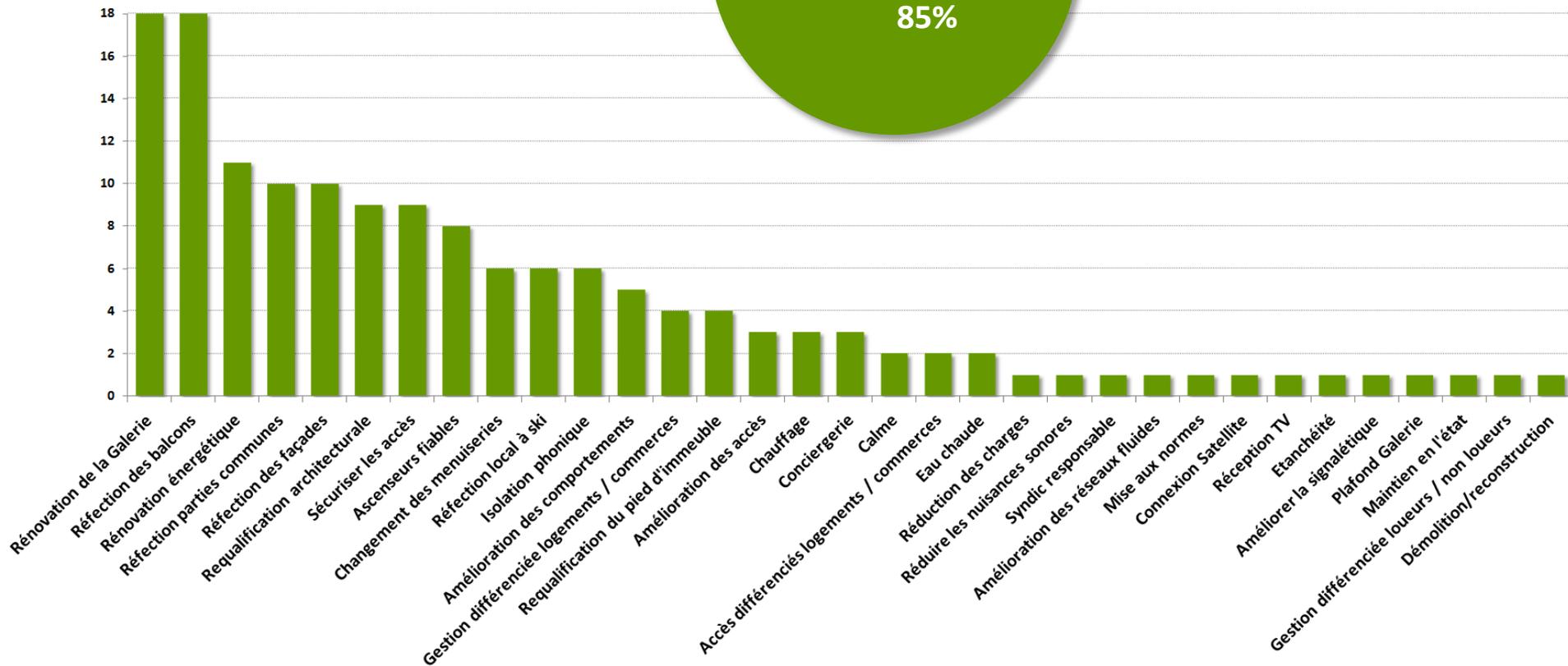
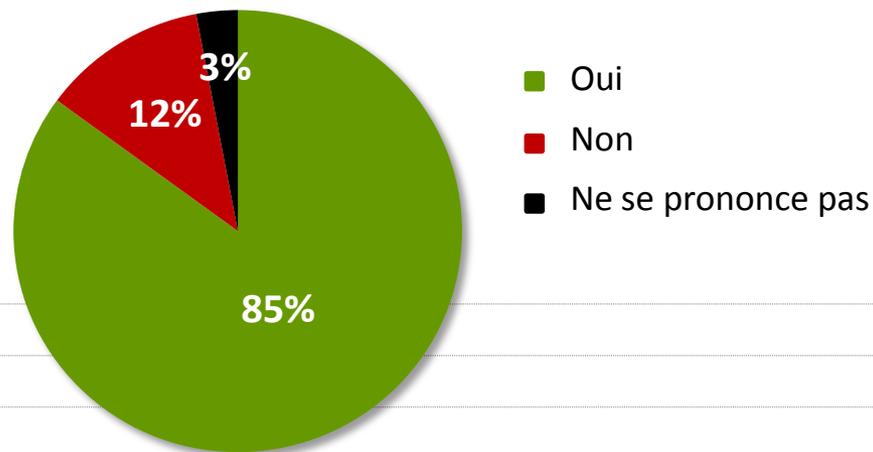


Problèmes ayant un impact sur l'usage des biens

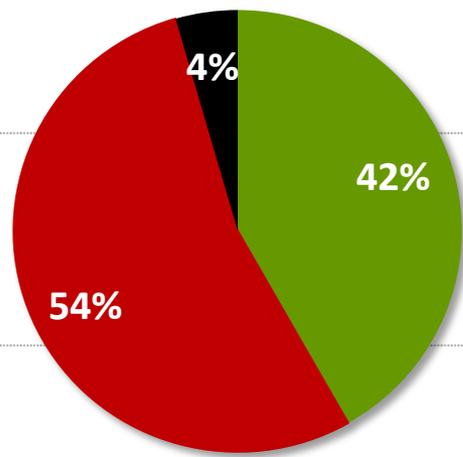
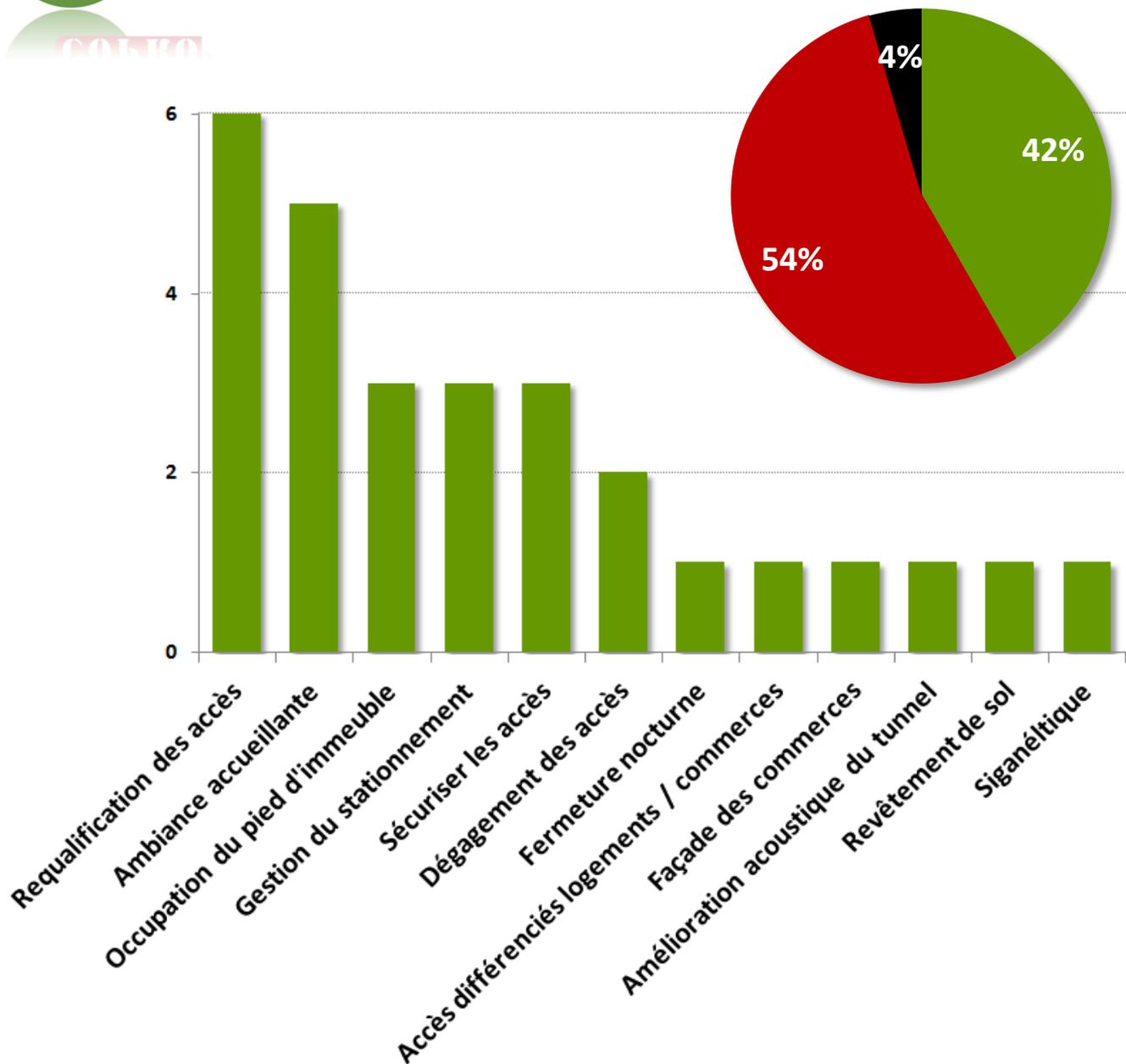
■ Oui
■ Non



Les orientations souhaitées pour la copropriété

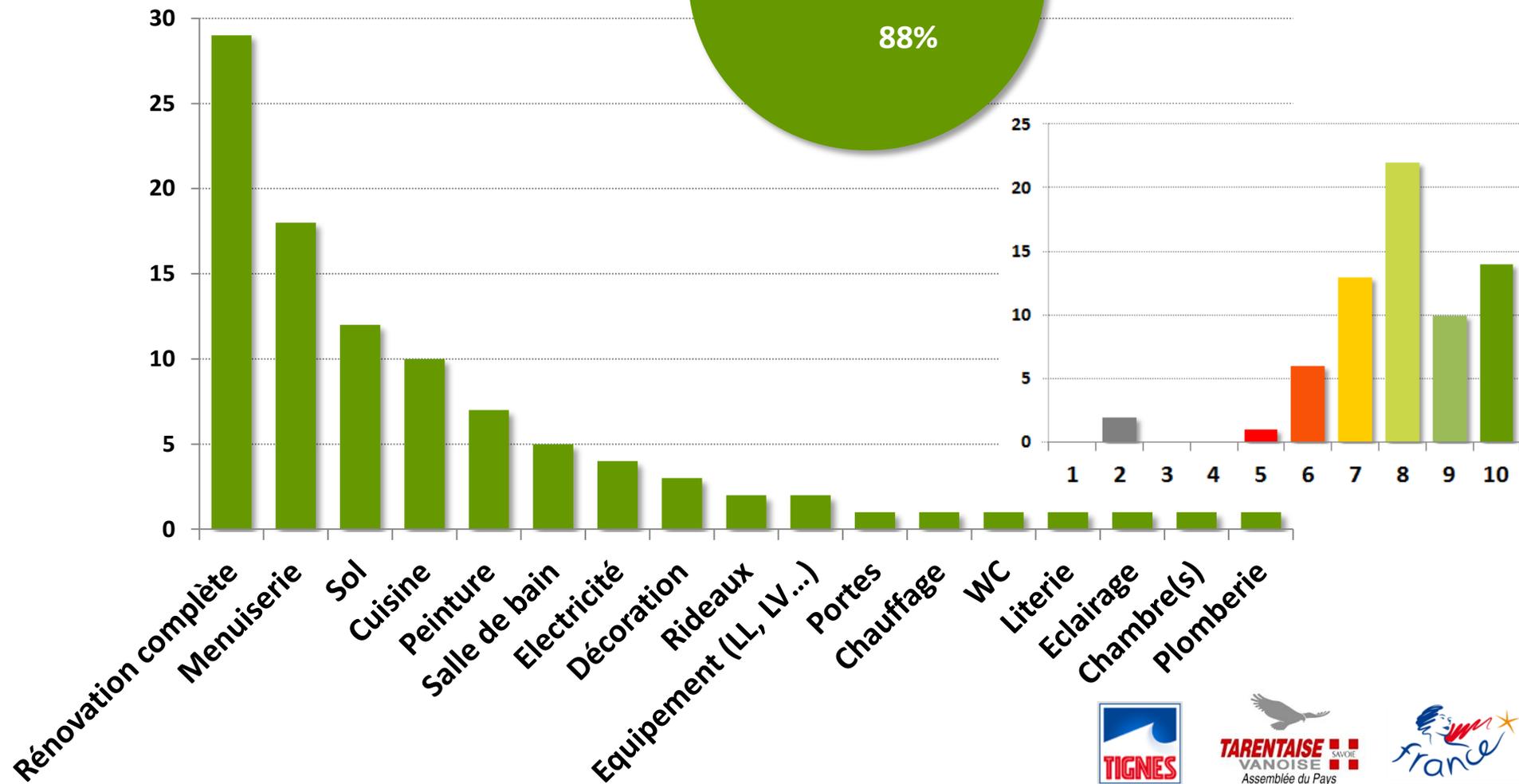
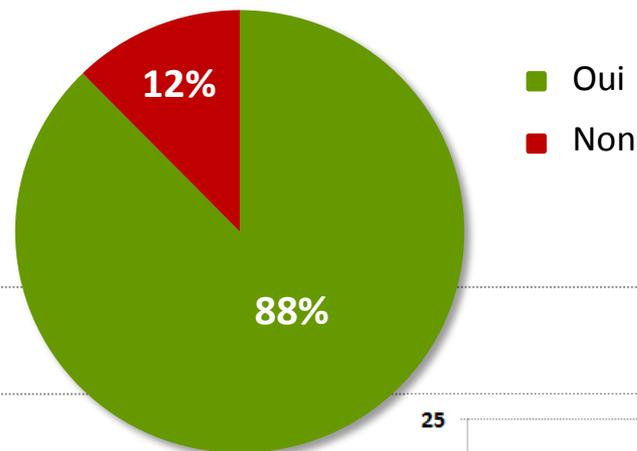


Les orientations souhaitées pour les extérieurs

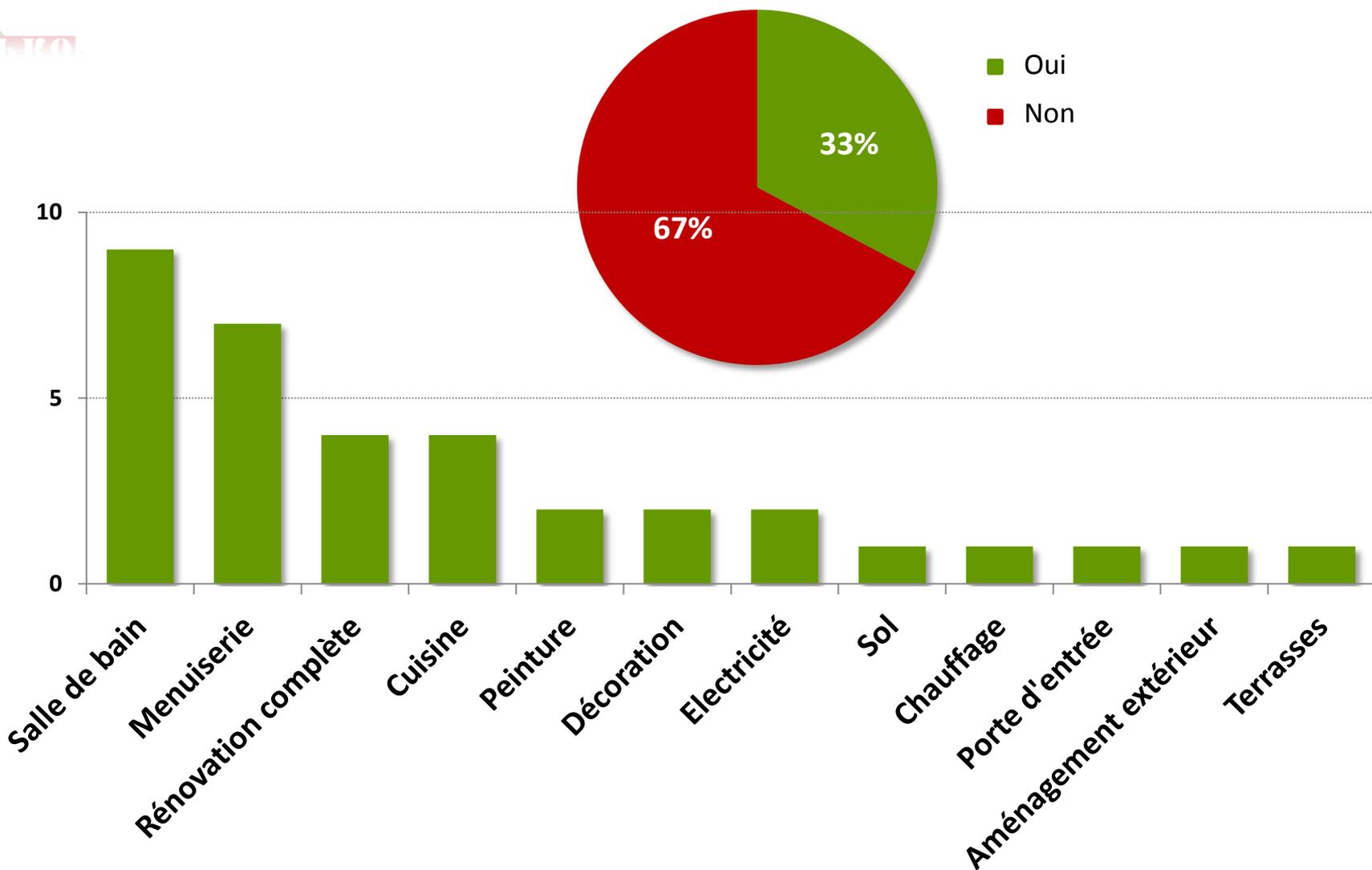


- Oui
- Non
- Ne se prononce pas

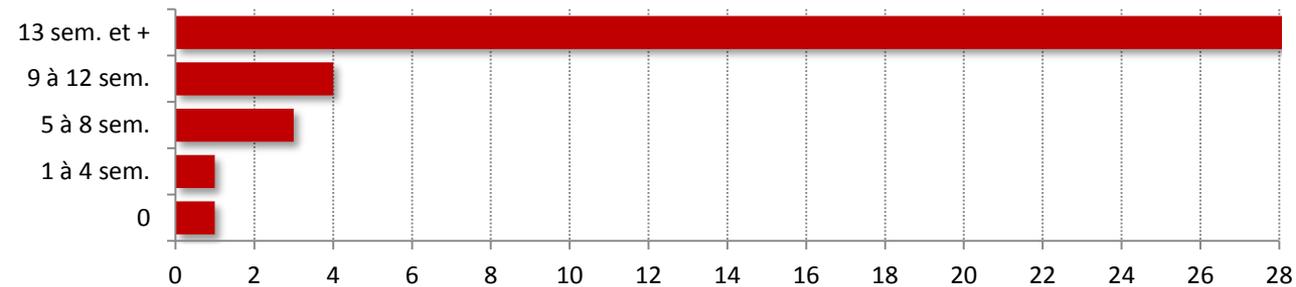
Travaux déjà réalisés dans le bien



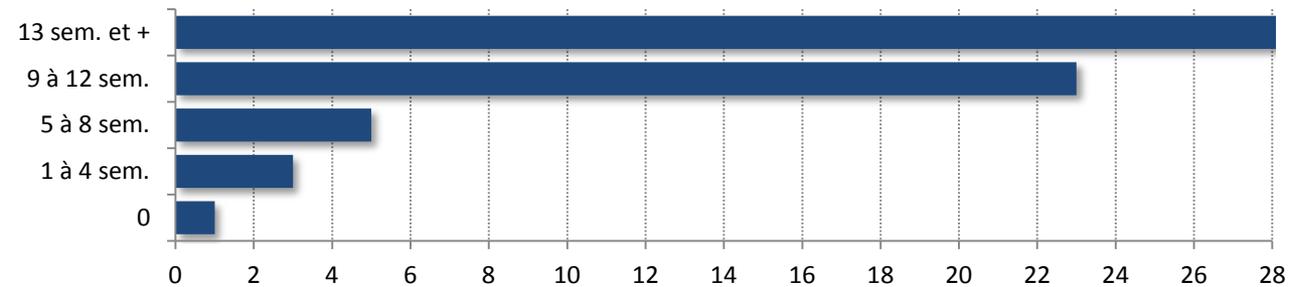
Travaux envisagés



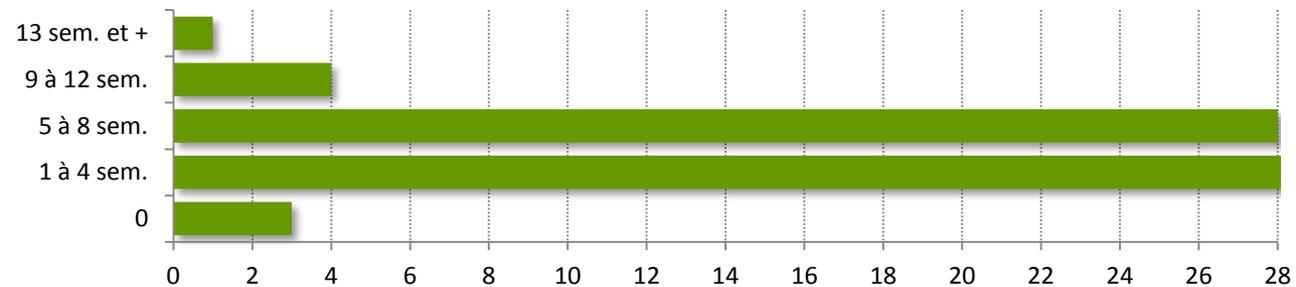
Occupation des appartements (sur 68 réponses)



En moyenne à l'année



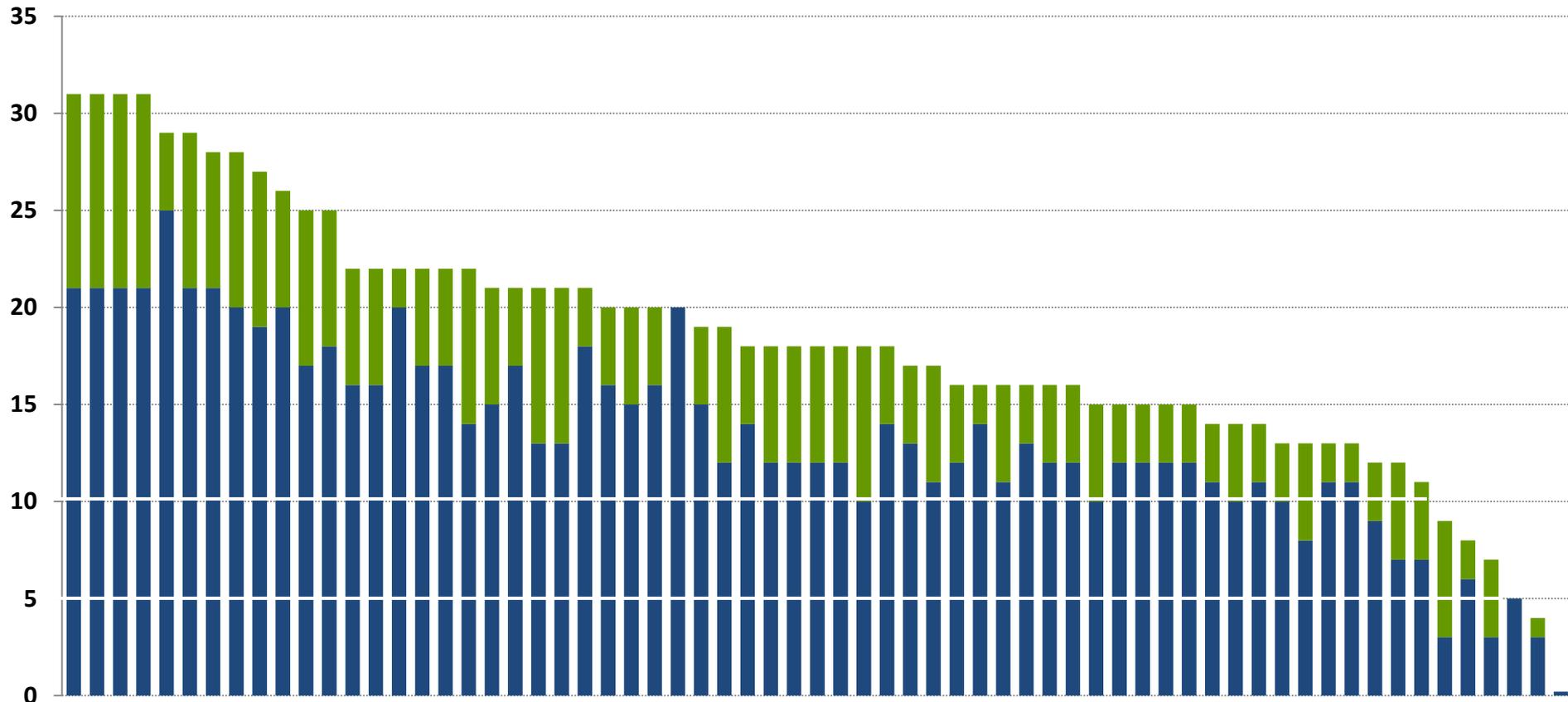
En moyenne l'hiver



En moyenne l'été

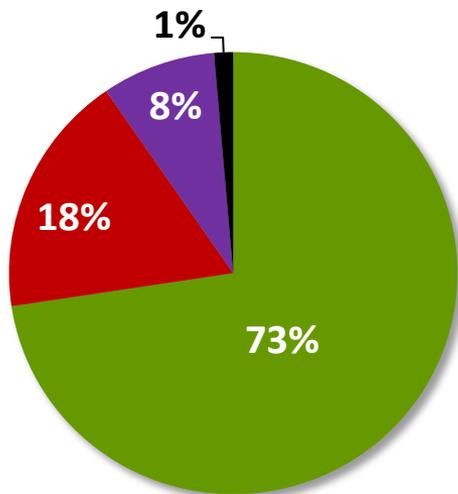
■ été
■ hiver

Nombre de semaines



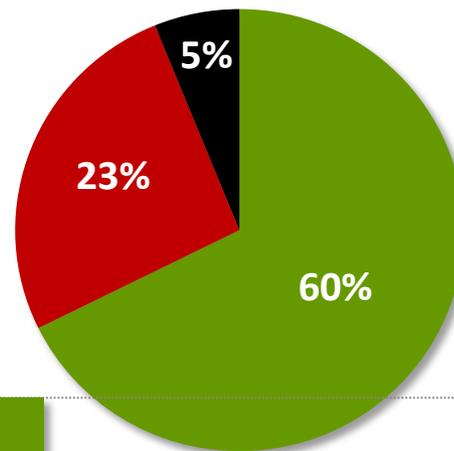
Les modes d'occupation des appartements

Propriétaires occupants ?

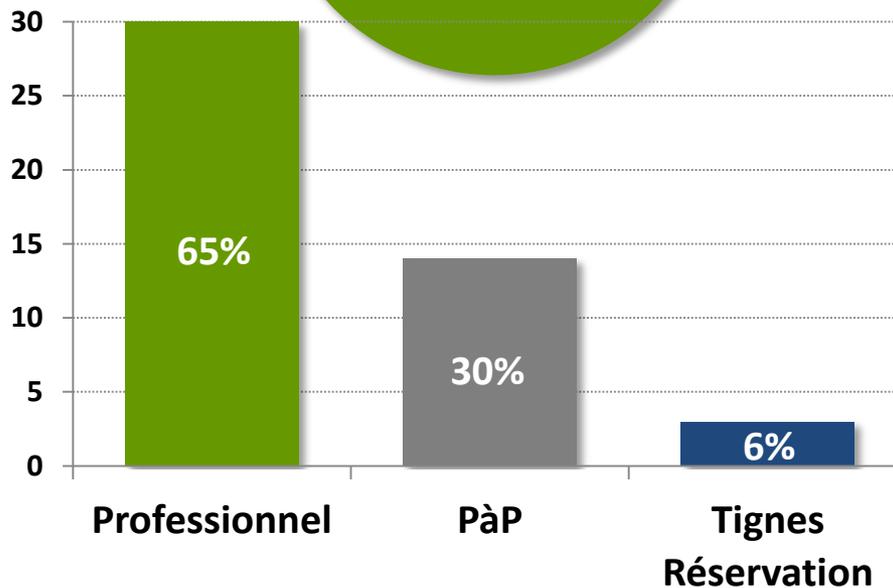


- Oui
- Non
- Commerçant
- Résidence Principale

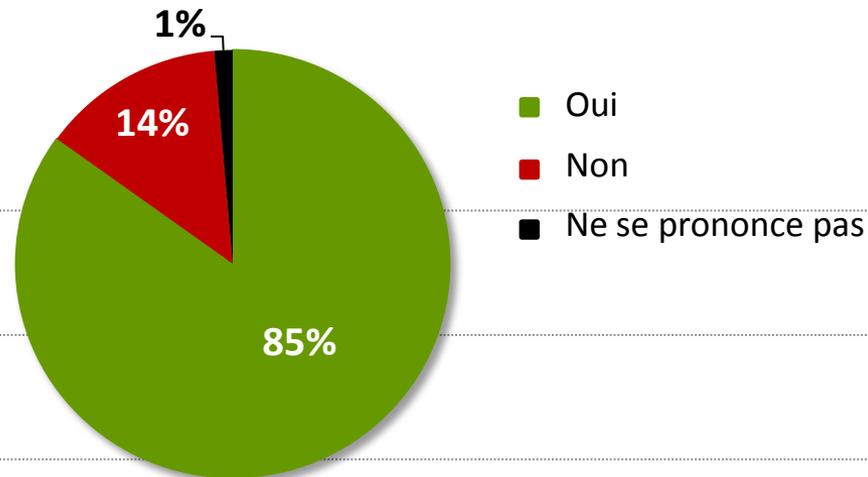
Propriétaires loueurs ?



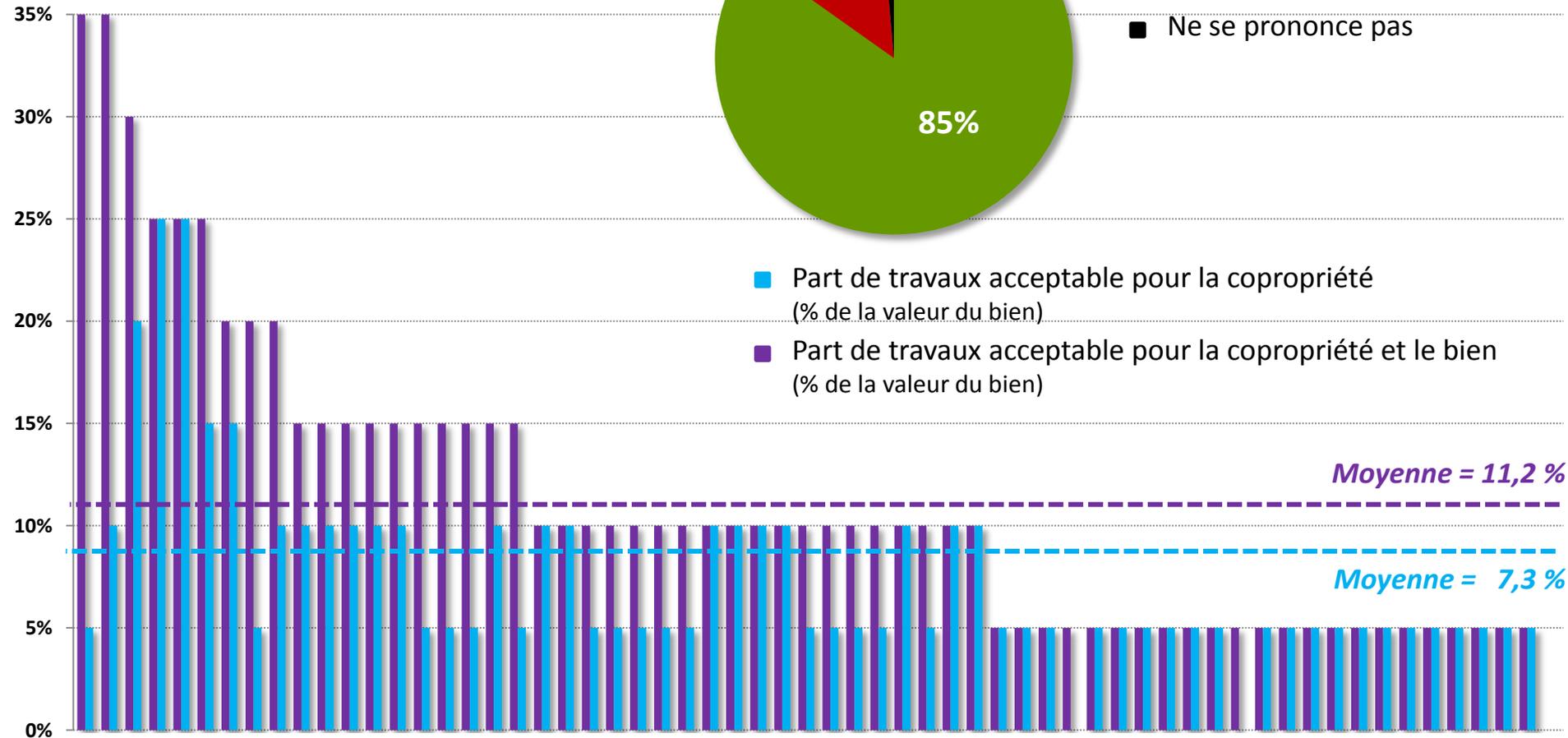
- Oui
- Non
- Saisonnier



Importance de la valorisation de son patrimoine



- Part de travaux acceptable pour la copropriété (% de la valeur du bien)
- Part de travaux acceptable pour la copropriété et le bien (% de la valeur du bien)



3. Audit Global Partagé



COPROPRIÉTÉ LE PALAFOUR



Cahier des charges de consultation
pour la réalisation d'un **Audit Global Partagé**
en vue de la rénovation globale de la copropriété



- ✓ **Connaitre et comprendre** le potentiel de la copropriété
- ✓ **Disposer de toutes les clés de lecture** pour s'exprimer
- ✓ Intègre de façon **transversale** toutes les problématiques
 - architecturales (potentiel d'amélioration, esquisse architecturale...)
 - énergétiques (audit énergétique réglementaire au service d'un projet)
 - techniques (structure, acoustique...)
 - touristiques (attractivité, rentabilité...)
 - économiques (simulation financière)
- ✓ Appréhender la rénovation dans sa **globalité**
 - parties communes
 - parties privatives
- ✓ Disposer d'un **programme pluriannuel de travaux** à la fois **hiérarchisés** et **justifiés**
- ✓ **Travail participatif** avec la « commission réhabilitation »
 - bien cerner les tenants et les aboutissants
 - adapter les attentes aux capacités financière



Les contenus / le déroulement

Réunion de lancement (février/mars)

Visite de diagnostic sur site et analyse des données

Audit global préalable

Réunion de travail avec la « commission réhabilitation »

Audit global partagé et préconisation

3 scénarios sur les parties communes (amélioration globale / performance énergétique optimisée)
3 niveaux qualitatifs distincts sur les parties privatives (rénovation complète, partielle, légère)
Analyse financière + plan de financement

Coûts

Travaux
Exploitation Maintenance
Entretien

Economie

Charges d'exploitation / maintenance
Travaux obligatoire sur la période
Energie

Valorisation patrimoniale

Valeur du patrimoine
Recette locative additionnelle

Réunion de travail avec la « commission réhabilitation »

Esquisse architecturale

Réunion de travail avec la « commission réhabilitation »

Rapport / Présentation en AG



Les points abordés

Performance énergétique

Abordée dans sa globalité

Intègre l'audit énergétique réglementaire

Confrontée à l'ensemble des problématiques

Performance acoustique

Gestion des bruits aériens et solidiens

Prise en compte de la galerie commerçante et des commerces en rez-de-chaussée

Fluides

Etat des lieux des conduites d'évacuation des eaux-usées

Galerie commerçante / accès

Analyse du fonctionnement (confort, qualité d'usage)

Requalification et valorisation dans une approche globale

Relations à l'espace public

Préconisation de requalification des espaces en pied d'immeuble

Gestion des interfaces, terrasses, etc.



Architecture / urbanisme

Réglementations du bâtiment en vigueur

Structure

Thermique du bâtiment

Equipements techniques (installations, maintenance) – fluides

Economie de la construction

Ingénierie financière



Audit énergétique réglementaire

20 000 € TTC

(hors ingénierie financière)

Audit Global Partagé

environ 40 000 € TTC



4. Intervention de 20 étudiants en architecture



NS / AG **E**
ÉCOLE
NATIONALE SUPÉRIEURE
D'ARCHITECTURE
DE GRENOBLE

Pourquoi ?

3 échelles de réflexions imbriquées



Un site inscrit



Innovation / Projection

TIGNES 2030 ? Palafour 2030 ?

20 étudiants encadrés par

Jean-François LYON-CAEN

Vincent RIGASSI

Visite de site

5 janvier 2017

1^{ère} semaine de travail

9 au 13 janvier 2017

(présentation à Grenoble le 17 janvier 2017 après-midi)

2^{ème} semaine de travail

23 au 27 janvier 2017

(présentation à Grenoble le 27 janvier 2017 après-midi)

Présentation en Mairie de TIGNES

Entre le 13 et le 17 février 2017 / 17h00 à 20h00

