

Communiqué de presse

À Gruissan, le 8 novembre 2023

L'État, la Région Occitanie et la Banque des Territoires accélèrent la rénovation des copropriétés touristiques du littoral

Mercredi 8 novembre à Gruissan, l'État, la Région Occitanie / Pyrénées-Méditerranée et la Banque des Territoires ont présenté les résultats du **programme Rehabil**, lancé en 2021 dans le cadre du Plan Littoral 21, pour inciter les propriétaires privés à rénover les meublés de copropriétés touristiques.

Ce programme, basé sur des expérimentations menées sur 5 stations du littoral, emblématiques de la mission Racine (Gruissan, La Grande Motte, Leucate, Agde / Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée, Argelès-sur-Mer / Communauté de communes Albères Côte Vermeille Illibéris), est un axe majeur du Plan Littoral 21.

L'ambition est **d'accompagner la rénovation des copropriétés touristiques des stations balnéaires pour optimiser l'offre de logement face à la pression démographique**, à partir du constat selon lequel plus d'un tiers des copropriétés touristiques n'est jamais loué ou rarement occupé par leurs propriétaires. Il s'agit également d'améliorer et de faire monter en gamme un parc de logements vieillissant, pour l'adapter aux nouvelles attentes (des appartements plus spacieux pour accueillir des familles plutôt que des studio-cabines ainsi que l'adaptation de l'offre pour répondre aussi à l'accueil des travailleurs saisonniers ou d'étudiants), aux nouveaux usages (comme le télétravail) et aux nouveaux enjeux (en particulier l'allongement de la saisonnalité touristiques dans une logique de « tourisme 4 saisons » et mise aux normes énergétiques.
– Cf. *annexe chiffres clés*

Le programme « Rehabil », conçu par les partenaires du Plan Littoral 21 avec un appui de 600 000 € sur un coût global de 1,3 M €, a permis de financer un atlas et un applicatif cartographique pour localiser et caractériser les copropriétés des 40 collectivités du littoral ainsi que le test de différents dispositifs et outils.

Ces derniers doivent permettre d'inciter et d'aider les propriétaires de meublés touristiques à rénover leur logement ; un **guide** a également été produit pour permettre à chaque collectivité du littoral de s'approprier la méthode et les outils mis en place. Ce dernier sera prochainement mis en ligne (sites préfecture et Région).

Parmi les outils testés :

- Gruissan a lancé une opération de réhabilitation d'immobilier de loisirs (ORIL) pour financer une partie des travaux de rénovation, sous réserve que les propriétaires privés s'engagent à occuper leurs logements au moins 4 mois par an et respectent les prescriptions architecturales « Esprit Gruissan 2030 » ;
- La Grande Motte déploie un dispositif de « coaching propriétaire », qui permet

de financer des prestations de homestaging pour concevoir et se projeter visuellement dans un projet d'aménagement, sur la base d'un cahier de tendances architecturales spécialement conçu par la Commune. Un pool d'artisans a été pré-sélectionné pour réaliser les travaux de rénovation qui restent à la charge des propriétaires.

Les autres territoires ont réalisé des études qui ont permis de calibrer des dispositifs « sur mesure », adaptés à leurs besoins et à leurs problématiques, qui seront lancés dans les prochains mois :

- à Leucate, l'objectif est de déployer un dispositif d'accompagnement « clés en main », en proposant au propriétaire une prestation forfaitaire pour prendre en charge toutes les démarches de rénovation (réalisation et suivi des travaux, etc.) ;
- à Agde, une maison des propriétaires sera mise en place et un projet de densification en cœur d'îlots et de végétalisation de deux copropriétés touristiques va être expertisé pour déployer un nouveau modèle de développement ;
- enfin, sur le territoire de la Communauté de communes Albères-Côte Vermeille Illibéris (ACVI), une expérimentation sera conduite pour tester un dispositif de mise à disposition de logements touristiques au profit de travailleurs saisonniers l'été et d'étudiants pendant l'année scolaire.

Lors de cet atelier du 8 novembre, les élus du littoral et les partenaires du Plan Littoral 21 ont partagé les premiers enseignements et les perspectives pour déployer ces différentes briques à l'échelle du littoral. L'État s'est notamment engagé à financer six postes de chefs de projets à hauteur de 300 000 €, pour accompagner le passage à l'échelle.

Au-delà, les partenaires du Plan littoral 21 s'engagent à poursuivre le déploiement des expérimentations les plus prometteuses sur ces 5 territoires démonstrateurs, en se saisissant de toutes les opportunités de financement pour construire un modèle pérenne (ex. mobilisation de prêts, levier fiscal de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires, etc.), et à accélérer les investissements sur des projets d'adaptation de l'habitat à forte ambition environnementale.

« Deux ans après le lancement du programme Rehabilit, une véritable dynamique a été enclenchée avec les élus du littoral, sous l'impulsion du Plan littoral 21, pour prendre à bras-le-corps ce sujet complexe mais néanmoins majeur. Sur un territoire toujours très attractif mais très contraint sur le plan foncier et qui concentre les plus forts taux de pauvreté et de chômage de la région, il faut accélérer la rénovation de ces copropriétés touristiques, emblèmes de la mission Racine, pour favoriser le vivre ensemble entre résidents permanents ou occasionnels, touristes, étudiants, travailleurs saisonniers, et accompagner la mutation de stations balnéaires en villes littorales. » Pierre-André Durand, préfet de la région Occitanie.

« La rénovation des copropriétés touristiques du littoral est un enjeu majeur de notre territoire. A travers le Plan Littoral 21, nous avons entamé en 2021 un travail sur ce sujet complexe, avec pour objectif d'optimiser l'offre de logement face à la pression démographique. Nous sommes conscients que ces projets et réflexions s'inscrivent sur du long terme, mais après plus de 18 mois d'expérimentation, le bilan est d'ores et déjà satisfaisant puisqu'il a permis de tester plusieurs dispositifs et solutions techniques et de relancer une dynamique régionale sur ce sujet. Aussi, nous invitons les

Communes du littoral à se saisir de ces outils, qui font partie de notre plan Habitat Durable, pour les déployer sur leurs territoires » Carole Delga, présidente de la Région Occitanie / Pyrénées-Méditerranée.

« Partenaire du Plan Littoral 21 aux côtés de l'Etat et de la Région Occitanie, la Banque des Territoires poursuit son engagement auprès des collectivités en accompagnant notamment les stations littorales sur la problématique de la rénovation des copropriétés et des meublés touristiques. A ce facteur clé pour l'attractivité touristique des territoires vient s'ajouter un autre enjeu, celui de la résidentialisation pour le développement de l'habitat permanent. Ces transformations ne sauraient s'opérer sans s'inscrire dans une démarche ambitieuse et durable de rénovation énergétique des logements. Les expérimentations menées en Occitanie ont permis d'identifier les facteurs de réussite et les conditions pour créer une dynamique favorable à l'implication des propriétaires avec la construction d'une véritable stratégie territoriale à l'échelle du littoral. » Annabelle Viollet, Directrice régionale Occitanie de la Banque des Territoires.

Contacts presse :

Préfecture :
service-presse@occitanie.gouv.fr | 05 34 45 34 45

Région Occitanie / Pyrénées-Méditerranée :
service.presse@laregion.fr - 04 67 22 81 31 - 05 61 33 53 49 / 52 75

Banque des Territoires Occitanie – Groupe Caisse des Dépôts
celine.vallee@caissedesdepots.fr – 06 07 17 23 21

Annexe : chiffres clés

- **Un nombre important de copropriétés touristiques sur le littoral** : les 40 communes littorales, soit moins de 2% du territoire d'Occitanie, concentrent 17% des copropriétés de l'Occitanie, soit 291 825 logements, notamment dans les stations de la mission Racine ; parmi celles-ci, 29% sont des copropriétés touristiques mais elles rassemblent 59% des logements totaux du littoral (171 000 logements).
- **Un parc immobilier vieillissant et mal entretenu** : réalisées entre 1960 et 1990 pour l'essentiel, ces copropriétés ont été construites avec des matériaux de qualité standard, selon des normes de confort, d'isolation et de surface totalement dépassés aujourd'hui ; environ 15% des grosses copropriétés (supérieur à 200 logements) ont des taux d'endettement supérieurs à 15%.
- **Des logements pas toujours adaptés au goût du jour et aux attentes** : 70% du parc concerne des T1 et T2.
- **Une sous-utilisation du parc immobilier** : plus d'1/3 des copropriétés touristiques ne sont jamais louées, ni occupées par leurs propriétaires.