

1.Éléments de situation de la station

Saint Lary Soulan est formé de trois sites et compte 1 030 habitants :

- une station de ski créée dans les années 60 (*Saint-Lary 1700 Pla d'Adet ; Saint Lary 1900 Espiaude*) : 7.100 lits,
- des villages satellites, 4.500 lits,
- Saint Lary village, également station thermale, situé dans la vallée d'Aure (830m) : 11.666 lits.



44% des lits de la station Pla d'Adet sont commercialisés par des structures professionnelles :

- 735 lits en hôtels
- 1.203 lits en campings
- 2.528 en hébergements collectifs
- 1.572 lits en résidences de tourisme

4.357 lits sont mis en marché par 5 agences immobilières (dont 1 agence appartenant au groupe des résidences de tourisme LAGRANGE - SODEREV).

La part de marché des agences immobilières s'établit à 25,9% des meublés. 75% des biens échappent à toute mise en marché significative (phénomène « volets clos » ou lits propriétaires).

L'hébergement construit avant 1985, qui représente 88% du bâti de la station du Pla d'Adet, est au cœur de la stratégie O.R.I.L de la Commune de Saint Lary classée en Z.R.R.

1996 : opération de rénovation pour 100 appartements (*Résidence Armazan*), bilan : 2 appartements témoins réalisés et aucun travaux effectués, la mise en place des aides publiques prévues à 50% n'ayant pu aboutir.

1999 : Etude sur le projet de réhabilitation immobilier de la station par le Cabinet Site & Cité.

2. Motivations de la station :

La station est confrontée à un déséquilibre :

- **Saint Lary village** connaît une phase de dynamisme indéniable au plan des hébergements classiques (marché immobilier porteur), de l'ouverture de nouvelles exploitations de type résidences de tourisme, profitant de la diversification de son activité thermale et de l'ouverture prochaine d'un équipement qui



reliera le fond de vallée au domaine skiable d'altitude. Saint Lary village bénéficie d'une image positive de village pyrénéen authentique.

- **le domaine skiable**, 2^{ème} domaine pyrénéen, connaît, sous l'action du nouveau délégataire privé la société ALTISERVICE, une évolution très significative, offrant des potentiels de ski en constante progression, sur des ambiances de glisse variées.
- **en revanche le site de Saint - Lary 1700** ne connaît pas de dynamique comparable. Il est le « maillon faible » de l'offre touristique, ne vendant plus qu'une situation « skis aux pieds » avec un immobilier désuet.

La mise en œuvre d'un programme O.R.I.L en faveur de la station est reconnue comme indispensable par l'ensemble des partenaires. L'ouverture à l'international visée au plan marketing par Saint Lary implique une cohérence touristique à tous les niveaux d'altitude du site. La fiabilité de l'offre neige pyrénéenne implique une plus forte professionnalisation des hébergements anciens.

3. Organisation de la démarche

Maîtrise d'ouvrage : Commune de Saint Lary

Direction de projet : en phase de définition et de consultation, années 2003 et 2004, Monsieur Jean-Henri MIR, Maire.

En phase opérationnelle, la Commune décidera de recruter un chef de projet.

Assistant au maître d'ouvrage : Mr Pascal JACOTTIN. ASADAC

Animation ORIL : SAEM rénovation à constituer.

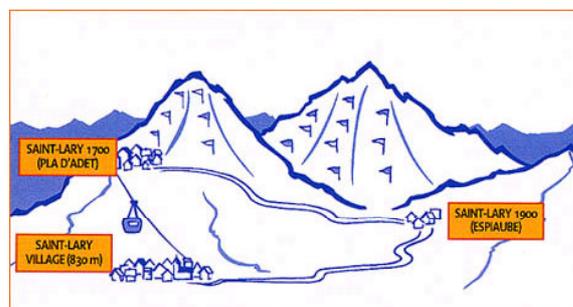
Investisseurs : SAEM - société d'investissement rénovation de Saint Lary à constituer ; propriétaires ; appui à l'investissement sollicité auprès de la Région, du Département et de l'Europe.

A noter : la société de remontées mécaniques envisage favorablement la possibilité de rémunérer chaque contrat de rénovation par un apport financier adapté.

Montages VRT

VRT à constituer par la SEM elle-même, avec mandats de location confiés à des agences de location.

Eventuellement, possibilité d'impliquer le groupe LAGRANGE – RESITEL dans la création d'un VRT autonome.



4. Contenu du projet

4.1 Stratégie Touristique :

Une analyse des clientèles et l'élaboration d'une stratégie marketing ont été réalisées par le Cabinet NEW DEAL en 2000 lors de l'établissement du contrat de pôle avec la Région Midi Pyrénées.

4.2 Stratégie d'aménagement :

En 1992, Saint Lary entame une réflexion pour le réaménagement global du Pla d'Adet.

En 1997, un Plan Global d'Aménagement est réalisé par le cabinet Site & Cité.

Le rapport de présentation de l'ORIL réalisé par l'ASADAC préconise la mise en œuvre du plan proposé par Site & Cités, en accentuant les aspects de spécialisation des espaces publics de la station, espaces fonctionnels d'une part et espaces esthétiques et de villégiature situés au cœur de la station d'autre part, pour VALORISER la situation " skis aux pieds ».

Propositions d'action :

- 1- Améliorer l'accessibilité et la circulation interne de la station ;
- 2- Restructurer les aires de stationnement en les aménageant en contrebas des hébergements;
- 3- Développer les espaces naturels et piétonniers en cœur de station;
- 4- Rénover la gare d'arrivée du téléphérique pour y organiser l'accueil – station;
- 5- Développer l'offre de commerces et services au sein de la station;
- 6- Renforcer les liaisons Saint Lary 1700 / Saint Lary village

Le Projet urbain est en cours de réalisation, par tranches.

4.3 stratégie immobilier/hébergement :

Un état des lieux a été réalisé. Les objectifs de l'ORIL sont :

- **Requalifier l'habitat locatif ancien de la station** à partir d'une offre de rénovation de 130 appartements d'un niveau de confort 3 ***, sous statut de Village Résidentiel de Tourisme, avec l'appui d'une société locale d'investissement – rénovation créée à cet effet.
- **Réhabilitation** des centres de vacances désaffectés, au moyen de l'intervention d'un aménageur privé, sous statut de résidence de tourisme ZRR.
- **Créer ou poursuivre le référentiel Site & Cités en matière de rénovation des parties communes extérieures** (*toitures, façades, entrées*) et intérieures (*halls, couloirs, casiers à skis, ascenseurs, escaliers, locaux à ordures*), en vue de revaloriser l'image de la station : Armazan, Edelweiss...



5. Montage financier

Le principal obstacle à la mise en œuvre opérationnelle de la SAEM « Saint Lary Développement » réside dans le tour de table à rassembler pour constituer l'investisseur – rénovation et exploitant V.R.T (de référence) :

- **à la différence des stations alpines**, l'exploitant privé des remontées mécaniques n'entend pas prendre des parts au sein d'une SAEM (alors que cet outil est souvent préconisé dans les Alpes comme la forme juridique la plus appropriée pour exprimer auprès des propriétaires – le caractère d'intérêt général de l'O.R.I.L).
- **la Caisse des Dépôts et Consignations** sollicite une initiative de la Région pour constituer un opérateur, de type SIR ou SIDER, en charge de fédérer les circuits financiers régionaux, capable de s'impliquer dans une prise de participation dans différentes sociétés de rénovation et développement touristique des Pyrénées.

- le texte instituant la SIDER est encore en phase de discussion au parlement (Nov 2004). La mise en œuvre d'un opérateur SIDER par la Région MIDI-PYRENEES demandera également un temps de maturation nécessaire de la part des élus.
- **la Caisse des Dépôts est sollicitée** pour permettre, par un engagement financier spécifique, le portage dans des délais assez courts, du capital qui reviendra à terme à la SIDER M.P

Le financement prévisionnel des subventions et aides pour les travaux de rénovation des appartements est à définir, en cohérence avec les critères d'intervention habituels de chaque niveau de collectivité. Les crédits du programme Objectif 2, volet « tourisme » dont la définition prévoyait l'éligibilité des politiques O.R.I.L, sont par ailleurs consommés.

6. Pilotage- calendrier

Un assistant maître d'ouvrage en phase de recrutement : Pascal JACOTTIN, ASADAC spécialiste des montages SAEM rénovation.

La première expérience a sensibilisé la Commune à la nécessité de n'engager la phase de commercialisation auprès des propriétaires, qu'au moment où l'ensemble des éléments financiers seront acquis. Le souhait de développer un outil qualitatif a orienté la Commune dans la création d'une SEM rénovation et la maîtrise de l'outil de production.

Périmètre : Station de saint Lary 1700 uniquement.

6. Succès, difficultés :

Les enjeux forts pour la station apparaissent bien mis en exergue dans les diagnostics effectués. La forte attractivité de Saint Lary village est soulignée et la stagnation de la station d'altitude Saint Lary 1700 est constatée (les prestataires tourisme semblent s'en détourner - les biens se vendent apparemment 2 à 3 fois moins chers qu'à Saint-Lary village). Le risque existe que les futures résidences de tourisme au niveau du village "vident" encore un peu plus les appartements d'altitude.

Apparemment, les clients apprécient l'animation et le caractère du village et profitent des pistes en altitude l'hiver mais ne souhaitent pas trop y résider. La fréquentation estivale se concentre sur Saint-Lary village. La station d'altitude est délaissée en été.

L'ORIL vise à concentrer les efforts sur la station d'altitude 1700 avec trois objectifs majeurs : développer le séjour, réconcilier les propriétaires avec un système de location professionnalisé, engager un plan qualité pour l'urbanisme en valorisant la dimension "belvédère en pleine neige" du site. L'enjeu est de capter et fidéliser une part de la clientèle sur le site de Saint Lary 1700.

Une faisabilité sur 2005 apparaît comme impérative, dans la mesure où l'étude O.R.I.L a suscité un intérêt chez les propriétaires, dont la pyramide des âges se renouvelle fortement aujourd'hui ; de même, les aménagements en cours sur les espaces publics et l'ouverture prochaine du second porteur vallée – station d'altitude, constituent des éléments d'entraînement certains ;

il serait préjudiciable de laisser cette opportunité se diluer. L'expérimentation nationale doit permettre à la Commune et aux partenaires qui l'ont instruite, de susciter l'initiative, pour la généraliser ensuite aux autres sites pyrénéens concernés.

7. contacts : Jean-Henry Mir, 05 62 40 87 87, jhmir@wanadoo.fr