

# La rénovation de l'immobilier de loisirs

JUILLET 2018

Propositions du groupe de travail

Rapport établi par

Bertrand **BRASSENS**

Bruno **FARÈNIAUX**

**IGF**

INSPECTION GÉNÉRALE DES FINANCES







MINISTÈRE DE L'ÉCONOMIE ET DES  
FINANCES

MINISTÈRE DE LA COHÉSION DES  
TERRITOIRES

Inspection générale des finances

Conseil général de l'environnement et du  
développement durable

N° 2018-M-029-03

N° 012232-01

## RAPPORT

# LA RÉNOVATION DE L'IMMOBILIER DE LOISIRS

Propositions du groupe de travail

Rapport établi par

**BERTRAND BRASSENS**

Inspecteur général des finances

**BRUNO FARÈNIAUX**

Inspecteur général de l'administration du  
développement durable

- JUILLET 2018 -



## SYNTHÈSE

Par lettre du 15 mars 2018, le ministre de l'économie et des finances et le ministre de la cohésion des territoires ont demandé à l'IGF et au CGEDD d'animer un groupe de travail des administrations concernées afin de « *formuler des propositions concourant à la rénovation du bâti patrimonial à finalité touristique, à l'amélioration du taux d'occupation des hébergements touristiques et à la réalisation d'économies d'énergie* », essentiellement dans les stations de montagne et du littoral. En effet, la France souhaite pouvoir accueillir 100 millions de touristes étrangers à l'horizon 2020, sans pour autant continuer à étendre les stations, ce qui suppose une rénovation et une remise sur le marché des hébergements existants. Il était enfin demandé aux soussignés de présenter « *les conclusions du groupe de travail* ».

À ce titre, le mandat du groupe de travail et de la mission est de sortir de l'approche traditionnelle à deux titres :

- ◆ sur le fond, en examinant comment accroître sensiblement l'offre d'hébergement touristique pour répondre à une politique volontariste d'accueil de touristes mais tout en arrêtant l'extension des stations, consommatrices de terres et d'énergie ;
- ◆ sur la méthode, en apportant une réponse globale, ambitieuse et partenariale plutôt qu'une série de mesures ponctuelles au gré des nombreuses demandes des institutions concernées.

En effet, répondre à ces problématiques implique une approche globale liant des enjeux de développement économique et social, de qualité de vie, de protection de l'environnement, et de satisfaction des touristes. Elle implique aussi de mieux appréhender les nouvelles attentes des clientèles, la qualité de l'accueil, de l'aménagement et des services offerts, la performance des domaines skiables ou des activités nautiques et balnéaires proposées, la cohérence du projet territorial mais aussi l'état du parc immobilier touristique et sa capacité à répondre à la demande. Elle impose enfin d'anticiper les conséquences des changements climatiques, au premier rang desquels les problématiques d'enneigement, de montée des eaux et de retrait du trait de côte.

Si le domaine skiable pour certaines ou l'offre nautique et balnéaire pour d'autres sont des moteurs de l'attractivité, l'immobilier de loisirs des stations est le socle de leur force commerciale. Les résidences secondaires constituent en France l'élément majeur du parc d'hébergement : leur nombre ne cesse de progresser et dépasse aujourd'hui les 2 millions de lits, même si leur taux d'occupation reste encore trop faible.

L'immobilier de tourisme, qu'il soit hôtelier, résidentiel ou social, est soumis à des mutations importantes et à de nouvelles formes de concurrence : vieillissement du parc et des propriétaires, inadéquation aux attentes de nouvelles clientèles (taille des hébergements inadaptée aux familles recomposées ou aux « tribus », etc.), problème de transmission du patrimoine, développement de la location entre particuliers via des plates-formes numériques performantes, accroissement des charges (énergétiques, de copropriété, etc.), plus grande complexité réglementaire, prix immobiliers stabilisés après plusieurs années de hausse, ralentissement des nouveaux programmes liés aux résidences de tourisme...

Or l'équilibre économique des stations dépend fortement de leur niveau de fréquentation impliquant une politique de remise sur le marché des « lits froids » / volets clos à travers la réhabilitation de leur parc immobilier.

## Rapport

Les facteurs pour lesquels des hébergements touristiques sortent de la location – ou y retournent – sont multiples et tiennent notamment à la capacité de la station à être durablement attractive, au niveau et à la rentabilité des investissements à réaliser par les propriétaires pour que ces hébergements, souvent vieillissant et ne répondant plus aux normes et aux attentes redeviennent attractifs, à la plus ou moins grande facilité qu’aura un propriétaire – et donc aussi à son envie – de gérer des mises en location.

Aussi, la méthode suivie par la mission présente des similitudes avec celle retenue par les pouvoirs publics s’agissant de la revitalisation des centres villes (démarche « Action Cœur de ville ») : la réponse à des problèmes ponctuels (en centres villes, notamment la fermeture des petits commerces et logements sans habitants ; dans les stations touristiques, le retrait de la mise en location touristique d’hébergements devenant inadaptés à la demande) passe par une action globale, intégrée et à moyen-long termes. Seule une action de ce type peut avoir un effet de levier sur des mesures ciblées. Cette approche va à rebours des solutions à la fois coûteuses, mal ciblées, générant des effets d’aubaine, à l’exemple de tant d’aides fiscales.

Dans cet esprit, la proposition principale de la mission s’articule autour de la mise en œuvre de « contrats Cœur de station », dans l’esprit de ce qui a été fait pour la revitalisation des centres villes avec « Action cœur de ville ». La finalité de tels contrats est de rendre attractif pour les propriétaires d’hébergements touristiques des investissements permettant de rentabiliser la mise en location de leur bien, grâce à un projet d’avenir partagé pour la station et à de l’accompagnement sous forme d’ingénierie.

Ces « contrats Cœurs de station » devront intégrer plusieurs volets :

- ◆ un volet « attractivité et développement touristique » portant notamment sur la connaissance des clientèles et de leurs attentes, tout cela dans une vision à court, moyen et long terme des atouts à valoriser de la station ;
- ◆ un volet « aménagement durable, qualité architecturale, urbaine et paysagère » ;
- ◆ un volet « hébergement et logement » ;
- ◆ un volet « transition écologique et énergétique », qui réponde à la fois aux enjeux de la COP 21 et à des critères très ponctuels d’attractivité de chaque hébergement.

Les axes forts de cette proposition sont les suivants :

- ◆ une approche globale mais individualisée par station ;
- ◆ autour d’une démarche de contractualisation entre tous les partenaires potentiels pour maximiser les apports de chacun ;
- ◆ grâce à un apport en ingénierie de qualité apporté par l’État et ses « opérateurs » (Atout France, la CDC), tant au service des collectivités locales concernées que des propriétaires.

Quelques propositions spécifiques viennent compléter ce dispositif.

Ces mesures peuvent être mises en œuvre rapidement ; elles ne justifient pas de passer par la loi ; elles ont un impact budgétaire modéré et maîtrisable dans le temps ; elles responsabilisent l’ensemble des acteurs, l’État contribuant concrètement à ce dispositif. Sur 5 ans, le contrat pourrait ainsi mobiliser au maximum 1 M€ par station, avec un financement État/Région de l’ordre de 500 k€, dont 250 k€ pour l’État. Pour une vingtaine de stations, en cas d’appel à projets, le budget de l’État alloué à cette action pourrait représenter 5 M€ sur 5 ans (soit 1 M€/an au niveau national). Pour une action triennale, ce coût serait de 3 M€ par station, avec également un coût annuel pour l’État de 1M€ /an au niveau national. L’accompagnement de l’État pourrait se matérialiser via des financements du Ministère de la Cohésion des territoires, de la Caisse des dépôts ou du Ministère des finances).

## Rapport

La mission a conscience que si elles doivent constituer le cœur de l'impulsion voulue par le gouvernement, d'autres décisions pourraient mériter d'être prises mais supposent des évaluations ou retours d'expérience complémentaires.

Enfin, la mission a définitivement écarté des propositions de nature fiscale ou relevant du droit de l'urbanisme, soit parce que leur impact ne dure que le temps de l'effet d'aubaine soit parce qu'elles supposent des mesures par nature générales dont le champ dépasse très largement la question des hébergements touristiques.

Sans que les membres du groupe de travail (constitué de représentants des administrations et organismes suivants : DGE, CGET, DHUP, DLF, MEAE, CDC, Atout France, BPIFrance) n'aient eu formellement à le valider, le contenu de ce rapport est globalement partagé par eux. En revanche, si les propositions des représentants des collectivités territoriales concernées (associations des élus de la mer et de la montagne notamment) ont bien été examinées, ces dernières n'ont pas été associées à l'élaboration du présent rapport.





## SOMMAIRE

<b>INTRODUCTION.....</b>	<b>1</b>
<b>1. LES CONSTATS.....</b>	<b>3</b>
1.1. Dans les stations de montagne, un hébergement touristique parfois dégradé qui nécessite un effort de rénovation significatif pour s'adapter aux nouvelles demandes .....	3
1.2. Dans les stations littorales, l'hébergement touristique est confronté à des difficultés globalement moindres mais très diversifiées.....	4
1.3. L'hôtellerie, les résidences de tourisme et l'hébergement de tourisme social et solidaire justifient d'une attention particulière .....	5
1.3.1. <i>L'hôtellerie de station.....</i>	<i>5</i>
1.3.2. <i>Les résidences de tourisme.....</i>	<i>6</i>
1.3.3. <i>Les hébergements de tourisme social et solidaire.....</i>	<i>8</i>
1.4. La diversité des situations et la prédominance des résidences secondaires dans le parc d'hébergements français multiplie les défis et les contraintes à prendre en compte .....	9
<b>2. LA PROPOSITION PRINCIPALE DE LA MISSION S'ARTICULE AUTOUR DE LA MISE EN ŒUVRE DE « CONTRATS CŒUR DE STATION » .....</b>	<b>11</b>
2.1. L'esprit de la proposition : rendre attractif pour les propriétaires d'hébergements touristique des investissements permettant de rentabiliser la mise en location de leur bien, grâce à un projet d'avenir partagé pour la station et à de l'accompagnement sous forme d'ingénierie.....	11
2.2. Une approche à la fois globale et sur mesure, autour d'une démarche de contractualisation et grâce à un apport en ingénierie de qualité.....	13
2.3. Le contenu du contrat doit intégrer plusieurs volets complémentaires et mobiliser tous les acteurs.....	14
2.3.1. <i>Il doit s'organiser autour de plusieurs volets et de tous les partenaires concernés par l'avenir de la station.....</i>	<i>14</i>
2.3.2. <i>L'appui spécifique de l'État et des « opérateurs » qui en relèvent devra porter prioritairement sur l'ingénierie, au-delà de la mobilisation de ses services déconcentrés .....</i>	<i>17</i>
2.4. Les propriétaires d'hébergements touristiques doivent être doublement accompagnés.....	19
2.4.1. <i>La mise à disposition d'un chef de projet immobilier auprès de la collectivité et d'un « coach copropriété » auprès des propriétaires et/ou des syndicats de copropriété.....</i>	<i>19</i>
2.4.2. <i>Un volet « conciergerie » doit faire partie intégrante du contrat en engageant les offices de tourisme et les agences immobilières notamment .....</i>	<i>20</i>

## Rapport

2.5. Une mise en œuvre progressive commençant par les 13 sites pilotes déjà sélectionnés et pouvant à terme être suivi par une quinzaine d'autres et ce dans le cadre d'un budget contraint et maîtrisé .....	21
2.5.1. <i>Treize stations candidates à une telle démarche et représentatives de la diversité des problématiques à la montagne et à la mer sont déjà sélectionnées et une quinzaine d'autres pourraient suivre en cas de succès.....</i>	21
2.5.2. <i>Ce dispositif, ambitieux en termes de nombre de stations et de lits, sera maîtrisé en termes de budget.....</i>	21
<b>3. UNE POLITIQUE AMBITIEUSE DE TRANSITION ÉNERGÉTIQUE DOIT ACCOMPAGNER L'EFFORT DE RÉNOVATION DES HÉBERGEMENTS.....</b>	<b>24</b>
3.1. Les mesures nationales visant à la transition énergétique, en cours de préparation ou à l'étude, devront contribuer à la prise en compte dans les hébergements touristiques de ces préoccupations .....	24
3.2. Un « contrat de performance énergétique et touristique » pourrait permettre de prendre en compte les spécificités de l'hébergement touristique.....	25
3.3. D'autres mesures plus spécifiques devraient être retenues .....	26
3.3.1. <i>Mesures en faveur de l'hôtellerie.....</i>	26
3.3.2. <i>Les mesures en faveur des meublés et des résidences de tourisme.....</i>	27
<b>4. LES MESURES ÉTUDIÉES MAIS NON RETENUES À CE STADE CAR NÉCESSITANT DES ÉTUDES COMPLÉMENTAIRES OU UN RETOUR D'EXPÉRIENCE SUR DES MESURES RÉCENTES .....</b>	<b>29</b>
4.1. Allonger la durée des investissements et simplifier l'accès à l'éco-prêt à taux zéro (éco-PTZ) pour les copropriétés.....	29
4.2. Abaisser des conditions de majorité pour faciliter la prise de décision des syndicats de copropriétaires pour les travaux de rénovations des parties communes .....	30
4.3. Créer des zones d'intérêt touristique (ZIT).....	30
4.4. Mesures spécifiques au tourisme social et solidaire .....	31
<b>5. LES MESURES NON RETENUES PAR LE GROUPE ET PAR LA MISSION.....</b>	<b>32</b>
5.1. L'extension du dispositif de réduction d'impôt en faveur de la réhabilitation des résidences de tourisme.....	32
5.2. La modulation de la taxe d'habitation par la création d'un système de bonus/malus en fonction de l'occupation de l'hébergement.....	33
5.3. Renforcer le caractère contraignant des conventions d'aménagement touristique.....	33
5.4. La création d'une taxe sur les lits froids sur le modèle de la taxe annuelle sur les logements vacants (TLV) prévue par l'article 232 du code général des impôts, qui s'appliquerait aux lits occupés moins d'un mois par an.....	34
5.5. La création d'une procédure d'expropriation applicable aux copropriétés de type déclaration d'utilité publique (DUP).....	34
<b>CONCLUSION.....</b>	<b>35</b>

## INTRODUCTION

Par lettre du 15 mars 2018<sup>1</sup>, le ministre de l'Économie et des finances et le ministre de la Cohésion des territoires ont demandé à l'IGF et au CGEDD d'animer un groupe de travail des administrations concernées<sup>2</sup> afin de « formuler des propositions concourant à la rénovation du bâti patrimonial à finalité touristique, à l'amélioration du taux d'occupation des hébergements touristiques et à la réalisation d'économies d'énergie », essentiellement dans les stations de montagne et du littoral. Il était également demandé aux soussignés de présenter « les conclusions du groupe de travail ».

Le renouvellement de l'offre des stations littorales et de montagne françaises représente en effet un des enjeux majeurs du tourisme en France, pour maintenir à la fois son attractivité auprès des Français comme sur la scène internationale et répondre aux nouveaux défis lancés par le réchauffement climatique. Pour atteindre l'objectif d'accueil de cent millions de touristes étrangers, sans poursuivre indéfiniment l'extension des stations –ce qui irait à l'encontre des engagements de l'accord de Paris lors de la COP 21 mais aussi des Objectifs de développement durable de l'Agenda 2030 et en particulier de l'ODD 11- la seule solution est de remettre sur le marché des lits qui ne le sont pas ou plus. En effet nombre d'hébergements touristiques sont vieillissants (70 % a plus de 30 ans) et répondent de moins en moins à la demande.

Cette problématique de la réhabilitation dans les stations confrontées au phénomène des lits froids / volets clos reste insoluble depuis le début des années 2000. Comme en témoignent de nombreux acteurs du tourisme en station, la réhabilitation est un sujet complexe qui fait intervenir une pluralité d'acteurs - État, collectivités territoriales, opérateurs privés, propriétaires particuliers – aux intérêts et motivations différentes.

Certes les expériences de rénovation des appartements se sont multipliées ces vingt dernières années. Elles ont montré la difficulté de « réchauffer des lits froids ». Si l'on a observé ici ou là des réussites ponctuelles (incitation des propriétaires à la rénovation associée à une remise en marché - dispositif Opération de réhabilitation de l'immobilier de loisirs (ORIL) – Village résidentiel de tourisme (VRT) ou spécifiques (appui financier au portage des travaux, création de foncières...), force est de constater qu'elles n'ont pas permis de répondre au volume de lits à traiter.

Ce constat s'explique en partie par le fait que trop longtemps la construction neuve a été l'option privilégiée et la plus facile pour maintenir l'activité économique des stations, facilitée par des incitations de nature diverse, aux premiers rangs desquelles les dispositifs successifs permettant de défiscaliser. Une autre raison réside dans le fait que, quels que soient les dispositifs incitatifs mis en place, des propriétaires n'investiront pas s'ils n'ont pas une vision claire de l'avenir de la station et de l'état de la demande potentielle sur la durée d'amortissement de leur investissement. À ce titre, il n'est de réforme utile qu'adossée à un état des lieux solide sur la station et à une approche articulant offre et demande de lits.

Ce travail est un préalable car désormais le contexte a profondément changé. Le parc immobilier a vieilli, les stations ont, pour beaucoup d'entre elles, épuisées leurs réserves foncières, limitant ainsi leur capacité d'extension et renchérissant les nouveaux investissements.

---

<sup>1</sup> Cf. annexe 1.

<sup>2</sup> Cf. annexe 2.

## Rapport

Ainsi la réhabilitation apparaît-elle plus pertinente aujourd'hui pour répondre aux nouvelles exigences des clientèles et maintenir l'attractivité des stations. Selon l'Association nationale des élus de la montagne (ANEM) les logements diffus hors marché ne sont loués que 3 semaines par an alors qu'un lit rénové, répondant aux attentes des clientèles et remis en location, est loué 3 ou 4 fois plus longtemps ...

La rénovation de l'immobilier touristique des stations constitue donc à court comme à long terme, l'un des grands enjeux du tourisme français. Mais il doit s'inscrire dans une démarche plus globale de remise à niveau et de valorisation de l'offre touristique et de loisirs, intégrant les préoccupations environnementales, sociales économiques, patrimoniales. Il faut « reconstruire la station sur la station » en assurant sa transition énergétique et en anticipant les effets du changement climatique. C'est une des conditions à remplir pour maintenir l'attractivité de la France et en particulier de son littoral et de sa montagne et pouvoir ainsi accueillir les touristes espérés.

Sur la base de ces constats (partie 1), la mission propose des mesures pouvant être décidées rapidement : 1) principalement mettre en place des contrats de station permettant de définir une approche globale de tous les acteurs à partir d'un état des lieux et des potentialités partagées, grâce notamment à des capacités d'ingénierie renforcées et mutualisées, à l'image du dispositif « Action cœur de ville » (partie 2) ; 2) dans ce cadre, proposer des contrats de performance énergétique et touristique permettant de répondre à ces défis spécifiques prégnants et adopter quelques mesures d'accompagnement pour lever les obstacles à cette dynamique (partie 3). Au-delà, la mission considère que d'autres réponses pourront ultérieurement être finalisées par les administrations, sur la base d'études complémentaires ou de retours d'expérience de mesures en cours (partie 4). Enfin, la mission liste les diverses propositions régulièrement évoquées mais qu'elle propose d'abandonner.

Ce rapport est le fruit des quatre réunions du groupe de travail, des contributions écrites de ses membres et des entretiens conduits par la mission. En termes de méthode, la mission avait commencé par synthétiser pour ce groupe de travail l'ensemble des propositions émises, afin que chacune soit expertisée. Sans que les membres du groupe de travail aient eu à le valider, le contenu de ce rapport est globalement partagé par eux<sup>3</sup>. La mission tient à les remercier vivement pour leur contribution active.

---

<sup>3</sup> Au demeurant il peut reprendre ponctuellement telle ou telle contribution écrite que la mission partage.

### 1. Les constats

La première difficulté à laquelle a été confrontée la mission concerne l'état des lieux, qui montre qu'au-delà d'une problématique globale, il y a une très grande variété, hétérogénéité même, de situations, selon que la station est à la mer ou à la montagne, selon ses propres forces et faiblesses, selon la nature et le type d'hébergements qui y existent, selon qu'il faille répondre à une carence liée à la demande en haute saison ou à la recherche d'un tourisme dit des quatre saisons<sup>4</sup>.

#### 1.1. Dans les stations de montagne, un hébergement touristique parfois dégradé qui nécessite un effort de rénovation significatif pour s'adapter aux nouvelles demandes <sup>5</sup>

Les stations de la montagne française doivent faire face à de nombreux défis depuis leur création : prise de conscience d'une diminution de la fiabilité de leur enneigement, difficulté dans la commercialisation des appartements liée à leur vieillissement ou à leur inadaptation aux attentes des marchés, renouvellement de leur offre d'activité et de loisirs.

Si pour répondre à ces nouvelles demandes, elles ont développé une nouvelle politique de l'offre en scénarisant leurs domaines skiables (snowpark, espace ludique, etc.), en augmentant et diversifiant les animations en station et pendant le moment du ski, elles sont aujourd'hui plus particulièrement confrontées à un enjeu de taille : la rénovation du bâti. L'adaptation à la demande touristique se cristallise autour de cette question. A défaut de rénovation, les appartements, construits souvent depuis plusieurs décennies, présentent le risque de ne plus guère correspondre aux attentes des clientèles françaises comme internationales.

L'évolution de l'hébergement touristique en montagne se caractérise en effet par le vieillissement du parc immobilier (75 % des lits en résidences secondaire ont été construits avant 1990) et l'obsolescence de certains lits par manque de réinvestissement d'une part, par un ralentissement de la construction neuve depuis quelques années après 40 ans de croissance soutenue (foncier plus rare, déconnexion du marché touristique et du marché de l'immobilier) d'autre part.

Enfin on y constate la sortie de nombreux lits du système professionnel de gestion :

- ◆ l'hôtellerie vers la résidence secondaire (fin d'activité et vente à la découpe) ;
- ◆ des résidences de tourisme vers la résidence secondaire (sortie des baux) ;
- ◆ les centres de vacances qui régressent avec la diminution des colonies de vacances.

Les résidences de tourisme constituent le premier mode d'hébergement ou le deuxième selon les massifs. L'hôtellerie traditionnelle ne représente plus qu'un poids équivalent à celui des villages de vacances et celui des campings, soit moins de 4 % des lits.

Ces évolutions participent à l'éclatement des modes de gestion et tendent à freiner la commercialisation professionnelle des lits touristiques<sup>6</sup>, bien qu'un relai soit pris par les plateformes numériques de réservation en ligne, qui facilitent la location des résidences secondaires.

---

<sup>4</sup> Cf. annexe 3 pour un état des lieux plus circonstancié.

<sup>5</sup> Cf. annexe 3.1.

<sup>6</sup> Atout France « La réhabilitation de l'immobilier dans les stations françaises de montagne ».

### 1.2. Dans les stations littorales, l'hébergement touristique est confronté à des difficultés globalement moindres mais très diversifiées<sup>7</sup>

Le littoral français est aujourd'hui l'un des secteurs majeurs de l'économie touristique et la première destination touristique. Pratiquement tous les Français (99 %) sont allés, au moins une fois dans leur vie, au bord de la mer. L'hiver, le littoral reste la troisième destination des vacances des Français.<sup>8</sup>

Le littoral doit faire face à un triple défi : la saturation en termes d'espace de certaines zones littorales ; un potentiel « tourisme des quatre saisons » insuffisamment exploré, se traduisant par une saturation ponctuelle de communes touristiques et des quartiers presque entiers de volets clos l'essentiel de l'année ; des stations menacées par le recul du trait de côte.

Les spécificités du littoral français en termes d'hébergement touristique sont les suivantes. Pour l'hôtellerie, le problème de la requalification de nombreuses petites exploitations y est plus accentué. L'offre d'hôtellerie de plein air est supérieure sur le littoral, résolument tournée vers les segments moyens et hauts de gamme et la capacité moyenne des campings y est plus élevée. L'offre résidentielle est très majoritairement située sur le trait de côte. Les offres marchandes de plein air et hôtelière cohabitent très largement.

Le littoral est également caractérisé par une très forte variabilité de l'offre touristique selon des façades, avec une nette opposition entre les côtes du nord et du sud de la France, la situation de la Corse étant spécifique. Sur le littoral de la Mer du Nord / Manche alternent des secteurs touristiques à l'offre variée avec des secteurs dont l'offre touristique est plutôt faible. Sur les façades atlantique et méditerranéenne l'offre est très forte, avec une part importante « d'entrée de gamme » sur le littoral atlantique alors que l'offre « haut de gamme » est importante sur le littoral méditerranéen. En Corse, les capacités d'accueil sont plus faibles que sur la façade méditerranéenne continentale.

La valorisation touristique des plages et la réhabilitation et la commercialisation de l'immobilier de loisir dans les stations littorales restent des éléments essentiels d'une politique touristique pour la destination littorale.

L'économie touristique du littoral témoigne de la forte maturité touristique de cette destination : la densité de lits touristiques au km<sup>2</sup> est élevée (361, contre 37 en moyenne en métropole) et les capacités d'accueil multiplient généralement par deux la population permanente, et jusqu'à six pour certaines communes. Toutefois, il existe des disparités par façade et/ou par région générant des enjeux propres à chaque destination. En parallèle, les dix dernières années ont permis à certaines régions de développer et rééquilibrer leur offre (Aquitaine, Poitou-Charentes, Normandie) ou de la restructurer (Languedoc-Roussillon notamment).

Mais les changements climatiques et l'action humaine sur l'environnement pourraient mettre en danger, à des degrés divers et avec une rapidité variable, cette attractivité de certaines stations du littoral français. Les côtes reculent, les climats changent et les habitudes des professionnels du tourisme doivent s'adapter.

---

<sup>7</sup> Cf. annexe 3.2.

<sup>8</sup> Après la campagne et la montagne mais avant le tourisme urbain.

### 1.3. L'hôtellerie, les résidences de tourisme et l'hébergement de tourisme social et solidaire justifient d'une attention particulière<sup>9</sup>

Certes l'offre française bénéficie d'atouts incontestables grâce à un patrimoine naturel riche et varié, à de magnifiques paysages littoraux et montagnards et à des domaines skiabiles de grande qualité. Certes les massifs français ont bénéficié depuis 40 ans d'une politique de développement et d'aménagement spécifiques. Mais les attentes des clients se modifient et sont de plus en plus exigeantes, la concurrence devient plus agressive et surtout plus accessible avec une meilleure visibilité grâce aux nombreux outils de commercialisation, d'information et de comparaison en ligne.

#### 1.3.1. L'hôtellerie de station

L'analyse « Réinventer l'hôtellerie - Tendances du tourisme et de l'hôtellerie 2018 » réalisée en février 2018 par les cabinets Deloitte et In extenso montre que le parc hôtelier français n'évolue pas de façon monolithique. Chaque typologie de territoire connaît sa propre dynamique, influencée par les fluctuations de la demande, par l'appétence des investisseurs mais aussi par des contraintes spécifiques : pression foncière, développement de la parahôtellerie, etc. Malgré ces différences, le besoin de renouvellement est partout, ne serait-ce que pour compenser la disparition de capacités d'accueil lorsque l'état du marché le justifie.

Début 2017, la France métropolitaine comptait près de 17 200 hôtels dont les trois quarts étaient classés. Les créations, disparitions et remises en marché d'hôtels observées en 2016 se sont soldées par un déficit d'environ 200 unités.

**Dans les stations littorales** (11 % de l'offre hôtelière métropolitaine) :

Après une période de croissance légère entre début 2011 et début 2016 (+0,2 % par an), le parc hôtelier des stations littorales a reculé de 0,3 % au cours de l'année 2016 (-200 chambres)<sup>10</sup>. Néanmoins un regain de créations d'hôtels devrait permettre de retrouver un solde positif à fin 2017. Ainsi, une quarantaine de projets est identifiée à l'horizon 2020, représentant un potentiel de plus de 3 500 chambres supplémentaires. Cependant, les charges foncières et la saisonnalité compliquent souvent la concrétisation de ces opérations et, parallèlement, la pression foncière favorise de plus en plus la reconversion de sites hôteliers en programmes résidentiels.

Dans ce contexte la croissance de l'offre hôtelière balnéaire à moyen terme reste étroitement liée aux politiques urbaines et touristiques locales, voire aux actions de soutien conduites aux échelles nationale et régionale.

**Dans les stations de montagne** (4 % de l'offre hôtelière métropolitaine) :

Fin 2016 les stations de montagne ont enregistré une perte nette de près de 400 chambres (- 1,4 % sur un an). Observée depuis 2011, cette contraction de l'offre atteint presque 5 %.

---

<sup>9</sup> Cf. annexe 3.4.

<sup>10</sup> Rapport Deloitte in Extenso « Réinventer l'hôtellerie Tendances du tourisme et de l'hôtellerie 2018 » février 2018.

## Rapport

Parmi les grandes stations, seule Val-Thorens se distingue véritablement : quatre hôtels 4 et 5 étoiles y ont été créés depuis 2011, pour un total de 257 chambres. Globalement, la petite hôtellerie peine à se maintenir dans les stations de sports d'hiver et les créations ne sont pas assez nombreuses pour inverser la tendance (cinq hôtels mis en marché en 2016, pour 258 chambres)<sup>11</sup>. Plus dynamique, le marché des résidences de tourisme est souvent perçu par les élus et les professionnels de la montagne, comme un moyen de compenser le recul de l'hôtellerie traditionnelle en stations de sports d'hiver. En 2016, une quinzaine de résidences ont ainsi enrichi l'offre de plus d'un millier d'appartements. Dans le même temps, un volume d'offre équivalent s'est tourné vers le marché des résidences secondaires, illustrant ainsi un enjeu majeur pour l'avenir de ces destinations : la préservation de leur offre d'hébergements marchands.

Enfin, les principaux problèmes de l'hôtellerie de montagne sont liés à sa forte saisonnalité avec des périodes d'exploitation de 4 à 5 mois maximum l'hiver et aux contraintes de la météo, dont dépend étroitement l'activité ski. La saison estivale encore plus courte (2 à 3 mois classiquement) y génère des niveaux de remplissage et de prix moyen beaucoup plus dilués. Les intersaisons printemps-automne constituent souvent des périodes de fermeture.

Depuis quelques années, l'hôtellerie de montagne connaît un regain d'attractivité en particulier auprès des clientèles jeunes, dû notamment à l'intérêt renouvelé pour les sports d'hiver et depuis plus d'une décennie par les destinations « soleil d'hiver ». Il s'appuie aussi sur l'image positive que constituent en montagne les notions de terroir et d'authenticité (gastronomie rustique, culture paysanne, grands espaces naturels vierges...) et de « cocooning » (se retrouver en famille ou entre amis au chaud après une journée de ski, partager des moments conviviaux...) qui s'inscrivent dans les tendances de fond de la consommation touristique actuelle.

Ce regain d'attractivité se vérifie aussi l'été. Il s'appuie sur les mêmes tendances : attentes de découverte, d'émotions, de paysages et milieux naturels préservés, de recherche d'un terroir « vrai ». Cette attractivité nouvelle est aussi le résultat des efforts réalisés par certaines stations pour promouvoir la montagne d'été, par des actions de promotion, ainsi que des actions de développement et d'investissement sur des activités toutes saisons ou purement estivales (création d'un centre aqua-ludique couvert dans la station des Saisies en Savoie, ou de centres aqua ludiques à Avoriaz, Courchevel, Tignes et Val-Thorens).

### 1.3.2. Les résidences de tourisme<sup>12</sup>

La grande majorité des hébergements de loisirs en montagne ou sur le littoral (hôtels et surtout résidences de tourisme) ont été créés dans les années 70 et 80. Nombre de bâtiments ont aujourd'hui besoin de rénovations importantes, tant au niveau des parties communes que privatives. Cet effort de rénovation incombe naturellement aux copropriétaires de ces hébergements, d'autant qu'ils les ont souvent acquis à des fins d'investissements locatifs.

---

<sup>11</sup> Rapport Deloitte In Extenso « Réinventer l'hôtellerie Tendances du tourisme et de l'hôtellerie 2018 » Février 2018.

<sup>12</sup> Sources Syndicat national des résidences de tourisme.



## Rapport

La situation du bâti touristique selon les stations (montagne ou littoral) s'avère cependant très contrastée. L'effort de rénovation est rendu d'autant plus difficile que la propriété des hébergements est morcelée (situation fréquente pour les résidences de tourisme) et qu'en outre, les rendements locatifs sont assez souvent décevants en montagne : défaut d'enneigement, saison locative très courte de décembre à avril, difficultés de location au cours de l'été, logements trop exigus. Le choix souvent fait en France de ne pas construire dans les vallées, mais « au pied des pistes » (cas par exemple de stations comme Izoard, Tignes ou La Plagne) rend l'équation économique plus difficile à résoudre<sup>13</sup>.

Enfin le modèle de développement fondé sur l'augmentation du débit des remontées mécaniques et la croissance continue de l'offre d'hébergement atteint ses limites alors même que la contrainte financière réduit les capacités d'investissement. Dans un marché aujourd'hui mature et soumis aux évolutions de la demande touristique, les conséquences du réchauffement climatique ne peuvent être ignorées.

Certes, la fin des dispositifs de défiscalisation complique encore la situation de l'hébergement dans certaines stations, tendant à réduire, l'offre d'hébergement locatif ou tout au moins, à en modifier les conditions. Selon les massifs, le taux annuel de sortie des lits touristiques des réseaux commerciaux professionnels est estimé entre 1 et 5 % pour les résidences de tourisme<sup>14</sup> : la compensation de cette érosion nécessiterait, selon un rapport de la Cour des comptes<sup>15</sup>, la création de trois à 5 000 lits chaque année, pour un coût estimé à 100 M€ environ. Mais le lancement de nouveaux programmes pour compenser cette diminution se heurte aux contraintes de disponibilité du foncier (comme le montre l'annulation à plusieurs reprises du PLU de Saint-Bon-en-Tarentaise ou de Tignes).

La plupart des stations recherchent donc désormais l'augmentation de la fréquentation des lits existants plutôt que le développement de nouvelles capacités d'accueil. Dans ce contexte, la réhabilitation de l'hébergement existant constitue un enjeu essentiel pour renforcer l'attractivité, notamment à destination d'une clientèle estivale. Par ailleurs, la dégradation de certains ensembles immobiliers rend indispensable l'engagement d'actions fortes de réhabilitation et la nécessité de restructurer cette offre (agrandissement des appartements, rénovation des copropriétés, notamment pour la réalisation d'économies d'énergie). Le constat fait pour les stations de montagne peut aussi être transposé à certaines stations du littoral, notamment, en Languedoc-Roussillon, quoique dans une moindre mesure : relative brièveté de la période locative, mais surtout également exigüité des logements.

---

<sup>13</sup> Le mirage de « l'or blanc » a pu conduire parfois à des situations de surinvestissements et de faible rentabilité du fait de la sous-utilisation chronique des équipements (remontées mécaniques, résidences de tourisme).

<sup>14</sup> La sortie d'un bail commercial en résidence de tourisme ne signifie nécessairement que le bien est retiré du marché touristique, mais que son propriétaire en retrouve la pleine disponibilité. Le bien peut être remis en location via un mandat ou bien via une plateforme numérique. La « sortie des lits touristiques » illustre sans doute davantage la difficulté de maintenir le modèle de gestion des résidences de tourisme au-delà des 20 premières années d'exploitation de ces hébergements.

<sup>15</sup> Rapport public annuel 2018 Cour des comptes : « les stations de ski des Alpes du Nord face au réchauffement climatique ».

## Rapport

Des facteurs positifs sont favorables à une telle stratégie de rénovation et d'investissement :

- 1/ Taux d'intérêt historiquement bas, favorables à des investissements de rénovation, tant des parties privatives que communes<sup>16</sup> ;
- 2/ Forte demande touristique pour les sports d'hiver et les loisirs nautiques, de la clientèle tant française qu'internationale ;
- 3/ La pénurie de foncier pour les constructions nouvelles ne peut que favoriser des entreprises de la rénovation de l'immobilier existant avec la perspective d'obtenir de meilleurs taux d'occupation ;
- 4/ De nouveaux et puissants acteurs comme Airbnb, investissent le marché locatif tant en montagne que sur le littoral.

Néanmoins le coût de ces opérations de rénovation peut appeler des financements conjoints, à la fois publics et privés, mettant en œuvre une solidarité territoriale à plus grande échelle.

### 1.3.3. Les hébergements de tourisme social et solidaire<sup>17</sup>

Le tourisme social et solidaire est un secteur multiforme en constante évolution. Il recouvre des centres et maisons familiales, clubs et villages de vacances.

Gérant plus de 500 000 lits sur tout le territoire - soit 10 % de l'offre d'hébergement marchand (hors résidences secondaires) - il accueille annuellement plus de 15 millions de personnes : familles, enfants<sup>18</sup>, jeunes, pour un chiffre d'affaires de 2,3 Mds€.

Plus de 40 % des équipements du tourisme associatif recensés au sein de l'Union nationale des associations de tourisme (UNAT) sont situés en milieu rural ou en moyenne montagne. Ainsi, ce secteur contribue aussi à freiner le déclin de certains territoires isolés et à relancer l'attrait pour certaines régions, enclavées ou moins connues.

La partie de ce parc qui constitue une offre d'accès social (auberges de jeunesse, centres de vacances notamment pour les colonies de vacances ou classes de découverte) est en fort recul<sup>19</sup> du fait des habitudes de consommation qui ont évolué et du fait de l'inflation constante des normes pour l'accueil des jeunes. L'effondrement de ce mode d'hébergement est particulièrement préoccupant pour la formation de nouveaux skieurs.

Le niveau d'investissement déclaré par les opérateurs de l'Économie Sociale et Solidaire atteint un montant de 140M€. 48 % sont portés par les villages vacances et 23 % par les centres de vacances. L'investissement engagé par les premiers est aujourd'hui davantage concentré sur la qualité et le confort tandis que les seconds engagent un investissement réglementaire, par nature plus lourd et plus long. Ainsi 53 % de l'investissement concerne la montée en gamme, soit 70 M€. Le reste porte sur le maintien et l'entretien et la mise aux normes.

Cet effort est soutenu par l'État à travers le fonds Tourisme Social Investissement (TSI) et l'apport en ingénierie d'Atout France. Une quinzaine de dossiers ont été aidés à ce jour pour un montant de 17,9 M€.

---

<sup>16</sup> Coût de rénovation estimé à 40 k€ pour un appartement et d'un montant estimé entre 20 k€ et 40 k€ pour les parties communes, soit un coût global compris entre 60 et 80 k€ (cf. partie 2.5.2.2).

<sup>17</sup> UNAT «Recensement du tourisme social et solidaire» Août 2017.

<sup>18</sup> Selon une étude de l'observatoire des vacances et des loisirs des enfants et des jeunes (OVLEJ), ¼ des jeunes de 5 à 19 ans (3 millions d'enfants) ne sont pas partis en vacances et 15% d'entre eux soit 2 millions de jeunes n'ont pas quitté leur domicile même pour une nuit.

<sup>19</sup> Depuis 7 ans, le nombre de séjours de mineurs accueillis aurait baissé de 22%.

## Rapport

Il est également accompagné par les nouvelles grandes régions à l'image de l'Auvergne-Rhône-Alpes (31,1 M€ pour la période 2018/2019), de l'Occitanie (30 M€ pour la période 2018/2019) ou des Hauts-de-France (7,5 M€ en 2016) et de la Bretagne (12M€ pour la période 2018/2019), qui favorisent par leur soutien à l'investissement, l'accélération de la modernisation du parc hébergements.

Si les grands opérateurs accèdent aux différentes aides mises en place aux niveaux national et régional, il n'en est pas de même des petits qui peinent à en bénéficier. Ils souhaitent une adaptation du fonds TSI à leurs besoins.

Les acteurs du tourisme social regrettent également qu'il n'y ait pas de politique de soutien au secteur « colonies de vacances » qui se trouve aujourd'hui en difficulté alors qu'il représente un potentiel intéressant pour les stations à travers le public des jeunes.

De fait, les enfants qui partent en colonies de vacances sont ceux dont les parents bénéficient d'aides, ou ceux des familles à hauts revenus, alors que le coût moyen d'une semaine en colonie oscille entre 400 et 600 euros en moyenne (et jusqu'à 2 000 euros dans le privé). Selon l'Insee, chaque année, près de 3 millions d'enfants et adolescents, soit un quart des 6-18 ans, restent en effet chez eux lors des congés scolaires.

Ce constat montre la très grande hétérogénéité de situations, des difficultés rencontrées et donc des réponses envisageables, ce qui suppose que celles-ci à la fois répondent à du sur-mesure et soient coordonnées.

### **1.4. La diversité des situations et la prédominance des résidences secondaires dans le parc d'hébergements français multiplie les défis et les contraintes à prendre en compte**

En dépit de ce constat critique globalement partagé par l'ensemble des acteurs, tant locaux que nationaux, la relative incapacité par le passé à mettre en œuvre des solutions à la hauteur des attentes s'explique par un certain nombre de contraintes de natures diverses qu'il faut avoir à l'esprit et prendre en compte car elles dictent pour une grande part le champ des possibles :

- ◆ absence de données fiables, consolidées au niveau national, sur le nombre de lits concernés et sur leur sortie supposée du secteur marchand, a fortiori sur leur état qualitatif : dès lors, comment justifier l'engagement et le financement d'une politique publique de réhabilitation de l'immobilier de loisirs sans disposer d'un état des lieux chiffré, notamment pour répondre aux exigences d'études d'impact préalables récemment introduites dans les processus législatifs ? ;
- ◆ l'existence de lits froids / volets clos a de multiples causes, liées à la situation géographique (mer / montagne, ...), aux caractéristiques de la station, à la nature – très diversifiée – des hébergements, à l'attitude des propriétaires face à son bien et qui décident en fonction de critères qui leur sont propres, ... nécessitant souvent des réponses sur-mesure qui ne peuvent passer par des mesures nationales ;
- ◆ de ce fait, nombre de mesures proposées à travers les divers rapports existants, notamment en matière fiscale ou réglementaire, peuvent répondre à certaines difficultés rencontrées mais ont des effets négatifs ou pervers dans d'autres situations touristiques. En outre elles nécessiteraient des textes de portée générale que la résolution de cas particuliers ne peut justifier ;
- ◆ complexité des dispositifs juridiques et fiscaux existants, qui se sont empilés les uns sur les autres depuis des années, et qui auraient nécessité une large concertation comme cela avait été le cas pour la mise au point du dispositif ORIL/VRT- et des analyses coûts/efficacité hors de portée du calendrier de la mission ;

## Rapport

- ◆ niveau présumé très coûteux (plusieurs centaines de millions d'euros) d'une politique publique nationale de réhabilitation - par exemple d'ambition équivalente au Programme national de rénovation urbaine lancée en 2003- dans un contexte budgétaire, national comme local, très contraint, par ailleurs peu favorable à une extension de dépenses fiscales et alors que l'enjeu - certes important - est de loger des touristes et non de fournir un logement décent à des habitants ;
- ◆ Introduction d'éventuelles propositions contraignantes, aussi potentiellement souhaitables soient-elles le cas échéant, en faveur de la location des biens, susceptible de porter atteinte au caractère intangible des garanties constitutionnelles attachées à la propriété privée : comment « obliger » un propriétaire à louer, s'il ne le veut pas ? ;
- ◆ à quel niveau, consentir en faveur de catégories sociales qui, pour beaucoup, bénéficient ou ont bénéficié déjà des « bulles » immobilières constatées en stations et des investissements réalisés par les collectivités publiques, s'agissant en outre bien souvent de résidences secondaires ? ;
- ◆ l'État, initiateur du Plan neige et des missions littorales - dont les impacts économiques et territoriaux positifs ne sont évidemment pas discutés -, a véhiculé un modèle - l'immobilier finance le tourisme- dont les effets pervers ont altéré, au fil des ans, les avantages. Ceux-ci constituent encore un mirage pour beaucoup de petites et moyennes stations, sans avoir réussi à impulser un modèle alternatif ;
- ◆ les propriétaires, dont certains, attirés plus par l'effet d'aubaine des dispositifs de défiscalisation que par le produit touristique, ne savent plus aujourd'hui que faire de leur patrimoine qui leur coûte quelquefois plus qu'il ne leur rapporte ;
- ◆ les sociétés de remontées mécaniques dont la préoccupation est de garantir la fiabilité d'un modèle économique de long terme, financé par l'emprunt via le maintien d'un taux d'occupation des lits au niveau des recettes attendues, ne se sont qu'assez tardivement, et en ordre dispersé, préoccupé du sujet ;
- ◆ les agents immobiliers, dont l'activité la plus profitable est la revente, n'ont pas forcément développé une offre attractive, notamment en termes de services associés à la location en direction des propriétaires de meublés ;

Par son choix des propositions, soit retenues (parties 2 et 3), soit renvoyées à des analyses complémentaires (partie 4) ou écartées (partie 5), la mission a tenté d'apporter des réponses spécifiques réalistes tout en prenant en compte ce jeu de contraintes.

## **2. La proposition principale de la mission s'articule autour de la mise en œuvre de « contrats cœur de station »<sup>20</sup>**

### **2.1. L'esprit de la proposition : rendre attractif pour les propriétaires d'hébergements touristique des investissements permettant de rentabiliser la mise en location de leur bien, grâce à un projet d'avenir partagé pour la station et à de l'accompagnement sous forme d'ingénierie**

Le Gouvernement souhaite d'une part que la France soit en mesure d'accueillir 100 millions de touristes étrangers par an d'ici 2020 et d'autre part que la fréquentation touristique permette une activité de « quatre saisons » pour les stations du littoral et de la montagne.

Cela suppose que l'offre touristique française, dans sa diversité, soit en mesure de répondre à la demande en haute saison, que ce soit à la mer ou à la montagne essentiellement, mais aussi de proposer une offre touristique et d'hébergement adaptée tout au long de l'année, partout où existe une demande potentielle, qu'il conviendra au demeurant de valoriser.

Cela suppose aussi d'inciter et d'aider les stations du littoral et de la montagne françaises à restructurer et moderniser leur offre touristique en particulier en matière d'immobilier de loisirs dans le cadre d'une stratégie globale intégrant un objectif de développement durable de leurs activités, de limitation de la consommation de l'espace, la préservation des espaces naturels, mais aussi les enjeux du réchauffement climatique aux premiers rangs desquels les problématiques d'enneigement, de montée des eaux et de retrait du trait de côte.

Les propositions présentées par le groupe de travail nécessitent d'associer étroitement les collectivités territoriales concernées mais aussi l'État à travers ses diverses administrations, la Caisse des dépôts, Atout France, BPIFrance, les professionnels de l'immobilier et de s'adresser aussi aux propriétaires de résidences secondaires potentiellement concernés. Enfin, la recherche d'économies d'énergie dans ces stations touristiques est un axe fort des propositions.

La démarche consiste à dire que les propriétaires d'hébergements pouvant avoir en tout ou partie une vocation touristique n'auront intérêt à les mettre en location et le cas échéant à y réaliser préalablement des investissements que s'ils ont d'une part une quasi-assurance de pouvoir amortir leur investissement grâce à la perception de loyers et d'autre part, une offre de conciergerie organisant dans de bonnes conditions la rencontre entre l'offre et la demande. Sans cette adéquation, toute aide aux propriétaires risque d'être inefficace ou détournée pour des effets d'aubaine.

Cette approche cohérente sur le court et le moyen terme passe par des engagements réciproques et contractualisés de toutes les parties prenantes et aussi par le déploiement d'une capacité d'ingénierie de qualité, tant auprès des décideurs de stations que des propriétaires.

---

<sup>20</sup> Cf. point 3.4.

## Rapport

Au demeurant, c'est une telle approche, à la fois partenariale et fondée en grande part sur des apports locaux en ingénierie, qui a été retenue pour la revitalisation des centres villes, avec la démarche « Action Cœur de ville ». En effet qu'il s'agisse notamment de répondre à la disparition de petits commerces et d'habitants en centre-ville ou d'hébergements touristiques en station touristiques « phénomène des lits froids / volets clos » la réponse est à la fois spécifique et globale : de même que la revitalisation des centres villes implique une action globale et coordonnée et non une seule intervention sur les commerces et les logements vides, la rénovation de l'immobilier ancien de loisir passe par un projet de station partagé et non une action sur le seul patrimoine immobilier. Inciter les propriétaires à (re)mettre un bien en location touristique via des investissements de modernisation suppose ainsi d'agir sur deux leviers : d'une part, rendre durablement attractive la station pour que l'offre d'hébergement ainsi générée réponde à une demande de location ; d'autre part, faciliter par des dispositifs de conseil et de conciergerie la démarche en ce sens des propriétaires. Tout cela passe par deux conditions : un véritable travail partenarial de tous les acteurs sous forme de contrat et un accompagnement en ingénierie de qualité, qui manque souvent et pour lequel l'État a un rôle à jouer.

Cet effort d'adaptation et de valorisation passe par une meilleure appréhension des nouvelles attentes des clientèles, l'amélioration de la qualité de l'accueil, de l'aménagement et des services offerts, la performance des domaines skiables ou des activités nautiques et balnéaires proposées, la cohérence du projet territorial mais aussi l'état du parc immobilier touristique et sa capacité à répondre à la demande. La (re)mise à niveau et la montée en puissance de l'hébergement touristique doivent privilégier la rénovation et la (re)mise sur le marché de biens existants et non la construction d'hébergements nouveaux, consommateurs d'espaces.

Ces propositions prolongent et donnent du contenu aux mesures annoncées lors des Comités interministériels au tourisme des 26 juillet 2017 et 19 janvier 2018, dans lesquelles figure le déploiement d'un volet d'ingénierie touristique et d'incitation dans les stations balnéaires et de montagne engagées dans une démarche de réhabilitation de l'immobilier de loisirs visant à lutter contre le phénomène « lits froids-volets clos » et maintenir l'attractivité de leur offre touristique.

Pour la mise en œuvre opérationnelle de ce plan, les collectivités locales sont invitées à définir conjointement les termes d'un programme et d'un contrat « Cœur de station<sup>21</sup> » visant la aussi la transition écologique des territoires à vocation touristique.

---

<sup>21</sup> De même que la revitalisation des centres villes passe par une action globale et coordonnée qui ne se limite pas aux seuls commerces et logements, la rénovation de l'immobilier ancien de loisir passe par un projet de station partagé dépassant la problématique immobilière.

### 2.2. Une approche à la fois globale et sur mesure, autour d'une démarche de contractualisation et grâce à un apport en ingénierie de qualité

En matière de tourisme, les logiques économiques, sociales et environnementales, sont intimement liées. Elles doivent être envisagées de façon coordonnée pour fiabiliser à long terme le modèle économique des stations touristiques et sécuriser les interventions en matière d'investissement et de fonctionnement. L'action conjuguée, sur le long terme, de l'ensemble des partenaires est donc essentielle. Seule une approche globale et une stratégie de développement durable, partagée et crédible peut motiver et sécuriser les investissements publics et privés nécessaires, permettant de répondre aux besoins et d'adapter durablement nos stations touristiques. Car au-delà des préoccupations de rénovation de court terme, il s'agit d'intégrer dans une vision à plus long terme les enjeux cruciaux du réchauffement climatique, de développement durable, de limitation de la consommation de l'espace et de préservation des espaces naturels. C'est dans ces perspectives qu'il convient de mobiliser les outils techniques et financiers adaptés pour piloter la restructuration de la station.

Cette approche globale doit s'appuyer sur une analyse fine de la demande touristique du territoire potentiellement signataire du contrat (origines, profils, attentes) ; sur une diversification et une mise à niveau de l'offre d'activités et d'hébergements permettant une activité touristique « quatre saisons » ; sur une stratégie de mise en relation entre l'offre et la demande s'appuyant sur des outils performants de communication, de commercialisation et des services de qualité à la clientèle (mobilité, conciergerie, commerce, réseaux numériques, etc.). Cette approche impliquera également un accompagnement « en proximité » des grands acteurs de la station, hébergeurs, restaurateurs, agences immobilières, commerces, propriétaires d'appartements etc.

Fondés sur un « Projet Cœur de station », l'objectif de ce contrat est d'apporter un appui méthodologique aux collectivités, essentiellement dans le cadre d'une gouvernance locale.

Cette capacité de mobilisation de tous les acteurs dans la définition et la mise en œuvre d'un projet partagé doit pour réussir s'appuyer des compétences d'ingénierie que seul l'État et ses « opérateurs » Atout France et la Caisse des dépôts, via France tourisme ingénierie, peuvent apporter<sup>22</sup>.

---

<sup>22</sup> Le rapport de présentation du programme « Action cœur de ville » (avril 2018) indique dans ce même esprit : « ce programme permettra de renforcer les capacités d'ingénierie des territoires concernés. La réussite des projets de requalification dépend en grande partie à la fois de la qualification du projet et des opérations, de la qualité du pilotage politique et technique et de la mise en réseau de tous les intervenants. On observe souvent dans les territoires concernés un déficit d'ingénierie et d'expertise. Le programme prévoit des moyens pour doter ces territoires en ingénierie adapté à leur projet ... ».

## 2.3. Le contenu du contrat doit intégrer plusieurs volets complémentaires et mobiliser tous les acteurs

### 2.3.1. Il doit s'organiser autour de plusieurs volets et de tous les partenaires concernés par l'avenir de la station

#### 2.3.1.1. Une approche globale du contrat intégrant plusieurs volets

Le « Projet cœur de station », appuyé sur un diagnostic complet et approfondi - économique, environnemental, immobilier, touristique et urbain -, déclinera une stratégie générale pour le développement touristique de la station<sup>23</sup> à court, moyen et long terme. Cette stratégie définira les objectifs d'évolution de la station et les moyens d'accompagnement (animation, emploi, formation, ...), un périmètre ORIL (opération de réhabilitation de l'immobilier de loisirs) en lien avec les nouvelles perspectives d'aménagement de la station (SCOTs, PLUi), mais également une structure d'animation, en lien avec l'octroi éventuel de subventions.

Cette stratégie globale sera déclinée en plans d'actions comprenant des mesures concrètes portées par une ingénierie clairement identifiée, des engagements (techniques, juridiques et financiers) des partenaires du contrat ainsi qu'un calendrier d'action, selon quatre thématiques prioritaires :

- ◆ **un volet « attractivité et développement touristique quatre saisons »** portant notamment sur la connaissance des clientèles et de leurs attentes, sur l'offre d'équipements publics et privés de loisirs, sur l'adaptation de l'offre commerciale, y compris de manière très innovante pour susciter une demande nouvelle, sur les équipements numériques<sup>24</sup>, l'agriculture et l'agrotourisme, tout cela dans une vision à court, moyen et long terme des atouts à valoriser de la station ;
- ◆ **un volet « aménagement durable, qualité architecturale, urbaine et paysagère »** portant notamment sur la planification urbaine, l'accessibilité et le développement des mobilités, la publicité et l'affichage, les aménagements urbains et notamment les espaces publics, la mise en valeur des centre-bourgs, ainsi que la préservation et la mise en valeur des patrimoines architecturaux urbains et paysagers ;
- ◆ **un volet « hébergement et logement »** portant sur les hébergements marchands et non marchands, ainsi que sur le logement des saisonniers, leur connaissance, leur occupation, leur réhabilitation, leur transformation, leur qualification et leur mise aux normes énergétiques ;
- ◆ **un volet « transition écologique et énergétique »** portant notamment l'amélioration de l'efficacité énergétique et du développement des énergies renouvelables, mais aussi sur l'eau, la biodiversité, la gestion des déchets et l'économie circulaire.

---

<sup>23</sup> Notamment en matière d'adaptation au changement climatique.

<sup>24</sup> L'accès à la clientèle via les réseaux numériques est devenu essentielle pour la mise en location des hébergements touristiques. Cette approche doit être clairement prise en compte dans les priorités des contrats « Cœur de station ». Une attention particulière pourrait à ce titre être portée à la réduction de la fracture numérique sur ces territoires.



### 2.3.1.2. Dans ce cadre, le groupe de travail a listé quelques initiatives utiles<sup>25</sup>

- ◆ Mettre fortement l'accent sur les rénovations de résidences

Les opérations susceptibles de faire l'objet d'un financement public peuvent être diverses en fonction du budget alloué par les collectivités locales comme par exemple des frais d'études d'un architecte pour la réunion de deux appartements, des travaux dans les parties communes ou encore l'étude de rénovation d'un appartement.

- ◆ Développer les classements

Le code du tourisme prévoit le classement des meubles de tourisme (cf. article L324-1 du code du tourisme) ainsi que le classement des autres hébergements (hôtels, résidences de tourisme, terrains de camping). Mais le classement des meublés de tourisme est encore insuffisamment répandu, contrairement aux autres hébergements marchands, alors que la demande de locations touristiques meublées se développe de plus en plus.

Il est proposé que les contrats de station encouragent les propriétaires de logements meublés à se lancer dans une démarche de classement en lien avec la rénovation de leur bien. Le coût d'un audit de classement (environ 200 € par logement meublé) pourrait être pris en charge, en tout ou partie, au titre des aides prévues dans le cadre du contrat de station.<sup>26</sup>

- ◆ Faciliter le logement des travailleurs saisonniers

Il est également proposé que le « contrat de station » comporte obligatoirement les engagements de la commune ou de l'EPCI pour couvrir les besoins en logement des travailleurs saisonniers sur le territoire<sup>27</sup> : construction, réhabilitation, remise sur le marché de logements vacants, etc. En particulier, le contrat de station devra mentionner les principales dispositions de la convention conclue avec l'État en application de la loi montagne II.

En application de l'article 47 de la loi « Montagne II » du 28 décembre 2016, les communes touristiques, au sens du code du tourisme, ont l'obligation de conclure avec l'État une "convention pour le logement des travailleurs saisonniers" au plus tard le 28 décembre 2018. Cette obligation<sup>28</sup> s'applique également à tout EPCI dénommé "touristique" (sur tout ou partie de son territoire).

- ◆ Recourir plus largement aux marques d'État « Qualité Tourisme » (QT) et « Tourisme et Handicap » (TH)

Il serait envisageable d'inclure dans les contrats de station un volet accueil, via la promotion des marques d'État : « Qualité Tourisme » (QT) et « Tourisme et Handicap » (TH). Les hébergements collectifs (hôtels, résidences de tourisme, campings), mais également d'autres acteurs touristiques locaux (agents immobiliers, commerces, cafés et restaurants) peuvent aussi solliciter l'usage de ces marques, sous réserve de satisfaire aux critères de leur cahier des charges (audits conduits sur la base de référentiels).

---

<sup>25</sup> Source note DGE à la mission.

<sup>26</sup> Cf. parties 2.5.2.1 et 2.5.2.2

<sup>27</sup> On estime à 500.000 le nombre de travailleurs saisonniers en France. Le logement est une préoccupation majeure pour ces travailleurs : rare et cher en période d'afflux touristique, il conduit certains salariés à recourir à des solutions de logement peu satisfaisantes (utilisation d'un véhicule comme logement, colocations dans de petits espaces,...). Dans le secteur des hôtels, cafés, restaurants, au niveau national, en hiver, les emplois saisonniers représentent près de 100.000 postes. En été, ce même secteur offre environ 300 000 postes.

<sup>28</sup> Qui pourrait être reportée au 28 décembre 2019 dans le cadre de la loi ELAN

## Rapport

La promotion de la marque TH va de pair avec les travaux immobiliers d'amélioration de l'accessibilité des personnes handicapées. L'usage des marques précitées suppose une démarche résolue des entreprises candidates pour l'amélioration de la qualité<sup>29</sup>.

- ◆ Promouvoir les « architectures remarquables » des stations de tourisme

Plusieurs stations de tourisme susceptibles d'être cosignataires des contrats de station sont labélisées « Architectures contemporaines remarquables » e » par le ministère de la Culture. C'est déjà le cas pour deux stations de tourisme retenues pour participer à l'expérimentation : La Grande Motte ainsi que Les Orres<sup>30</sup>. Pour ces stations ainsi labélisées il serait envisageable de proposer un volet spécial de promotion et de mise en valeur du bâti dans le cadre du contrat de station (expositions, conférences, colloques, actions de médiation culturelle et mesures de protection du patrimoine architectural).

### ***2.3.1.3. L'échelle d'intervention doit intégrer la dimension intercommunale***

L'échelle d'intervention proposée intègre l'ensemble des collectivités concernées par les thématiques prioritaires du contrat. Le « Projet Cœur de station » doit en effet permettre la mise en œuvre d'une dynamique coordonnée d'un territoire et de mettre en synergie les atouts et les complémentarités des communes dans une perspective « gagnant-gagnant », d'innovation et développement durable. Les régions et les départements joueront un rôle essentiel pour favoriser la complémentarité entre stations plutôt qu'une concurrence contre-productive, comme la Cour des comptes le regrettait pour le passé. Au sein du territoire de la station, des périmètres d'actions prioritaires seront déterminés, notamment en termes de requalification des espaces publics et privés. Les projets pourront être portés en priorité par des communes ou par leur EPCI. Dans tous les cas, le ou les EPCI concernés seront partenaires du contrat à raison de leurs compétences.

### ***2.3.1.4. Les signataires du contrat doivent être, à des degrés divers, toutes les institutions potentiellement impliquées dans le développement de la station.***

Pour une action coordonnée de tous les acteurs, et la bonne articulation des outils et démarches mis en place, le contrat devrait associer :

d'une part les partenaires signataires de la convention cadre du contrat « cœur de station » :

- ◆ l'État ;
- ◆ la/ les commune(s) ou l'EPCI ;
- ◆ le Conseil régional au titre de sa compétence économique et tourisme ;
- ◆ le Conseil départemental au titre de sa compétence tourisme ;
- ◆ Atout France, la Caisse des Dépôts.

---

<sup>29</sup> Par exemple un accueil en langues étrangères et la visite d'un client-mystère dans le cadre d'une démarche « Qualité Tourisme »).

<sup>30</sup> D'autres stations sont potentiellement concernées, notamment dans les Alpes (Flaine, Les Arcs, Méribel, La Plagne) ou encore sur le littoral atlantique (Royan) ou méditerranéen (Gruissan).

## Rapport

D'autre part les autres partenaires concernés qui pourraient s'engager sur ce contrat pour ce qui les concerne, via des lettres d'intention indiquant leur contribution.

- ◆ le gestionnaire de la station/ des équipements/ les délégataires de service public, les promoteurs ;
- ◆ les chambres de commerces, de métiers et consulaires ;
- ◆ les résidences de tourisme, les gestionnaires de copropriétés d'immobilier de loisir, les syndicats de copropriétaires... ;
- ◆ les associations locales de commerçants ;
- ◆ les autres associations locales en tant que de besoin.

L'objectif – et la difficulté – est de mobiliser simultanément tous les acteurs tout en évitant de bureaucratiser la gestion de ce contrat.

### **2.3.2. L'appui spécifique de l'État et des « opérateurs » qui en relèvent devra porter prioritairement sur l'ingénierie, au-delà de la mobilisation de ses services déconcentrés**

#### **2.3.2.1. L'État soutiendra l'élaboration et la mise en œuvre de l'ensemble des volets du « contrat Action cœur de station » de la manière suivante :**

Un des constats importants de la mission est que les stations touristiques ne sont pas assez armées pour faire l'inventaire à court, moyen et long termes de leurs forces et faiblesses, ni non plus pour pouvoir connaître, exploiter et adopter les « bonnes pratiques » relevées en France et à l'étranger. Cela demande la mise à disposition provisoire de vraies compétences. Aussi, la mission propose qu'un appui financier et/ou des compétences humaines soient mis à disposition des sites pilotes pour l'élaboration des contrats, les diagnostics, l'élaboration des stratégies et des plans d'action.

L'État contribuera à cet appui notamment à travers

- ◆ le GIE Atout France à travers notamment le dispositif « France Tourisme Ingénierie » ;
- ◆ l'Agence nationale pour la cohésion des territoires
- ◆ un catalogue de prestations d'expertises spécifiques sera mis en place au plan national ainsi que les droits de tirage associés (CEREMA ...) complétés au niveau local par les DREAL (et DIRECCTE) et les DDT (architectes et paysagistes conseils, agences d'urbanisme, etc.), l'Agence De l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie (ADEME);
- ◆ pour l'élaboration de la stratégie du territoire, dans un nombre limité de sites, la démarche « Atelier des territoires » portée par la DHUP pourra être déployée dans le cadre du contrat sur le modèle de la session organisée en 2016-2017 en partenariat avec le CGET « Vivre et travailler en montagne à l'heure du changement climatique ». Cette démarche donnera lieu à des séminaires au niveau national qui permettront des échanges sur les enjeux et les objectifs ;
- ◆ le travail technique de montage des dossiers ne peut être réalisé que par des équipes ayant l'expérience du montage de projets intégrés de territoires. De ce point de vue, les équipes des DDT(M) pourraient être mobilisées pour accompagner la mise en œuvre du contrat, notamment pour l'instruction des dossiers et la recherche de partenariat, dans le cadre du nouveau conseil aux territoires ;

## Rapport

- ◆ les porteurs de projets seront incités à adhérer à la démarche EcoQuartier, qui permet l'élaboration et la mise en œuvre de projets respectant les objectifs de développement durable. Ils seront intégrés au Club National EcoQuartier, qui regroupe aujourd'hui plus de 1000 collectivités, et organise régulièrement des événements pour partager ces expériences, en particulier pour diffuser les acquis des projets en pointe sur certains sujets (nature en ville et adaptation au changement climatique, santé, numérique, etc.). Le site Ecoquartier propose une démarche d'autodiagnostic des projets qu'il serait nécessaire de dupliquer, le cas échéant avec des adaptations, car cela favorisera une forme de normalisation de la présentation des projets et un gain de temps à l'instruction.

### ***2.3.2.2. D'autres acteurs devront être associés en matière d'ingénierie, de conseil et en tant qu'acteurs ressources ou opérateurs***

Parmi les principaux partenaires, on peut compter :

- ◆ les Chambres de Commerce et d'Industrie (CCI) et Chambres des Métiers et de l'Artisanat (CMA), bénéficiant d'une organisation déconcentrée - régionale et départementale - elles pourront appuyer localement certaines actions : ressources et données, appui à l'ingénierie de projet, appui dans le recrutement et formation de personnel, actions de formation, soutien à l'innovation, etc. ;
- ◆ les agences d'urbanisme développent une offre d'expertise et d'appui en réseau et à des communes dans l'environnement de leur périmètre de membres, ou accessoirement sous forme de conseil à des communes non membres (en répondant à des marchés publics) ;
- ◆ les établissements publics fonciers, locaux ou d'État<sup>31</sup> et les CAUE ;

### ***2.3.2.3. L'animation et la coordination de ces actions devront être prévues au plan national et local***

- ◆ Par une « Task-Force » nationale

Cette task-force regroupera les administrations centrales et établissements publics nationaux concernés et pourra appuyer les plates-formes locales et les porteurs de projets, notamment en soutenant les éventuelles évolutions ou adaptations réglementaires nécessaires.

Par ailleurs, comme pour la démarche Action cœur de ville, un site internet devrait être mise en place pour être un centre de ressources à même de capitaliser les expérimentations, d'organiser des échanges horizontaux entre les parties prenantes, d'effectuer une veille, etc.

- ◆ Par une plateforme locale

Cette plate-forme locale pourrait être placée soit au niveau départemental soit au niveau régional, en cohérence avec les CPER. Elle pourra remplir un rôle d'observatoire, d'appui à l'ingénierie, d'animation et de labellisation ou de proposition aux autorités locales ou nationales en fonction des nécessités repérées.

---

<sup>31</sup> À la demande des stations bénéficiant d'un contrat « Cœur de station », les compétences des EPF concernés pourraient être adaptées pour prendre en compte les besoins spécifiques liés aux opérations de restructuration de l'offre d'hébergement et de l'urbanisme en station. Une telle approche se fait déjà pour les opérations de revitalisation des centres villes.

## **2.4. Les propriétaires d'hébergements touristiques doivent être doublement accompagnés**

L'une des conditions du succès du contrat dans son volet hébergement réside dans la capacité de la station à accompagner les copropriétaires, les syndicats, et l'ensemble des professionnels de l'immobilier concernés dans leur démarche de rénovation et de remise sur le marché de leur parc d'hébergement. Cet accompagnement à la fois technique, juridique et financier doit permettre d'accélérer et de fluidifier le processus de réhabilitation de ce parc.

L'ensemble des constats fait apparaître un réel besoin d'accompagnement des propriétaires d'hébergements touristiques à travers deux démarches complémentaires :

### **2.4.1. La mise à disposition d'un chef de projet immobilier auprès de la collectivité et d'un « coach copropriété » auprès des propriétaires et/ou des syndicats de copropriété**

Le contrat devra permettre le recrutement :

#### ***2.4.1.1. D'une part d'un chef de projet immobilier de loisirs placé auprès de la collectivité pour porter la dimension immobilière du contrat de station et animer la démarche territoriale***

- ◆ la mise en place de chefs de projet immobilier de loisirs doit permettre de structurer la du projet immobilier, de créer une dynamique collective autour de la rénovation du parc d'hébergement et de faire prendre conscience à toute la chaîne de valeur touristique de l'importance de piloter ce sujet. Il doit permettre ainsi :
- ◆ l'identification des spécificités de chaque secteur dans la problématique « lits froids » ;
- ◆ la définition des enjeux adaptés selon le type de propriétaires et de secteur géographique ;
- ◆ l'accompagnement des partenaires dans la réhabilitation en visant une montée en gamme globale ;
- ◆ la création d'un centre de ressources « hébergement touristique de loisirs » pour accompagner des propriétaires et les entreprises du territoire, créer des liens avec les propriétaires et les professionnels du tourisme en général (de la réhabilitation jusqu'à la re-commercialisation) pour engendrer une dynamique et une animation permanente des partenaires concernés.

#### ***2.4.1.2. D'autre part d'un coach copropriété - coach copro - mis à disposition des copropriétaires et de leurs syndicats gratuitement par la collectivité, pour accompagner les projets de rénovation***

En effet, les propriétaires n'ont souvent pas la capacité à définir notamment 1) le type et le niveau de rénovation nécessaire, notamment en fonction d'un calcul crédible de retour sur investissement, 2) les organismes auxquels s'adresser, 3) les aides auxquels ils ont droit.

## Rapport

Le "coach copro' " doit être un véritable assistant à maîtrise d'ouvrage auprès des copropriétaires et des syndics, en lien avec les élus et techniciens locaux ainsi que l'ensemble des socioprofessionnels susceptibles d'être mobilisés. Il accompagne les copropriétaires et leurs représentants dans l'ensemble du processus de rénovation et de remise en marché depuis la conception du projet jusqu'à sa mise en œuvre. Il joue un rôle de facilitateur et de médiateur. Il permettrait de mieux former les professionnels aux enjeux et aux modalités de rénovation des copropriétés. Il pourrait fournir aux copropriétaires les arguments pouvant les inciter à engager des travaux d'amélioration : retours sur investissement (argument insuffisant en soi), risques de dévalorisation du patrimoine, les propriétaires étant souvent en outre peu informés de l'état de vétusté de leur bien avec les risques associés de dévalorisation et donc de la nécessité d'effectuer des travaux, ... Il pourrait également conseiller des plans de financement individualisés aux moyens de chaque copropriétaire.

Le coach copro' mis à disposition par la collectivité en charge du pilotage de la démarche de rénovation de l'immobilier de loisirs garantit ainsi une forme de neutralité, d'objectivité au service du collectif. Il permet également à la collectivité d'être dans le "tour de table", de suivre les orientations prises, d'assurer leur cohérence avec le projet plus global de la station, d'éclairer certains choix et surtout d'anticiper les éventuels blocages pour s'inscrire dans une démarche gagnant-gagnant.

Un cofinancement de ces deux postes sera assuré dans le cadre du contrat de station par les partenaires qui seront associés.<sup>32</sup>

L'expérience Coach Copro<sup>33</sup> montre que généralement 5 jours sont suffisants pour accompagner dans la réflexion le conseil syndical et le syndic d'une copropriété, sans garantie de succès car les copropriétés étant de plus en plus morcelées, les intérêts apparaissent de plus en plus contradictoires en fonction de la nature des propriétaires.

Ces dispositifs doivent par exemple permettre des engagements réciproques, tels que des engagements des propriétaires à louer une certaine durée en échange de réduction pour ses locataires sur les remontées mécaniques en zone de montagne.

### **2.4.2. Un volet « conciergerie » doit faire partie intégrante du contrat en engageant les offices de tourisme et les agences immobilières notamment**

Il a été souligné qu'une grande part des propriétaires d'hébergements touristiques existants ou potentiels n'habitent pas la station et parfois même sont étrangers. Or, les démarches à effectuer pour louer en confiance un logement sont nombreuses et délicates à réaliser à distance. Un apport en conciergerie de qualité est donc un préalable à une mise sur le marché de la location de ces biens.

Dans le cadre du contrat précité, les offices de tourisme et les agences immobilières devraient s'engager à généraliser des dispositifs rigoureux et financièrement encadrés de conciergerie. Cette offre peut également être assurée par le secteur privé et des start-ups en station. En effet, surtout pour les propriétaires non domiciliés sur place, il convient que toutes les démarches de mise en location attractive (avec évaluation et conseil), de suivi et de bonne fin de la location soit garanties.

---

<sup>32</sup> À titre indicatif, les coûts d'intervention d'Atout France validés par le Conseil d'administration du GIE sont aujourd'hui de 1150 € HT/jour et de 920 € HT/ jour pour les adhérents du GIE, coûts auxquels il faut ajouter le remboursement des frais de déplacement.

<sup>33</sup> Un tel dispositif existe actuellement à l'Assemblée du pays Tarentaise Vanoise (APTIV).

## Rapport

Certes, cela existe déjà mais trop ponctuellement, peu formalisé et mal connu et enfin rarement sous la forme d'une labellisation rassurante pour le propriétaire sur la qualité, ce dans le cadre du contrat.

### **2.5. Une mise en œuvre progressive commençant par les 13 sites pilotes déjà sélectionnés et pouvant à terme être suivi par une quinzaine d'autres et ce dans le cadre d'un budget contraint et maîtrisé**

#### **2.5.1. Treize stations candidates à une telle démarche et représentatives de la diversité des problématiques à la montagne et à la mer sont déjà sélectionnées et une quinzaine d'autres pourraient suivre en cas de succès**

Il est proposé de mener à bien une première expérimentation de ces contrats, dès 2018, sur les 13 stations retenues par Atout France et la Banque des Territoires et annoncées lors du second comité de pilotage du tourisme du lundi 4 juin 2018. Il s'agit de : Saint-Gervais (Haute-Savoie) ; - Alpe d'Huez (Isère) ; Les Deux- Alpes (Isère) ; Villard-de-Lans (Isère) ; Valfrejus (Savoie) ; Saint-Lary-Soulan (Hautes-Pyrénées) ; Ax-les-Thermes (Ariège) ; La Plagne (Savoie) ; Les Orres (Hautes-Alpes) ; Le Lioran (Cantal) ; La Grande Motte (Hérault) ; Communauté de communes Océan Marais de Monts (Vendée) ; La Baule (Loire-Atlantique).

**Le nombre de lits touristiques recensée au niveau des 13 stations est significatif : 565 000 lits** dont 2/3 de résidences secondaires (soit, à titre d'ordre de grandeur, près de 43 % des capacités hôtelières nationales, évaluées à 650 000 chambres représentant 1,3 millions de lits).

En cas de succès, une quinzaine de nouveaux sites sont prêts à suivre cette démarche. Sans doute, d'autres suivront encore.

Cette approche pragmatique et progressive garantira un retour d'expérience et une montée en puissance de qualité, contrôlée et financièrement soutenable.

#### **2.5.2. Ce dispositif, ambitieux en termes de nombre de stations et de lits, sera maîtrisé en termes de budget**

Bien que l'équilibre financier des contrats doive prioritairement être assumé par l'activité économique touristique qu'ils génèrent, l'ingénierie nécessaire à la mise en œuvre du projet et certains investissements pourront être soutenus ou facilités. Des subventions des collectivités pourront permettre de soutenir certains projets porteurs, notamment en matière de rénovation énergétique.

Les éléments de chiffrage ci-après sont des ordres de grandeur : leur paramétrage en dépense peut dépendre des dispositifs déjà existants dans la commune ; les recettes liées au tourisme peuvent déjà parfois être mieux mobilisées (affectation de la taxe de séjour) et peuvent s'accroître en cas de succès de la démarche.

### 2.5.2.1. L'économie générale du contrat<sup>34</sup>

Le financement par la mairie pourrait s'opérer avec le soutien éventuel du Conseil régional ou du Conseil départemental. L'objectif est la mise en place d'une structure d'animation des propriétaires d'hébergements ; des copropriétés ainsi que des organismes financeurs (constitution de groupe de concertation avec les acteurs locaux pour identifier et lancer les actions souhaitables).

La convention serait élaborée en association avec l'EPCI auquel appartient la commune, le département. La Caisse des dépôts, les bailleurs sociaux et les organismes agréés d'intermédiation et de gestion locative sociale intervenant sur le territoire de la commune pourraient également être associés.

Il est proposé de centrer la participation financière de l'État sur la prise en charge financière de l'animation des contrats de station, dans le cadre de contrats de 5 ans avec une enveloppe financière allouée chaque année.

En première analyse, le coût annuel de l'animation de contrats (financement du salaire d'un chef de projet et d'un coach immobilier, appel à un consultant, tenue et suivi des réunions avec les acteurs locaux, cahier des charges des préconisations, suivi des actions...) pourrait représenter un montant de l'ordre de 150 à 200k€ par an, que l'État et La Région pourraient financer à hauteur de 50 % (par exemple via un partage 25 % État 25 % Région).

**Sur 5 ans, le contrat pourrait ainsi mobiliser au maximum 1 M€ par station, avec un financement État/Région de l'ordre de 500 k€, dont 250 k€ pour l'État. Pour une vingtaine de stations<sup>35</sup>, en cas d'appel à projets, le budget de l'État alloué à cette action pourrait représenter 5 M€ sur 5 ans (soit 1 M€/an au niveau national). Pour une action triennale, ce coût serait de 3 M€ par station, avec également un coût annuel pour l'État de 1M€ /an au niveau national. L'accompagnement de l'État pourrait se matérialiser via des financements du Ministère de la Cohésion des territoires, de la Caisse des dépôts ou du Ministère des finances<sup>36</sup>.**

### 2.5.2.2. La mobilisation de financements spécifiques (cf. les propositions au point 2.3.1.2)

#### ◆ Pour l'encouragement à la rénovation

Avec une hypothèse d'un cumul d'aides diverses existantes de 5 000 € / propriétaire, le budget total serait de 2,5 M€ pour la rénovation de 500 appartements sur 5 ans. Pour 1 000 appartements, le budget quinquennal passerait à 5 M€. Ces montants sont compatibles avec les possibilités financières des villes concernées, qui peuvent pour cela bénéficier de divers dispositifs ou subventions.

#### ◆ Pour le soutien à la démarche de classement

Pour 500 logements par station, le budget maximal de cette aide serait de 100 000 € sur 5 ans. Il semble possible de mobiliser un tel montant par station sur 5 ans pour ce volet spécifique du contrat. Le budget de cette action serait ainsi d'environ 2 M€ pour 20 stations.

Ces opérations de rénovation de l'immobilier de loisirs dans le cadre du contrat de station, via un dispositif ORIL, relèveront avant tout de l'investissement privé. Toutefois, la Caisse des dépôts paraît en mesure d'apporter des financements à certaines opérations de rénovation ou à des investissements publics d'accompagnement, via ses fonds constitués pour le développement touristique, ou via ses filiales (notamment la Compagnie des Alpes).

---

<sup>34</sup> Source note DGE à la mission.

<sup>35</sup> En ordre de grandeur et en faisant l'hypothèse que d'autres stations pourraient rentrer dans ce dispositif ainsi valorisé.

<sup>36</sup> Étant précisé que la mission ne se juge pas compétente pour proposer des arbitrages budgétaires au sein des administrations ou entre elles.



## Rapport

- ◆ Pour le développement des marques d'État « Qualité Tourisme et « Tourisme et Handicap »

Un partage des bonnes pratiques (exemples d'entreprises ayant expérimenté la démarche) peut avoir un effet d'entraînement pour l'adhésion de nouveaux établissements. En outre, les demandes des acteurs locaux peuvent s'effectuer par voie électronique (procédures entièrement numérisées). Le coût des audits (environ 500 € par entreprise pour « Qualité Tourisme ») pourrait être pris en charge, en tout ou partie, par les aides prévues au titre du contrat de station.

Ainsi, pour 50 établissements par station, le budget maximal de cette aide pour la seule marque QT serait de 25 k€ sur 5 ans. Il y a lieu d'envisager un budget identique pour la promotion de TH. Au total, il semble possible de mobiliser 50k€ par station sur 5 ans pour ce volet spécifique du contrat. Le budget de cette action serait ainsi d'environ 1 M€ pour 20 stations.

- ◆ Pour la valorisation des « architectures remarquables »

Un budget serait à prévoir, le cas échéant, en lien avec le ministère de la culture et/ou au titre de l'action culturelle de la station. Un budget de l'ordre de 50 k€ par an semble envisageable, soit environ 250 k€ sur 5 ans pour les stations concernées. Ce budget paraît compatible avec les ressources des communes concernées (au titre de la taxe de séjour notamment) et plus généralement de l'enveloppe financière des contrats (financement, le cas échéant, via le FNADT). D'éventuelles mesures d'aide à la protection du patrimoine architectural public (mobiliers urbains, espaces publics, œuvres d'art etc.) pourraient faire l'objet d'un budget ad hoc (point à expertiser à ce stade).

### **Conclusion intermédiaire :**

Ces mesures peuvent être mises en œuvre rapidement ; elles ne justifient pas de passer par la loi ; elles ont un impact budgétaire modéré et maîtrisable dans le temps ; elles responsabilisent l'ensemble des acteurs, l'État contribuant concrètement à ce dispositif.

### **3. Une politique ambitieuse de transition énergétique doit accompagner l'effort de rénovation des hébergements<sup>37</sup>**

Face à l'enjeu de massification de la réhabilitation de l'immobilier de loisir, et face aux difficultés à décider<sup>38</sup>, en copropriété des travaux d'économie d'énergie il s'agit aujourd'hui de trouver des nouveaux processus d'intervention sur ce patrimoine qui constitue le cœur du fonctionnement économique des stations de ski et de nombreuses stations littorales.

#### **3.1. Les mesures nationales visant à la transition énergétique, en cours de préparation ou à l'étude, devront contribuer à la prise en compte dans les hébergements touristiques de ces préoccupations**

L'axe II du Plan de rénovation énergétique des bâtiments proposé par le Gouvernement concerne la création des « conditions de la massification de la rénovation des logements » et la lutte « contre la précarité énergétique ». Au titre de cet axe, l'action 6 concerne plus particulièrement la mise en cohérence et la simplification des aides et financements. À ce titre, il semble que des aides existantes soient redéployées au profit notamment d'un plan d'action pour les copropriétés et les bailleurs privés. Toutefois l'enjeu essentiel demeure celui d'une réflexion plus globale à mener par l'État et les collectivités pour mettre en place un cadre stratégique propice à la massification de la rénovation des logements et la lutte contre la précarité énergétique.

Le plan de rénovation énergétique prévoit que cinq dispositifs majeurs cohabitent, quitte à être reconfigurés, en sus des aides locales du ressort des collectivités territoriales : les certificats d'économies d'énergie (CEE), le crédit d'impôt transition énergétique (CITE)<sup>39</sup>, l'éco-prêt à taux zéro (éco-PTZ)<sup>40</sup> et la taxe sur la valeur ajoutée (TVA) à taux réduit de 5,5 %, les aides de l'ANAH. Deux d'entre eux seront particulièrement impactés par le plan de rénovation énergétique : le CITE et l'éco-PTZ. Par ailleurs, la loi prévoit déjà que des travaux d'isolation sur les parties communes doivent être réalisés à l'occasion de travaux de ravalement sur les façades.

Par ailleurs, divers rapports récents<sup>41</sup> ou en cours<sup>42</sup> confiés par le gouvernement à l'IGF et au CGEDD ont approfondi certaines options, telles que notamment la transformation du CITE en prime<sup>43</sup>, une meilleure prise en compte de la capacité réelle des copropriétés à décider et réaliser des travaux d'économie d'énergie ou le traitement spécifique des « passoires énergétiques » (classement F et G).

La mission renvoie sur ces points à ces rapports, tout en recommandant que soit étudiée la possibilité pour les copropriétés d'immobilier de loisirs de mieux pouvoir accéder à l'ensemble de ces nouveaux dispositifs.

---

<sup>37</sup> Cf. aussi partie 4.8.

<sup>38</sup> Complexité, priorisation des travaux conduits des travaux à distance, capacité d'investissement collectif et individuel, propriété privée constitutionnelle, etc.

<sup>39</sup> Cf. aussi partie 4.8.

<sup>40</sup> Actuellement très peu utilisé car jugé complexe et mal connu, cf. partie 4.1.

<sup>41</sup> « Examen des scénarios de transformation du crédit d'impôt transition énergétique en prime » (avril 2018).

<sup>42</sup> « Mesures incitatives en faveur de la rénovation du parc locatif privé » (juillet 2018).

<sup>43</sup> Cf. aussi 3.3.2.1. ci-après.

### 3.2. Un « contrat de performance énergétique et touristique » pourrait permettre de prendre en compte les spécificités de l'hébergement touristique

Le CIT du 19 janvier 2018 a décidé la mise à l'étude de la faisabilité d'un contrat de performance énergétique et touristique (CPET), permettant à des tiers investisseurs de financer des travaux de rénovation énergétique des bâtiments à dimension touristique tout en se rémunérant par la suite sur les gains d'énergie constatés et la mise en location des biens.

- ◆ L'actuel contrat de performance énergétique est très peu utilisé

**Il existe aujourd'hui un contrat de performance énergétique (CPE)** qui peut porter, soit sur un bâtiment, soit sur un parc de bâtiments, et inclure des travaux sur le bâti, sur les systèmes de production, de distribution et régulation du chauffage, de la climatisation, de l'éclairage, de l'eau chaude sanitaire (plus généralement sur l'amélioration de l'efficacité énergétique de tout équipement ou système producteur, ou consommateur d'énergie), comprendre des actions sur l'exploitation/maintenance, sur le comportement des usagers,...

Le CPE n'est pas un outil financier : en garantissant des économies d'énergie substantielles<sup>44</sup>, il garantit le remboursement d'une partie de l'investissement consenti, mais presque jamais de la totalité. Il est donc nécessaire d'avoir une capacité d'autofinancement suffisante pour se lancer dans un CPE, ou bien de recourir à un financement par un tiers.

Pour diverses raisons, de tels contrats sont très rares.

- ◆ Est à l'étude un « contrat de performance énergétique et touristique »

Un tel contrat de performance énergétique et touristique aurait pour vocation d'améliorer l'efficacité énergétique des bâtiments à finalité touristique. L'objectif serait de faciliter l'accès à la réhabilitation en particulier énergétique et en minimiser les risques pour les propriétaires intéressés mais sans capacité financière.

Pour développer un contrat de performance énergétique et touristique, plusieurs thématiques doivent être préalablement approfondies parmi lesquelles :

- ◆ l'éventuelle adaptation du CPE au secteur touristique : contrats type, clauses type, .... ;
- ◆ l'identification du parc immobilier de loisirs nécessitant une urgente rénovation thermique (« passoires thermiques »), typologie des propriétaires ;
- ◆ l'implication des sociétés de tiers-financement dans la rénovation thermique de l'immobilier de loisirs ;
- ◆ des incitations financières (échelon national/échelon local) à la rénovation thermique dans le secteur touristique (aides fiscales, subventions, prêts,...) ;
- ◆ la mise en œuvre d'une assistance du maître d'ouvrage, en particulier s'il s'agit de particuliers copropriétaires.

Un tel dispositif mérite d'être rapidement finalisé<sup>45</sup>.

---

<sup>44</sup> Des collectivités locales ont ainsi pu réduire de moitié la consommation d'énergie de leurs écoles dès la 1<sup>ère</sup> année.

<sup>45</sup> L'étude, cofinancée par la CDC et confiée par Atout France à un cabinet spécialisé, et sur laquelle la mission devait s'appuyer, n'a pu être prête à temps.

### 3.3. D'autres mesures plus spécifiques devraient être retenues

D'une manière générale, il apparaît que certains textes réglementaires, notamment en droit de l'urbanisme et du logement, pourraient être utilement adaptées aux besoins spécifiques de l'hébergement touristique, sans que ces mesures soient utiles ou même souhaitables ailleurs. Aussi, des expérimentations<sup>46</sup> pourraient être conduites dans ces domaines.

#### 3.3.1. Mesures en faveur de l'hôtellerie

##### ***3.3.1.1. Réintroduire, dans les PLU(i) une sous-destination dédiée aux hébergements hôteliers d'une part et d'autre part, une autre sous-destination distincte dédiée aux hébergements touristiques au sein de la destination « commerce et activités de services »***

Dans la rédaction actuelle du code de l'urbanisme, ces zones dédiées à « hébergement hôtelier et touristique » pourraient être occupées potentiellement par d'autres formes de lits marchands moins durables, ce qui pourrait encore fragiliser davantage le modèle économique des destinations touristiques à terme. C'est pourquoi, le groupe propose la possibilité d'introduire une sous-destination dédiée aux hébergements hôteliers d'une part et d'avoir, d'autre part, une autre sous-destination distincte dédiée aux hébergements touristiques au sein de la destination « commerce et activités de services ».

Dans un premier temps, une évolution des possibilités de différencier les catégories d'hébergement hôtelier et touristique pourrait être proposée dans le cadre d'une expérimentation : celle-ci serait réservée aux 13 stations bénéficiant d'un contrat « Cœur de station ». Une telle mesure pourrait, le cas échéant, être étendue à l'ensemble des stations classées sur la base de critères à définir.

Pour ce faire, un décret en Conseil d'État, pourrait prévoir soit un nouvel alinéa à l'article R151-28 du code de l'urbanisme dans la section dédiée aux destinations des constructions, soit à l'ajout d'un article R122-2-1 dans la sous-section dédiée au régime d'urbanisation des zones de montagne.

##### ***3.3.1.2. Mettre en œuvre le dispositif « Prêt hôtellerie » de la Caisse des Dépôts et de Bpifrance, prioritairement dans les communes bénéficiant d'un contrat de station »***

A l'occasion du CIT du 19 janvier 2018, la Caisse des dépôts et Bpifrance ont décidé de renforcer leur dispositif « prêt hôtellerie » dédié aux PME du secteur de l'hôtellerie engagées dans un programme de rénovation. Afin de mieux répondre aux enjeux du secteur, et notamment des plus petits hôtels, le plafond du prêt aujourd'hui limité à 400K€ passe désormais à 1M€. En outre, La Caisse des Dépôts s'est engagée à réalimenter le fonds de garantie doté de 24 M€ qu'elle a déjà constitué auprès de sa filiale Bpifrance à l'occasion de la création du Prêt Hôtellerie, celui-ci ayant permis d'accorder à ce jour 120 M€ d'opérations, permettant aussi d'élargir le champ à d'autres natures d'interventions et de bénéficiaires.

La mission propose d'accorder une attention particulière aux projets se situant dans les stations touristiques en particulier celles qui bénéficieront d'un contrat de station.

---

<sup>46</sup> Actuellement, de telles expérimentations sont possibles si elles préfigurent une généralisation. Des réflexions sont en cours sur des possibilités d'adaptation de réglementations visant à mieux prendre en compte la diversité des situations.

### **3.3.2. Les mesures en faveur des meublés et des résidences de tourisme**

#### ***3.3.2.1. Élaborer une circulaire récapitulative sur le droit de l'urbanisme en montagne livrant une interprétation harmonisée et détaillée des règles en vigueur***

Cette circulaire est en cours de préparation sous l'égide de la DHUP.

#### ***3.3.2.2. Mettre en œuvre la réforme envisagée du dispositif CITE au profit d'une subvention***

Le CITE permet aujourd'hui de bénéficier d'un taux de réduction d'impôt de 15 ou 30 %, sans condition de ressources et sans obligation de réaliser un bouquet de travaux. Le CITE porte sur les travaux d'amélioration de l'efficacité énergétique réalisés dans l'habitation principale. L'avantage fiscal repose sur les dépenses engagées, plafonnées à 8 000 € (16 000 € pour un couple, plus 400 € par personne à charge) sur une période de cinq ans.

Le dispositif du CITE qui exclut pour le moment les propriétaires bailleurs et est proportionnel au coût des travaux, devrait être transformé en une prime, d'un montant forfaitaire et avec un champ d'application mis en concordance avec celui des CEE. Cette future prime continuera à prendre en charge une partie de l'audit énergétique, permettant d'émettre des préconisations de travaux et de tracer un parcours cohérent. La modification du champ d'application du CITE pourrait permettre de couvrir les propriétaires bailleurs et copropriétés, à l'exclusion des résidences secondaires.

Le but de la transformation du CITE en prime est principalement d'alléger la contrainte de liquidité qui pèse sur les ménages souhaitant investir dans les travaux de rénovation énergétique, et ainsi de renforcer l'incitation à la réalisation de travaux ambitieux. L'objectif de la réforme est également d'inciter plus de ménages et en particulier les plus modestes à recourir à cette nouvelle prime.

La mission et le groupe de travail souhaite que les résidences de tourisme puissent bénéficier de cette prime.

#### ***3.3.2.3. Organiser le fléchage des financements prévus au CIT de janvier 2018***

Le CIT du 19 janvier 2018 a adopté un certain nombre de mesures renforçant sensiblement les investissements touristiques d'ici la fin du quinquennat et d'atteindre 15Md€ d'investissements par an. Celles-ci permettront le financement (via la CDC, BEI, Bpifrance) d'importants projets touristiques de territoire et renforceront certains dispositifs en faveur des PME.

Il serait souhaitable que ces mesures puissent accompagner dans le cadre des "contrats cœur de station" des projets de réhabilitations lourdes (mise aux normes environnementales et énergétiques; mise aux normes handicap; réhabilitations des parties communes; accroissement de la taille des logements, etc.).

### 3.3.2.4. Amplifier le développement du logement saisonnier

Le logement des saisonniers- rare et cher en période d'afflux touristique- constitue un enjeu pour le développement durable des activités touristiques en particulier en montagne et sur le littoral. Il est une préoccupation majeure pour ces travailleurs : il conduit certains salariés à recourir à des solutions de logement peu satisfaisantes voire dangereuses (utilisation du véhicule en lieu et place d'un logement, camping parfois sauvage, colocations dans de trop petits espaces).

Il mérite donc d'être pris en compte dans l'ensemble des documents contractuels, les porter-à-connaissance, les diagnostics, la détermination des objectifs et des Plans départementaux d'action pour l'hébergement et le logement des personnes défavorisées (PDALHPD) PDALHPD et PLH (le second prenant en compte le premier).

Depuis la loi n°2016-1888 du 28 décembre 2016 de modernisation, de développement et de protection des territoires de montagne (dite "loi Montagne II"), les communes touristiques, au sens du Code du tourisme<sup>47</sup>, ont l'obligation de conclure avec l'État une "convention pour le logement des travailleurs saisonniers" au plus tard le 28 décembre 2018. Cette obligation s'applique également à tout établissement public de coopération intercommunale (EPCI) dénommé "touristique" (sur tout ou partie de son territoire).

Cette convention est élaborée en association avec l'établissement public de coopération intercommunale auquel appartient la commune, le département et Action Logement Services. Peuvent également être associés : la Caisse des dépôts, les bailleurs sociaux et les organismes agréés d'intermédiation et de gestion locative sociale intervenant sur le territoire de la commune.

Comme le prévoit cette loi : *"Cette convention comprend un diagnostic des besoins en logement des travailleurs saisonniers sur le territoire qu'elle couvre. Lorsque ce diagnostic conclut à la nécessité de mettre en œuvre une politique locale visant à mieux répondre à ces besoins, la convention fixe également les objectifs de cette politique et les moyens d'action à mettre en œuvre pour les atteindre dans un délai de trois ans à compter de sa signature"*.

La mission et le groupe de travail recommande que ce conventionnement "logement des travailleurs saisonniers" soit inscrit dans les priorités des "contrats cœur de station"<sup>48</sup>.

---

<sup>47</sup> Commune touristique « en application des articles L. 133-11, L. 133-12 et L. 151-3 du code du tourisme.

<sup>48</sup> D'autant que certains studios de petite surface, aujourd'hui difficilement commercialisables touristiquement, pourraient être utilement convertis en logements saisonniers.

#### 4. Les mesures étudiées mais non retenues à ce stade car nécessitant des études complémentaires ou un retour d'expérience sur des mesures récentes

Au-delà des chantiers précités qui sont mûrs pour être lancés, d'autres mesures, souvent plus techniques ou ponctuelles, mériteront d'être précisées et le cas échéant finalisées. La mission en liste ci-après les principales.

##### 4.1. Allonger la durée des investissements et simplifier l'accès à l'éco-prêt à taux zéro (éco-PTZ) pour les copropriétés

- ◆ Le plan de rénovation énergétique des bâtiments prévoyait dans ses cinq grandes mesures, la mise en place d'un éco-prêt à taux zéro, notamment pour les copropriétés.

Le constat des difficultés d'accès au crédit bancaire pour ce type de rénovation conduit à réfléchir à une simplification de l'éco-prêt à taux zéro (éco-PTZ) encore peu utilisé (23 000 éco-prêts distribués en 2017, bénéficiant principalement à des ménages aisés). Il est rappelé que depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2014, les syndicats de copropriétaires sont éligibles à l'éco-PTZ<sup>49</sup>, les copropriétaires pouvant par ailleurs cumuler<sup>50</sup> ce dispositif avec un éco-PTZ à titre individuel.

Il est pourtant, de par « sa maturité longue (entre 10 et 15 ans), un outil indispensable au financement et au lissage du reste à charge, que les aides ne peuvent combler ».

Des mesures de simplification et d'adossement à une garantie des collectivités locales (à défaut de tiers financeurs) ont été émises et devront être expertisées. Des réflexions sont en cours en lien avec la Banque européenne d'investissement sur la possibilité de favoriser les éco-prêts à longue maturité grâce à la mise à disposition de ligne de financement long terme par la BEI.

Il serait très intéressant que l'immobilier de loisirs puisse bénéficier de cette mesure qui répondrait en partie à son besoin de financement à long terme. Aussi, la mission et le groupe de travail souhaite que l'accès de l'immobilier de loisirs à une telle mesure puisse être étudié dans le cadre de la réflexion sur la simplification de l'éco-PTZ qui s'engage.

- ◆ S'agissant de l'accès à des financements préférentiels, il a été aussi porté à la connaissance de la mission le problème posé par l'existence de baux commerciaux dans les résidences exploitées en résidence de tourisme.

Des dispositifs de financement à taux préférentiel existent pour faciliter le financement des travaux de rénovation décidés par les copropriétés. Mais l'accès à ces financements n'est pas autorisé à partir du moment où certains appartements de la copropriété sont mis en location via un bail commercial. C'est le cas de la majorité des résidences de tourisme. Aussi, il pourrait être examiné d'une part l'opportunité de lever cet obstacle lié à l'existence d'un bail, en concertation avec les acteurs bancaires concernés qui proposent des prêts aux copropriétés et, d'autre part, de structurer une interface dédiée au financement des copropriétés à caractère touristique.

---

<sup>49</sup> L'éco-PTZ copropriétés est plafonné à 10 000 € / logement (ou 30 000 € en cas de cumul d'actions).

<sup>50</sup> Avec un plafond global de 30 000 € / logement.

#### **4.2. Abaisser des conditions de majorité pour faciliter la prise de décision des syndicats de copropriétaires pour les travaux de rénovations des parties communes**

La loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis et son décret d'application du 17 mars 1967 régissent le droit de la copropriété. Depuis 1965, ces deux textes ont connu un grand nombre de modifications.

L'Assemblée générale est l'organe décisionnel de la copropriété et se prononce sur tous les éléments importants concernant la résidence : désignation du syndic, des conseillers syndicaux, montant du budget prévisionnel, vote de travaux d'entretien ou d'amélioration... Depuis de nombreuses années, ces assemblées rassemblent peu de copropriétaires présents et en conséquence il devient de plus en plus difficile d'obtenir les majorités requises pour les résolutions soumises au vote. Par rapport au texte initial de 1965 le législateur est intervenu à de multiples reprises en abaissant les seuils de majorité. De nombreux acteurs du secteur de la copropriété plaident pour de nouvelles modifications des règles de vote.

En effet, le processus de rénovation d'une copropriété, surtout pour des travaux d'économie d'énergie, est complexe, long et incertain, se traduisant selon certaines estimations par seulement de 30 % à 50 % des projets de rénovation soumis en AG aboutissant à leur réalisation.

L'allègement des règles de majorité prévue par le projet de loi ELAN devrait contribuer à faciliter la prise de décision des travaux de rénovation énergétique en copropriété.

Le rapport précité IGF / CGEDD de juillet 2018 comprend une annexe détaillée sur la capacité des copropriétés à décider et réaliser des investissements d'économie d'énergie (règle de majorité, etc.). La mission ne peut que renvoyer à l'expertise de ces propositions.

Au regard de la spécificité de certaines résidences de tourisme comprenant beaucoup de propriétaires étrangers systématiquement absents des assemblées générales<sup>51</sup>, elle suggère que soit aussi étudiée l'idée de prendre uniquement en compte les seules voix des copropriétaires présents ou représentés, sans référence pour le calcul de la majorité au nombre total de copropriétaires. Ce système ne ferait pas obstacle à la création de seuils différents de majorité (2/3, 3/4, etc.). En effet, il est légitime que les résolutions qui impactent le plus les copropriétaires, notamment financièrement, recueillent une adhésion plus large. Un vote par correspondance pour les résolutions soumises à l'assemblée générale pourrait également être autorisé<sup>52</sup>.

#### **4.3. Créer des zones d'intérêt touristique (ZIT)**

À l'intérieur de ces ZIT il s'agit de donner à l'autorité organisatrice (maire, président de l'intercommunalité) la possibilité de négocier voire d'imposer (avec possibilité de pénalité financière) un conventionnement de type loi montagne avec les hébergements, services, commerces, etc., de ce périmètre.

Le périmètre de la ZIT serait arrêté par le maire ou le président de l'intercommunalité support de la station et l'État (CGET, Préfet de massif pour la montagne, préfet de département) et sur la base d'un diagnostic de l'immobilier de loisirs de la station.

---

<sup>51</sup> Au plan national, l'ensemble des copropriétés compteraient déjà en moyenne 47% de propriétaires occupants (source : ANAH 2015).

<sup>52</sup> Le cas échéant sur la base d'une expérimentation au regard de la spécificité du profil des propriétaires, dont un nombre important ne résident pas dans ces stations, voire sont résidents d'autres pays.



## Rapport

Les dispositifs et outils définis dans le cadre du CIT immobilier de loisirs seraient mis en œuvre prioritairement dans ces ZIT.

Compte tenu de la suppression récente par le Parlement du village résidentiel de tourisme (VRT) qui constituait déjà un zonage pour la mise en place des opérations de réhabilitation de l'immobilier de loisirs, la mission recommande d'expertiser la nécessité de créer de telle zone dans le cadre de la mise en place des "contrats cœur de station". Un tel dispositif pourrait faire le pendant des futurs périmètres d'intervention ORT (opération de revitalisation des territoires), plus restreints<sup>53</sup> que les périmètres d'études des opérations Actions cœur de ville.

### 4.4. Mesures spécifiques au tourisme social et solidaire

Au-delà des mesures générales dont pourrait bénéficier le tourisme social et solidaire, des mesures spécifiques devront être retravaillées et mériteront une présentation lors d'un prochain CIT. Elles pourraient concerner prioritairement le secteur des « colonies de vacances » et l'adaptation du fonds « Tourisme Social Investissement » (TSI) aux petits équipements qui ne peuvent aujourd'hui y avoir accès.

---

<sup>53</sup> 53 « Il s'agit du périmètre au sein duquel seront panifiés les actions relevant du projet. Ce périmètre comprendra nécessairement tout ou partie du centre-ville de la ville principale. Il pourra comporter d'autres secteurs ... sur lesquels il importe d'intervenir pour garantir le succès de la redynamisation du territoire. » Guide du programme. Avril 2018.

## 5. Les mesures non retenues par le groupe et par la mission

La mission et le groupe de travail ont écarté les propositions faisant l'objet d'avis très défavorables de la part d'administrations, car soit coûteuses et sans effet démontré sauf ponctuellement, soit comportant des effets potentiels pervers, soit enfin parce qu'elles peuvent entrer en contradiction avec des réformes en cours de préparation ou de mise en œuvre (cf. notamment les analyses transmises par la Direction de la législation fiscale, annexe 7).

### 5.1. L'extension du dispositif de réduction d'impôt en faveur de la réhabilitation des résidences de tourisme

Le dispositif Censi-Bouvard codifié à l'article 199 *sexvicies* du code général des impôts (CGI) prévoit une réduction d'impôt sur le revenu en faveur des investissements immobiliers réalisés dans le secteur de la location meublée non professionnelle entre le 1er janvier 2009 et le 31 décembre 2018.

Les résidences de tourisme classées, qui figuraient jusqu'au 31 décembre 2016 au nombre des résidences éligibles à cette réduction d'impôt en ont été exclues par l'article 69 de la loi de finances pour 2017. Néanmoins, cet article a créé une réduction d'impôt sur le revenu accordé au titre des investissements réalisés dans ces résidences non pas à raison de leur acquisition mais à raison de leur réhabilitation. Il apparaissait en effet souhaitable de ne pas proroger l'aide fiscale en faveur de la production de nouvelles unités, mais de réorienter l'aide au profit de la rénovation qualitative du parc existant afin de renforcer l'attractivité touristique du secteur et de lutter contre le phénomène dit des « lits froids ».

La proposition d'étendre le champ des dépenses éligibles à une réduction d'impôt, aux dépenses de travaux réalisés sur les parties privatives des résidences de tourisme, n'a pas été considéré par le groupe de travail conforme à l'objectif poursuivi.

Il lui a en effet semblé nécessaire de maintenir l'inscription de la réduction d'impôt dans une logique collective et non individuelle afin d'assurer la cohérence des travaux de réhabilitation effectuée. Ces travaux sont essentiels pour maintenir l'homogénéité de l'ensemble de la résidence et son niveau de classement. C'est la raison pour laquelle l'effort fiscal doit se concentrer sur des dépenses présentant un intérêt collectif pour la résidence de tourisme et notamment les travaux visant à améliorer la performance énergétique de l'ensemble de la copropriété, à faciliter l'accueil des personnes handicapées ainsi que les travaux de ravalement.

Les travaux d'initiatives individuelles sont donc exclus du bénéfice de la réduction d'impôt, quand bien même ils seraient effectués simultanément par plusieurs copropriétaires. En revanche, les travaux peuvent, dès lors qu'ils ont été adoptés en assemblée générale des copropriétaires, porter indistinctement sur les parties privatives et sur les parties communes de la copropriété, y compris, le cas échéant, sur les parties réservées à l'usage de l'exploitant de la résidence de tourisme.

De plus, le groupe de travail souligne que chaque propriétaire bénéficie du traitement fiscal de droit commun pour les travaux qu'il réalise sur son logement situé dans une résidence de tourisme (déduction des travaux pour leur montant réel pour la détermination de revenus catégoriels imposables ou de manière forfaitaire si le contribuable relève d'un régime « micro »).

## **5.2. La modulation de la taxe d'habitation par la création d'un système de bonus/malus en fonction de l'occupation de l'hébergement**

Le groupe de travail a examiné la proposition de modulation de la taxe d'habitation des locaux d'hébergement touristique par la création d'un système de bonus/malus en fonction de l'occupation de l'hébergement. Cette proposition aurait pour objectif d'éviter des spéculations foncières et l'accumulation de lits vacants, en encourageant les propriétaires de résidences secondaires à devenir partenaires de la station touristique en louant leurs résidences.

Dans un contexte de suppression annoncée de la taxe d'habitation (TH) sur les résidences principales cette mesure semble difficilement envisageable. Sa mise en œuvre semble de plus très complexe. Ainsi l'identification, le contrôle de telles taxes en fonction des critères utilisés pour définir les « lits froids » ou les logements sous occupés présentent de nombreuses difficultés. Par ailleurs l'effet réellement incitatif d'une telle mesure sur la mise en location des logements est apparu très contestable au groupe de travail.

## **5.3. Renforcer le caractère contraignant des conventions d'aménagement touristique**

L'obligation d'établir un contrat entre les opérateurs et la collectivité locale intéressée, préalablement à la mise en œuvre d'une opération d'aménagement touristique non réalisée en régie par cette collectivité, a été mise en place par l'article 42 de la loi du 9 janvier 1985 dite loi « montagne » et codifiée dans le code du tourisme. L'article L. 342-1 du code du tourisme dispose qu'en zone de montagne, la mise en œuvre des opérations d'aménagement touristique s'effectue sous le contrôle d'une commune, d'un groupement de communes ou d'un syndicat mixte regroupant des collectivités territoriales.

Sauf recours à la formule de la régie, cette mise en œuvre s'effectue dans les conditions suivantes : d'une part, chaque opérateur doit contracter avec la commune, le groupement de communes ou le syndicat mixte compétent ; d'autre part, chacun des contrats porte sur l'un ou plusieurs des objets constitutifs de l'opération : « études, aménagement foncier et immobilier, réalisation et gestion des équipements collectifs, construction et exploitation du réseau de remontées mécaniques, gestion des services publics, animation et promotion. ». L'objectif principal de ces dispositions est de permettre aux collectivités concernées d'assurer le contrôle des opérations d'aménagement touristique, depuis les phases d'études et de conception technique et financière et pour toute la durée de l'exploitation de ces équipements et non lors de leur seule réalisation.

Les conventions prévues par les dispositions législatives précitées du code du tourisme, qu'il s'agisse des opérations touristiques en montagne ou sur les territoires soumis à la loi « littoral », dépassent ainsi largement l'objet des procédures prévues par le code de l'urbanisme et sont juridiquement indépendantes de celles-ci. Les dispositions du code du tourisme ne prévoyant pas de sanction particulière en cas d'absence de contrat passé entre la commune et un opérateur, la commune garde souvent la possibilité d'organiser une concertation et de choisir un opérateur à même d'accepter la signature de cette convention.

Il semblerait que le conventionnement soit surtout utilisé en matière de remontées mécaniques. En revanche, certaines opérations d'aménagement touristique ne seraient toujours pas couvertes aujourd'hui par des conventions.

## Rapport

Dans ces conditions, il pourrait être utile d'assister davantage les collectivités de montagne dans leurs relations souvent déséquilibrées avec les opérateurs. On pourrait en particulier envisager le recours à un conseil spécialisé chargé d'aider ces différentes collectivités à élaborer leur cahier des charges et à analyser les différentes offres. Le déploiement de France Tourisme Ingénierie permettra également d'accompagner les territoires et les porteurs de projets privés.

La loi ELAN porte des dispositions réglementaires du code de l'urbanisme indiquant les pièces à faire figurer dans un dossier de Permis de construire en supprimant tout ce qui est étranger au droit européen ou à l'article L 421-6 du code de l'urbanisme. Les pièces étrangères à l'instruction d'un permis de construire ne doivent plus figurer dans le code de l'urbanisme. La mention de la convention d'aménagement serait donc strictement contradictoire avec les orientations du Gouvernement.

### **5.4. La création d'une taxe sur les lits froids sur le modèle de la taxe annuelle sur les logements vacants (TLV) prévue par l'article 232 du code général des impôts, qui s'appliquerait aux lits occupés moins d'un mois par an**

La proposition de création d'une taxe sur les « lits froids », sur le modèle de la taxe annuelle sur les logements vacants (TLV) prévue par l'article 232 du CGI qui s'appliquerait aux lits occupés moins d'un mois par an soulève plusieurs difficultés. Notamment la collecte et le traitement de l'information relative à l'occupation des lits pourraient s'avérer complexes et coûteux pour les contribuables et les administrations.

D'autre part le Conseil constitutionnel a validé la TLV sous réserve que les logements dont la vacance est indépendante de la volonté du contribuable en soient exonérés, en particulier lorsque les logements mis en location au prix du marché ne trouvent pas preneur. Une taxe sur les « lits froids » remplirait probablement cette condition mais serait très difficile à vérifier et présenterait d'importants difficultés d'interprétation et de contrôle.

### **5.5. La création d'une procédure d'expropriation applicable aux copropriétés de type déclaration d'utilité publique (DUP)**

Cette mesure semble difficile à mettre en œuvre, sauf dans les cas avérés - peu nombreux - de « friches touristiques ». Le Conseil d'État apprécie très strictement le motif « d'intérêt général touristique », au regard de la protection du droit de propriété. Une action en matière de rénovation de l'immobilier de loisirs doit surtout reposer sur l'intérêt bien compris des acteurs en présence via des démarches amiables.

## CONCLUSION

L'animation par la mission d'un groupe de travail des administrations concernées a facilité l'approche pragmatique retenue : toutes les propositions connues de la mission ont fait l'objet d'analyses sous divers angles. Au terme de ses investigations, elle a décidé de les classer en trois catégories : celles faisant sens, consensuelles et applicables relativement rapidement ; celles présentant un intérêt potentiel mais méritant plus d'expertises ou de retour d'expériences sur des mesures récentes en ce sens ; enfin, celles rencontrant de fortes oppositions, en raison de leur coût budgétaire ou fiscal important, pour en outre un avantage incertain et des risques de contagion ou d'effets pervers. Il s'agit des mesures de nature fiscales ou réglementaires en droit de l'urbanisme.

Comme pour la démarche de revitalisation des centres villes, appelée « action cœur de ville », la proposition centrale de la mission consiste à mettre en place, sur une quinzaine de stations dans un premiers temps puis autant ensuite, des « contrats Cœur de station », alliant aussi une démarche partenariale de tous les acteurs sur une vision partagée et sur des actions coordonnées à mettre en place.

Cela implique, un travail amont d'identification des problématiques et des acteurs de la station mais aussi une forte mise à disposition, sous l'égide de l'État, d'une capacité d'ingénierie tant en direction des collectivités que des copropriétaires.

Plus globalement la mise en place de ce dispositif pourra utilement s'inspirer de la récente démarche « Action cœur de ville » en faveur de la revitalisation des centres villes.

À Paris, le 12 juillet 2018

Bertrand BRASSENS



Inspecteur général des  
finances

Bruno FARENIAUX



Inspecteur général de l'environnement et  
du développement durable



# SYNTHÈSE DES PROPOSITIONS

## **1. La proposition principale de la mission s'articule autour de la mise en œuvre de « contrats cœur de station »**

Rendre attractif pour les propriétaires d'hébergements touristique des investissements permettant de rentabiliser la mise en location de leur bien, grâce à un projet d'avenir partagé pour la station et à de l'accompagnement sous forme d'ingénierie.

### **1.1. Organiser le contrat autour des quatre thématiques suivantes :**

- un volet « attractivité et développement touristique quatre saisons »
- un volet « aménagement durable, qualité architecturale, urbaine et paysagère »
- un volet « hébergement et logement »
- un volet « transition écologique et énergétique »

### **1.2. Organiser le contrat à une échelle communale ou intercommunale en liaison avec le Département et la Région**

### **1.3. Associer toutes les parties prenantes publiques, privées et associatives à l'élaboration, la signature et la mise en œuvre du Contrat**

### **1.4. Assurer un accompagnement de la communes / de l'EPCI, par un apport en ingénierie de l'État et de ses « opérateurs »**

### **1.5. Assurer un accompagnement des copropriétaires par un apport en ingénierie à travers la mise en place de chefs de projets immobilier et de « coach copro » et par un développement des conciergeries**

### **1.6. Expérimenter ces dispositifs et d'éventuelles nouvelles mesures réglementaires dans les treize stations pilotes sélectionnées par l'État**

## **2. Au-delà de l'application des mesures prises au plan national en matière de transition énergétique prévoir un « contrat de performance énergétique et touristique » qui pourrait intégrer les propositions récemment remises au Gouvernement, à sa demande, par les corps d'inspection.**

## **3. En accompagnement, décider des mesures plus spécifiques**

- 3.1. Possibilité de mieux distinguer dans les PLU(i) des destinations hébergement hôteliers, dans les stations classées notamment de montagne**
- 3.2. Mettre en œuvre le dispositif « Prêt hôtellerie » de la Caisse des Dépôts et de Bpifrance, prioritairement dans les communes bénéficiant d'un contrat de station**
- 3.3. Élaborer une circulaire récapitulative sur le droit de l'urbanisme en montagne livrant une interprétation harmonisée et détaillée des règles en vigueur**
- 3.4. Mettre en œuvre la réforme envisagée du dispositif CITE au profit d'une subvention**
- 3.5. Organiser le fléchage des financements prévus au CIT de janvier 2018**
- 3.6. Amplifier le développement du logement saisonnier**
- 4. Poursuivre l'étude de mesures intéressantes mais non encore stabilisées**
  - 4.1. Allonger la durée des investissements et simplifier l'accès à l'éco-prêt à taux zéro (éco-PTZ) pour les copropriétés**
  - 4.2. Abaisser des conditions de majorité pour faciliter la prise de décision des syndicats de copropriétaires pour les travaux de rénovations des parties communes**
  - 4.3. Créer des zones d'intérêt touristique (ZIT)**
  - 4.4. Prendre des mesures spécifiques au tourisme social et solidaire**
- 5. Renoncer à l'adoption des mesures suivantes**
  - 5.1. L'extension du dispositif de réduction d'impôt en faveur de la réhabilitation des résidences de tourisme**
  - 5.2. La modulation de la taxe d'habitation par la création d'un système de bonus/malus en fonction de l'occupation de l'hébergement**



- 5.3. Renforcer le caractère contraignant des conventions d'aménagement touristique**
  
- 5.4. La création d'une taxe sur les lits froids sur le modèle de la taxe annuelle sur les logements vacants (TLV) prévue par l'article 232 du code général des impôts, qui s'appliquerait aux lits occupés moins d'un mois par an**
  
- 5.5. La création d'une procédure d'expropriation applicable aux copropriétés de type déclaration d'utilité publique (DUP)**



# **ANNEXES**



# **LISTE DES ANNEXES**

- ANNEXE I : LETTRE DE MISSION**
- ANNEXE II : LES MEMBRES DU GROUPE DE TRAVAIL ET LES PERSONNES RENCONTRÉES**
- ANNEXE III : TABLEAU DES PROPOSITIONS EXISTANTES EN FAVEUR DE L'IMMOBILIER DE LOISIRS À EXPERTISÉES PAR LA MISSION**
- ANNEXE IV : LES CONSTATS**
- ANNEXE V : LE CONTRAT « CŒUR DE STATION »**
- ANNEXE VI : PLAN DE RÉHABILITATION DE L'IMMOBILIER DE LOISIR – FICHE ACTION ORIL**
- ANNEXE VII : ANALYSES DE LA DIRECTION DE LA LÉGISLATION FISCALE SUR LES DISPOSITIFS FISCAUX**



## **ANNEXE I**

### **Lettre de mission**





## Annexe I



LE MINISTRE DE L'ÉCONOMIE  
ET DES FINANCES

LE MINISTRE DE LA COHESION DES  
TERRITOIRES

REF : ECO/SE/2018/7915/C

Paris, le 15 MARS 2018

**Objet : Mission IGF-CGEDD sur la rénovation de l'immobilier de loisirs**

Mesdames,

Le Gouvernement s'est fixé une ambition forte en matière de tourisme d'ici 2020 : l'accueil de 100 millions de touristes étrangers, effectuant une dépense touristique de 60 Mds€.

Pour contribuer à cet accueil, la rénovation de stations de tourisme, tant en montagne que sur le littoral, est reconnue comme une priorité par les communes concernées comme par les investisseurs, publics (Caisse des dépôts et consignations) et privés (chaînes hôtelières, promoteurs ou gestionnaires de résidences de tourisme, propriétaires privés).

Cette rénovation vise une plus forte occupation des stations de tourisme au titre de l'ensemble des catégories d'hébergement, c'est-à-dire une diminution, autant que possible, des situations de sous-occupation de leur parc immobilier (phénomène des « lits froids et volet clos »).

Plusieurs actions ont déjà été menées par l'Etat ces dernières années. Ainsi, depuis le début des années 2000, un dispositif de rénovation de réhabilitation de l'immobilier de loisir (ORIL) a été mis en place pour inciter les propriétaires à engager des travaux de réhabilitation et mettre leurs appartements sur le marché, en lien avec les collectivités territoriales. Récemment, la loi n° 2016-1888 du 28 décembre 2016 de modernisation, de développement et de protection des territoires de montagne a permis de rénover ce dispositif.

**Madame Marie-Christine LEPETT**  
Cheffe du Service de l'Inspection générale des finances (IGF)  
139 rue de Bercy - 75572 Paris Cedex 12

**Madame Anne Marie LEVRAUT**  
Vice-présidente du Conseil général de l'Environnement  
et du développement durable (CGEDD)  
Tour Séquoia - 92055 La Défense cedex

MINISTÈRE DE L'ÉCONOMIE  
ET DES FINANCES

139 rue de Bercy - Télédéc 151 - 75572 Paris cedex 12

## Annexe I

2.

Par ailleurs, la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (dite « loi ALUR ») a également prévu des dispositions visant à moderniser les documents de planification et d'urbanisme, à prévenir les difficultés des copropriétés et à intégrer l'exigence de performance énergétique dans l'immobilier

Enfin, le dispositif fiscal prévu par l'article 199 sexvicies du Code général des impôts en faveur de l'investissement dans les résidences de tourisme a été réorienté par la loi de finances pour 2017 vers le soutien à des travaux de réhabilitation.

En parallèle de ces actions de l'Etat, des fonds d'investissements ou des sociétés foncières ont également été mis en place pour participer à la rénovation de l'immobilier de loisir, à l'initiative de la Caisse des dépôts et de la Compagnie des Alpes.

Ces dispositifs publics ont surtout eu un rôle d'accompagnement de l'investissement privé, sur lequel repose d'abord l'action de rénovation. Il paraît toutefois nécessaire d'approfondir la réflexion sur les outils à mobiliser pour contribuer à résorber ce phénomène persistant de lits froids.

La mission confiée conjointement à vos services consiste à co-animer un Groupe de travail associant l'ensemble des administrations et des organismes publics concernés par l'élaboration et la mise en œuvre de la politique d'investissement touristique en matière d'immobilier de loisirs.

Le Groupe de travail, que la mission aura la charge d'animer, est invité à formuler toute proposition concourant à la rénovation du bâti patrimonial à finalité touristique, à l'amélioration du taux d'occupation des hébergements touristiques et à la réalisation d'économies d'énergie dans les stations de tourisme. Il formulera également toute recommandation qu'il estimera utile pour la mise en œuvre de dispositifs publics locaux d'accompagnement de l'effort d'investissement des acteurs publics et privés. Le Groupe de travail pourra notamment s'appuyer sur les orientations en matière d'immobilier de loisirs du rapport de la mission sur l'investissement touristique, qui avait été confiée à Messieurs Éric LOMBARD, directeur général du groupe Caisse des Dépôts, Serge TRIGANO, président fondateur de Mama Shelter et Philippe AUGIER, maire de Deauville, et qui avait été remis avant le Conseil interministériel du tourisme (CIT) du 19 janvier 2018. Le Groupe de travail pourra en évaluer les propositions.

En effet, le CIT du 19 janvier 2018 a abordé la question de l'investissement et du financement dans le tourisme, en vue précisément de mobiliser les moyens de financement publics et privés au service d'une stratégie ambitieuse de développement. Le CIT avait pris connaissance du rapport précité, qui proposait notamment les mesures techniques suivantes (dont certaines d'ordre législatif ou réglementaire) :

- Affiner le zonage de la destination des constructions dans les PLU, entre « résidences de tourisme » et « hôtels » pour donner aux communes la possibilité d'orienter les choix de constructions ;
- Moduler les règles de copropriété en abaissant notamment les conditions de majorité requises en matière de rénovation immobilière ;
- Créer des contrats de performances énergétiques et touristiques, permettant à des tiers investisseurs de financer des travaux de rénovation énergétique des bâtiments à finalité touristique ;
- Renforcer le caractère contraignant des conventions d'aménagement touristique.

Par ailleurs, le rapport soulignait l'intérêt de développer fortement l'investissement dans les stations thermales, et également d'assurer, à l'initiative d'Atout France, une offre de service d'ingénierie publique pour définir des schémas de développement et de rénovation des stations de tourisme.

## Annexe I

3.

Pour la réalisation de votre mission, vous pourrez également vous appuyer sur les services de la Direction générale des entreprises (DGE), de la Direction de la législation fiscale (DLF), de la Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages (DHUP) ainsi que sur ceux du Commissariat général à l'égalité des territoires (CGET). Le secrétariat du Groupe de travail sera assuré par l'une de ces administrations.

Les conclusions du Groupe de travail devront nous être adressées d'ici le 15 juin 2018, en vue de la préparation du prochain Conseil interministériel du tourisme du 19 juillet 2018.

Nous vous prions de croire, Mesdames, à l'assurance de nos sentiments les meilleurs



**Bruno LE MAIRE**



**Jacques MEZARD**



## **ANNEXE II**

**Les membres du groupe de travail et la  
liste des personnes rencontrées**



# SOMMAIRE

<b>1. LES MEMBRES DU GROUPE DE TRAVAIL .....</b>	<b>1</b>
1.1. Direction générale des entreprises.....	1
1.2. Direction générale de l'aménagement du logement et de la nature (DHUP) .....	1
1.3. Direction de la législation fiscale (DLF).....	1
1.4. Commissariat général à l'égalité des territoires (CGET) .....	1
1.5. Ministère de l'Europe et des affaires étrangères .....	1
1.6. ATOUT France .....	1
1.7. Caisse des dépôts et consignations (CDC) .....	1
1.8. BPI France .....	1
<b>2. LA LISTE DES PERSONNES RENCONTRÉES PAR LA MISSION .....</b>	<b>2</b>
2.1. Cabinet du premier ministre et de l'Élysée .....	2
2.2. Cabinet du ministre de la Cohésion des territoires.....	2
2.3. Cabinet du secrétariat d'État auprès du ministre de l'Économie et des Finances	2
2.4. Groupe Caisse des dépôts .....	2
2.5. Représentants d'associations d'élus et du tourisme .....	2





## **1. Les membres du groupe de travail**

### **1.1. Direction générale des entreprises**

- ◆ M. Nicolas LERMANT, chef de service, (service tourisme, commerce, artisanat et services)
- ◆ M. Jean-Pierre MAURY, adjoint au chef de bureau (bureau des professions du tourisme)
- ◆ M. Michel ANSELIN, chargé de mission (bureau des professions du tourisme, sous-direction du tourisme)

### **1.2. Direction générale de l'aménagement du logement et de la nature (DHUP)**

- ◆ M. Christophe SUCHEL, adjoint au sous-directeur de l'aménagement durable, à la direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages
- ◆ M. Yves-Laurent SAPOVAL, expert de haut niveau, conseiller du directeur DGALN DHUP

### **1.3. Direction de la législation fiscale (DLF)**

- ◆ M<sup>me</sup> Élisabeth PONS, adjointe au chef du bureau A de la DLF

### **1.4. Commissariat général à l'égalité des territoires (CGET)**

- ◆ M<sup>me</sup> Amélie JOUANDET, Cheffe de projet Tourisme à la direction du développement des capacités des territoires

### **1.5. Ministère de l'Europe et des affaires étrangères**

- ◆ M. Martin LANOUX, chargé de mission (tourisme d'affaires et hébergement)

### **1.6. ATOUT France**

- ◆ M. Philippe MAUD'HUI, directeur ingénierie et développement des territoires

### **1.7. Caisse des dépôts et consignations (CDC)**

- ◆ M. Christophe DES ROSEAUX, directeur des investissements Tourisme, Loisirs et Culture à la Caisse des Dépôts

### **1.8. BPI France**

- ◆ M. Stéphane BIARDEAU, directeur, à la direction du financement de l'incorporel et de l'appui opérationnel

## **2. La liste des personnes rencontrées par la mission**

### **2.1. Cabinet du premier ministre et de l'Élysée**

- ◆ M. Pascal CONFAVREUX, conseiller technique diplomatie économique

### **2.2. Cabinet du ministre de la Cohésion des territoires**

- ◆ M<sup>me</sup> Jessica BROUARD-MASSON, conseillère politique de la ville et aménagement du territoire

### **2.3. Cabinet du secrétariat d'État auprès du ministre de l'Économie et des Finances**

- ◆ M<sup>me</sup> Sarah FINKELSTEIN, conseillère politiques sectorielles, budgétaire et action publique 2022

### **2.4. Groupe Caisse des dépôts**

- ◆ M. Grégory BERTRAND, direction générale de TSI (tourisme social investissement)

### **2.5. Représentants d'associations d'élus et du tourisme**

- ◆ M<sup>me</sup> Michelle DEMESSINE, Présidente de l'Union nationale des associations de tourisme et de plein air, ancienne ministre en charge du tourisme
- ◆ M. Simon THIROT, Délégué général de l'Union nationale des associations de tourisme et de plein air
- ◆ M<sup>me</sup> Marie-Noëlle BATTISTEL, Députée de l'Isère, Présidente de l'Association nationale des élus de la montagne (ANEM)
- ◆ M. Pierre BRETTEL, Délégué général de l'Association nationale des élus de la montagne (ANEM)

## **ANNEXE III**

**Tableau des propositions existantes en  
faveur de l'immobilier de loisirs à  
expertisées par la mission**



**CIT 19 juillet 2018**  
**Tableau des propositions existantes en faveur de l'immobilier de loisirs à expertisées par la mission**

Objectif / finalité de la mesure	Spécificités tenant aux localisations	Type d'hébergement concerné et nature juridique du bénéficiaire détenteur des lits (public/privé collectif/diffus)	Nature de la mesure	Administrations et partenaires concernés	Coût éventuel de la mesure	Support législatif (ou autre) nécessaire	Effets attendus
<b>Construire la ville sur la ville</b>			<p><b>Objectif : rendre plus intéressant la remise sur le marché de lits qui en étaient sortis que de construire du neuf aux franges de la ville</b></p> <p><b>Mesures juridiques et financières :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- continuer à réorienter les dispositifs (Censi-Bouvard) du neuf vers la réhabilitation</li> <li>- mettre en place un dispositif réglementaire et fiscal de type ANRU favorisant le processus de réhabilitation afin de reconstruire la station sur la station</li> <li>- s'inspirer des mesures prises pour la revitalisation des commerces et logements de centres-villes</li> </ul>	DGALN-DGLF		Loi de finances	
	Montagne Mer	Meublés touristiques, résidences de tourisme, résidences hôtelières, équipements de tourisme social		DGALN-DGLF-DGE		Loi ELAN	Favoriser la réhabilitation de l'immobilier en reconstruisant la station sur la station
	Montagne			DGALN-DGLF-DGE			Redynamiser l'activité commerciale des stations pour élargir la saison
				DGALN			Clarifier les règles d'aménagement et d'urbanisme pour faciliter le travail des élus

### Annexe III

				DGALN-DGCS-DGE		<p>-Élaboration d'une circulaire récapitulative sur le droit de l'urbanisme en montagne livrant une interprétation harmonisée et détaillée des règles en vigueur</p> <p>-Appliquer à l'immobilier de loisirs la notion de « logement évolutif » telle que prévue par le projet de loi ELAN dans son article 17</p>		DGALN-DGCS-DGE		Loi ELAN	Permettre que la mise aux normes d'accessibilité par des travaux simples ne s'applique qu'à une partie de la totalité des logements d'un immeuble en raison d'impossibilité physique locales avérées.
--	--	--	--	----------------	--	--	--	----------------	--	----------	---

Annexe III

Objectif / finalité de la mesure	Spécificités tenant aux localisations	Type d'hébergement concerné et nature juridique du bénéficiaire détenteur des lits (public/privé collectif/diffus)	Nature de la mesure	Administrations et partenaires concernés pour décision / mise en œuvre	Coût éventuel de la mesure	Support législatif (ou autre) nécessaire	Effets attendus
<p>Remettre sur le marché des lits ne pouvant plus en l'état répondre à la demande</p>	<p>Montagne Mer</p>	<p>Résidences secondaires et tourisme social essentiellement</p>	<p><b>Objectif :</b>                      - Faciliter des réhabilitations lourdes et coûteuses (ou des démolitions / reconstruction) s'agissant de biens devenus inadaptés à la location                      - S'assurer que les aides à la remise sur le marché s'accompagne bien d'une remise sur le marché (définir critères et suivi)   <b>Mesures financières :</b>                      - organiser le fléchage des financements prévus (CDC, BEI, BPI, FIT = fonds propres Fonds Investissement Tourisme) par le CIT de janvier vers ces réhabilitations lourdes (mise aux normes environnementales / énergie ; handicap ; réhabilitations des parties communes ; accroissement de la taille des logements, etc.).                       - Voir si d'autres types de financements peuvent être mobilisés.</p>	<p>DGALN / DGE / DGLF Collectivités territoriales</p>	<p>Redéploiements éventuels</p>		<p>Faciliter l'accès à la réhabilitation et en minimiser les risques pour les propriétaires intéressés mais sans capacité financière</p>

### Annexe III

		<p>Résidences secondaires, meublés touristiques, résidences de tourisme, résidences hôtelières, Hôtels, équipements de tourisme social</p>	<p>- Voir les critères d'éligibilité (par zone et par enjeu touristique) et les contreparties demandées</p> <p><b>Mesures juridiques :</b></p> <p>- <u>Création de zones d'intérêt touristique (ZIT)</u> = définir un zonage assez fin pour lesquels il y a un intérêt collectif à une réhabilitation (reconstruire la ville sur la ville)</p> <p>- <u>y préciser dans les PLU les zones des résidences de tourisme et hôtels</u></p> <p>- <u>renforcer le caractère contraignant des conventions d'aménagement touristique (cf. CIT de janvier)</u></p> <p>- <u>Modulation des règles de copropriétés : abaissement des conditions de majorité requises</u></p> <p>Accessoirement, création d'une <u>taxe sur les lits froids</u> (à l'image de la taxe sur les logements vacants)</p> <p>- modulation de la Taxe d'habitation (bonus/malus en fonction de l'occupation de l'hébergement)</p>	<p>DGALN / DGE / DGLF Collectivités territoriales</p> <p>MCT / MTES DGALN</p> <p>DGALN / DGLF Collectivités territoriales</p>			<p>Définir une ou plusieurs zones/quartiers de la station considérée comme prioritaire en matière de réhabilitation de l'immobilier, de requalification des espaces publics et privés et de développement touristique</p> <p>Faciliter la rénovation des parties communes</p> <p>Éviter la spéculation foncière et accumulation de lits vacants en encourageant les propriétaires de résidences secondaires à devenir partenaire de la station en louant leurs résidences.</p> <p>Faciliter l'accès à la réhabilitation et en minimiser les risques pour les propriétaires intéressés mais sans capacité financière</p>
--	--	--	--	---	--	--	---



### Annexe III

			<p><b>Mesures techniques :</b>  - Création de Contrats performances énergétiques et touristiques (cf. CIT janvier – <u>quid lancement étude de faisabilité prévue</u>)</p> <p><b>Mesure d'ingénierie :</b>  <i>Objectif : examiner la pertinence d'une réhabilitation et ses modalités</i>  - Voir si France Tourisme Ingénierie (créé au CIT de janvier) répond à ces enjeux  - Mise en place de chef de projet immobilier de loisirs dans les territoires, destination- Test sur quatre territoires/destination/stations  - Généralisation du dispositif « coach copro » :  + Formation des coaches par atout France et test sur quatre territoires/destination/stations .</p>	<p><u>Collectivités territoriales /</u>  Préfets de Région et SGAR / ATOUT France</p>	<p>+ Aide dégressive (de quelle nature et sur quels critères?) de l'État et des collectivités territoriales sur trois ans</p>	<p>Animer et coordonner les actions RRF/TIL du territoire/de la destination/de la station</p> <p>Disposer d'un interlocuteur externe à la copropriété, capable de mobiliser l'ensemble des acteurs concernés mettre à disposition des compétences techniques nécessaires en termes de construction, d'ingénierie, de pilotage de projets, de financement</p>
--	--	--	--	---	---	--

Annexe III

Objectif / finalité de la mesure	Spécificités tenant aux localisations	Type d'hébergement concerné et nature juridique du bénéficiaire détenteur des lits (public/privé collectif/diffus)	Nature de la mesure	Administrations et partenaires concernés pour décision / mise en œuvre	Coût éventuel de la mesure	Support législatif (ou autre) nécessaire	Effets attendus
<p>Aider / inciter les propriétaires à louer leurs biens plus longtemps / plus souvent ou à ne pas les utiliser que dans un cadre familial</p> <p>1. Faire passer de lits froids (location &lt; 1 mois / an) à lits tièdes (location 1 à 4 mois / an)</p> <p>2. Éviter que des lits tièdes ne deviennent des lits froids ; et si possible passent à chauds</p>	<p>Montagne Mer</p>	<p>Résidences secondaires, meublés touristiques, résidences de tourisme, résidences hôtelières, équipements de tourisme social</p>	<p><b>Objectif :</b> - Il s'agit de prendre des mesures visant à rendre le logement plus attractif et donc louable en dehors des périodes de pointe (incitations, montée en gamme) et aussi à rendre moins intéressant la non location pour le propriétaire, et ce dans les cœurs de station</p> <p>- En définir les contreparties exigées et le suivi de leur mise en œuvre</p> <p><b>Mesures financières :</b> Examiner des aides financières ciblées sur les travaux de mise aux normes, sous la double condition que ces travaux soient jugés un préalable à toute location et que des engagements de louer soient effectifs.</p>	<p>Caisse des Dépôts, banques régionales, collectivités territoriales, sociétés de remontées mécaniques, sociétés immobilières locales</p>			<p>Rénover, standardiser et mettre en marché des blocs d'appartements. Allègement du portage foncier avec conservation de la pleine propriété pour le propriétaire existant</p> <p>Faciliter l'accès à la réhabilitation et en minimiser les risques pour les propriétaires intéressés mais sans capacité financière</p>

Annexe III

		<p>Résidences secondaires, meublés touristiques, résidences de tourisme, résidences hôtelières, équipements de tourisme social</p>	<p><u>Aide au financement des travaux de rénovation/réhabilitation de l'immobilier de loisirs.</u> Rénovation « en bloc » par l'intervention d'un tiers investisseur.</p> <p><b>Mesures techniques :</b> - définir le périmètre applicable (notion de cœur de ville) -Affiner le zonage de la destination des constructions dans les PLU</p> <p><b>Mesures juridiques :</b> - Modulation des règles de propriétés : abaissement des conditions de majorité requises -Création de Contrats performances énergétiques et touristiques - renforcer le caractère contraignant des conventions d'aménagement touristique (cf. CIT de janvier)</p>	<p>MCT / MTEs DGALN</p>	<p>Aide dégressive de l'État et des collectivités territoriales sur trois ans</p> <p>Financement FTI ?</p> <p>Aide dégressive de l'État et des collectivités territoriales sur trois ans</p>		<p>Donner aux maires la possibilité d'orienter le choix des constructions- démolition/reconstruction</p> <p>Faciliter la rénovation des parties communes</p> <p>Faciliter l'accès à la réhabilitation et en minimiser les risques pour les propriétaires intéressés mais sans capacité financière</p> <p>Animer et coordonner les actions RRETEL du territoire/de la destination/de la station</p>
<p>Résidences secondaires, meublés touristiques, résidences de tourisme, résidences hôtelières, équipements de tourisme social</p>	<p>Résidences de tourisme, &amp; meublés touristiques</p>	<p><b>Mesures techniques :</b> - définir le périmètre applicable (notion de cœur de ville) -Affiner le zonage de la destination des constructions dans les PLU</p> <p><b>Mesures juridiques :</b> - Modulation des règles de propriétés : abaissement des conditions de majorité requises -Création de Contrats performances énergétiques et touristiques - renforcer le caractère contraignant des conventions d'aménagement touristique (cf. CIT de janvier)</p>	<p>MCT / MTEs DGALN</p> <p>Collectivités territoriales / Préfets de Région et SGAR / ATOUT France</p> <p>MCT-MTES</p> <p>Atout France</p> <p>Collectivités territoriales / Préfets de Région et SGAR / ATOUT France</p>		<p>Donner aux maires la possibilité d'orienter le choix des constructions- démolition/reconstruction</p> <p>Faciliter la rénovation des parties communes</p> <p>Faciliter l'accès à la réhabilitation et en minimiser les risques pour les propriétaires intéressés mais sans capacité financière</p> <p>Animer et coordonner les actions RRETEL du territoire/de la destination/de la station</p>		

### Annexe III

				<p><b>Accompagnement en Ingénierie :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Voir si France Tourisme Ingénierie répond à ces enjeux</li> <li>- <u>Mise en place de chefs de projet immobilier de loisir</u> dans les territoires, destination et stations à enjeux</li> <li>Test sur quatre territoires/destination/stations</li> <li>- <u>Généralisation du dispositif « coach copro »</u> : <ul style="list-style-type: none"> <li>+ Formation des coaches par atout France et test sur quatre territoires/destination/stations</li> </ul> </li> </ul> <p>- <u>Contrat d'adaptation et de développement touristique durable des stations</u></p>	<p>Collectivités territoriales, Préfets de Région et SGAR</p> <p>Collectivités territoriales, Préfets de Région et SGAR</p>	<p>Aide dégressive de l'État et des collectivités territoriales sur trois ans</p> <p>Financement État et collectivités territoriales sur trois ans</p>	<p>Profiter des clauses de revoiture des CPER pour contractualiser une dizaine d'expériences de ce type de contrat sur le territoire national</p>	<p>Disposer d'un interlocuteur externe à la copropriété, capable de mobiliser l'ensemble des acteurs concernés mettre à disposition des compétences techniques nécessaires en termes de construction, d'ingénierie, de pilotage de projets, de financement</p> <p>Apporter un appui méthodologique aux collectivités, mettre en place une gouvernance locale et des outils financiers adaptés, piloter la restructuration de la station dans un objectif de développement durable. Rénoover, standardiser et mettre en marché des blocs d'appartements. Allègement du portage foncier avec conservation de la pleine propriété pour le propriétaire existant</p> <p>Faciliter la prise de décision des syndics de copropriétaires pour les travaux de rénovations des parties communes.</p>
--	--	--	--	---	---	--	---	---

## **ANNEXE IV**

### **Les constats**



# SOMMAIRE

<b>1. SITUATION DES STATIONS DE MONTAGNE ET DE LEURS HÉBERGEMENTS TOURISTIQUES.....</b>	<b>1</b>
1.1. Des stations françaises de montagne fragilisées, soumises aux aléas climatiques et devant faire face à une concurrence inter-stations et internationale .....	1
1.2. Une saison d’hiver 2017-2018 particulièrement positive du fait de la qualité de l’enneigement .....	2
1.3. Un hébergement touristique dégradé qui nécessite un effort conséquent de rénovation et d’adaptation aux nouvelles demandes .....	2
<b>2. LA SITUATION DES STATIONS LITTORALES ET DE LEURS HÉBERGEMENTS TOURISTIQUES.....</b>	<b>5</b>
2.1. Une situation des hébergements touristique des stations littorales françaises qui varie profondément d’une façade littorale à l’autre .....	6
2.1.1. <i>Façade Manche Est-mer du Nord</i> .....	6
2.1.2. <i>Façade nord Atlantique-Manche Ouest (NAMO)</i> .....	7
2.1.3. <i>La façade sud Atlantique</i> .....	8
2.1.4. <i>La façade méditerranéenne</i> .....	9
2.2. Une fréquentation 2017 en nette amélioration.....	10
<b>3. LA SITUATION PLUS PARTICULIÈRE DE L’HÔTELLERIE, DES RÉSIDENCES DE TOURISME ET DE L’HÉBERGEMENT DU TOURISME SOCIAL ET SOLIDAIRE DANS LES STATIONS FRANÇAISES.....</b>	<b>11</b>
3.1. L’hôtellerie.....	11
3.2. Les résidences de tourisme.....	12
3.2.1. <i>En montagne</i> .....	12
3.2.2. <i>Sur le littoral</i> .....	14
3.2.3. <i>Après 20 ans, 28 % du stock de logements est sorti de gestion</i> .....	15
<b>4. LES HÉBERGEMENTS DE TOURISME SOCIAL ET SOLIDAIRE.....</b>	<b>16</b>
4.1. Le secteur jeunes.....	16
4.2. L’investissement dans le parc d’hébergement du tourisme.....	17
4.3. Les attentes du secteur du tourisme social et solidaire .....	17





## **1. Situation des stations de montagne et de leurs hébergements touristiques**

### **1.1. Des stations françaises de montagne fragilisées, soumises aux aléas climatiques et devant faire face à une concurrence inter-stations et internationale**

L'essentiel des 26 500 hectares de zones skiable en France se concentre dans le massif Alpin, qui accueille 86 % des journées-skieurs réalisées grâce à la présence des plus grandes stations du territoire.

La France dispute depuis de nombreuses années, à l'Autriche et aux USA, la première place mondiale du marché du ski ; le volume annuel de forfaits vendus s'établit dans notre pays à environ 55 MJS (millions de journées-skieurs), en retrait sensible au cours des deux hivers 2014-2016 (les scores 2015-2016 et 2014-2015 sont tombés, respectivement, à 52 et 53,9 MJS, contre 58 MJS pour la saison record 2012-2013)<sup>1</sup>.

Le marché français du ski est largement international (la clientèle étrangère, quasi exclusivement européenne toutefois, pèse pour environ 30 %) mais cette ouverture caractérise pour l'essentiel les très grandes stations alpines. En revanche, dans les Pyrénées, la clientèle hivernale étrangère, majoritairement originaire d'Espagne, ne pèse que 6,5 % des nuitées d'hôtel (et moins sans doute pour les autres catégories d'hébergement) et intéresse surtout les stations les plus dynamiques ou bien celles proches de certains marchés espagnols de proximité (exemples des stations de Cerdagne-Capcir, aux portes de Barcelone et de la Catalogne ; ou de La Pierre - Saint-Martin et du site nordique du Somport, rapidement accessibles depuis Saragosse ou Pampelune).

Au plan international, la France résiste, semble-t-il, un peu mieux que d'autres, à l'érosion globale du marché mondial que les 3 pays à la poursuite du trio de tête que sont la Suisse l'Italie ou le Japon. Notons qu'en Suisse 25 % du marché s'est évaporé en moins de 10 ans, pour cause d'appréciation du franc, de vieillissement de la population et de non renouvellement de la clientèle, des jeunes notamment. Ce marché global ne progresse guère plus qu'en Chine et dans quelques pays lointains, peu pourvoyeurs de clientèles intéressées par l'offre occidentale, en dehors des quelques stations européennes ou américaines de notoriété planétaire telles Chamonix, ou Courchevel. Mais le sentiment d'un marché plus que mûre y est néanmoins général, accentuant en conséquence la compétition inter-stations et le caractère ultra-concurrentiel du secteur.

Il est à noter également que le chiffre d'affaires de la neige a crû jusqu'à la saison 2016/2017 (en dépit de la baisse sensible du volume des journées ski ?JS) vendues), grâce aux augmentations tarifaires (le prix moyen de la JS, en euros constants, a ainsi progressé de 6 euros, depuis une quinzaine d'années, pour s'établir aujourd'hui à une valeur d'environ 25 euros) et du fait que la baisse des volumes a surtout concerné les stations petites et moyennes, dans l'ensemble des massifs, dont les Pyrénées bien sûr) et a donc peu affecté les très grandes stations alpines qui pèsent pour plus de la moitié du CA de la filière.

---

<sup>1</sup> Source CGET Commissariat de massif.

## **1.2. Une saison d'hiver 2017-2018 particulièrement positive du fait de la qualité de l'enneigement**

La dernière saison hivernale semble avoir été très positive pour les stations de montagne françaises. Ainsi, de décembre 2017 à mars 2018, le taux d'occupation moyen du secteur locatif en station sur l'ensemble des massifs s'élève à 52,9 %, soit 1,3 point de plus que la saison précédente. Les Alpes du Nord affichent un taux d'occupation moyen pour la période de 54,5 % (+1 point). Dans le même temps, les Alpes du Sud enregistrent une progression de 1,8 point, avec un taux de 43 %. Les Pyrénées, avec 49,8 % des logements occupés en moyenne sur la saison hivernale, observent un bond de 4,7 points, en comparaison à la saison précédente. Au total, 97 % des stations s'estiment « satisfaites » de l'hiver qui s'achève, dont 38 % « très satisfaites ». 61 % des stations considèrent que la clientèle a été au rendez-vous, et en progression comparativement à la saison 2016-2017. Ce sentiment apparaît plus marqué pour les visiteurs français, que 68 % des stations estiment en hausse. 61 % d'entre elles attestent également d'une hausse de fréquentation de la clientèle internationale, avec des progressions significatives de la clientèle britannique (+8 %) et néerlandaise (+5 %).<sup>2</sup>

Les stations remarquent que si la clientèle internationale a été aussi bien représentée que la clientèle française dans les hébergements locatifs au cours de la première semaine des vacances d'hiver, ainsi que lors de la période inter-vacances de mars, les vacanciers français ont été nettement majoritaires en stations pour le reste de la saison.

Comparé à la saison passée, les touristes ont opté, cet hiver, de façon plus prononcée, pour des courts séjours ou des réservations de dernière minute. Les stations observent une hausse dans ces comportements d'achat, pour respectivement 71 % et 66 % d'entre elles. Les séjours packagés, quant à eux, restent globalement stables.

Sans conteste, les activités liées au ski ont bénéficié de l'important niveau d'enneigement (l'indice de skiabilité allant jusqu'à 95 % dans certains domaines). La location de matériel de ski, les activités de sites de fond et les écoles de ski ont noté une progression de la demande, allant jusqu'à 74 %. Selon une enquête du syndicat national des moniteurs de ski français (SNMSF), 41 % des écoles de ski confirment une hausse de leur fréquentation pour la clientèle française et 25 % pour la clientèle internationale.

En dehors des pistes, les promenades en chiens de traîneaux et en raquettes enregistrent également de très bons résultats. Ce fut aussi le cas des activités de bien-être et de remise en forme, ainsi que des animations pour les enfants, dont la demande est considérée en hausse pour 53 % et 57 % des stations.

## **1.3. Un hébergement touristique dégradé qui nécessite un effort conséquent de rénovation et d'adaptation aux nouvelles demandes**

Les stations françaises doivent faire face à de nombreux défis depuis leur création : prise de conscience d'une diminution de la fiabilité de leur enneigement, difficulté dans la commercialisation des appartements liée à leur vieillissement ou à leur inadaptation aux attentes des marchés, renouvellement de leur offre d'activité et de loisirs.

---

<sup>2</sup> Source Observatoire National des Stations de Montagne ANMSM – Atout France.

## Annexe IV

Si pour répondre à ces nouvelles demandes, elles ont développé une nouvelle politique de l'offre en scénarisant leurs domaines skiables (snowpark, espace ludique, etc.), en augmentant et diversifiant et les animations en station et pendant le moment du ski, elles sont aujourd'hui plus particulièrement confrontées à un enjeu de taille : la rénovation du bâti. L'adaptation à la demande touristique se cristallise autour de cette question. Les appartements construits lors de leur création, puis au fil de leur développement, ne correspondent plus guère aux attentes des clientèles françaises comme internationales.

**Tableau 1 : Capacités d'hébergement (hors résidences de tourisme)**

	Résidences secondaires	Chambres d'hôtel	Emplacements Campings
AIN	1060	143	0
ALPES-DE HAUTE PROVENCE	8182	311	267
HAUTES-ALPES	33589	1545	1353
ALPES-MARITIMES	8659	608	296
ARIEGE	2426	178	0
CANTAL	1320	185	124
DOUBS	2433	51	66
HAUTE-GARONNE	875	24	0
ISERE	23619	1766	762
PUY-DE-DOME	4007	903	549
HAUTES-PYRENEES	8245	737	867
PYRENEES ORIENTALES	7544	475	182
BAS-RHIN	119	0	40
HAUT-RHIN	102	31	0
SAVOIE	93443	9649	2649
HAUTE-SAVOIE	67442	7452	2476
VOSGES	4434	945	878
<b>TOTAL</b>	<b>267499</b>	<b>25003</b>	<b>10509</b>

*Source : Association nationale des maires des stations de montagne.*

## Annexe IV

**Tableau 2 : Résidences de tourisme en France**

	Résidences	Logements	Lits
Mer	745	52348	230548
Montagne	645	47471	237714
Ville	537	54639	145741
Campagne	230	21688	99203
TOTAL	2157	176146	713206

*Source : Syndicat national des résidences de tourisme et des appart'hôtels.*

L'évolution du parc immobilier en montagne se caractérise en effet par :

Le vieillissement du parc immobilier (75 % des lits en résidences secondaire ont été construits avant 1990) et l'obsolescence de certains lits par manque de réinvestissement.

Un ralentissement de la construction neuve depuis quelques années après 40 ans de croissance soutenue (foncier plus rare, déconnexion du marché touristique et du marché de l'immobilier).

La sortie des lits du système professionnel de gestion :

- ◆ l'hôtellerie vers la résidence secondaire (fin d'activité et vente à la découpe) ;
- ◆ des résidences de tourisme vers la résidence secondaire (sortie des baux) ;
- ◆ les centres de vacances qui régressent avec la diminution des colonies de vacances.

Les résidences de tourisme constituent le premier mode d'hébergement ou le deuxième selon les massifs. L'hôtellerie traditionnelle ne représente plus qu'un poids équivalent à celui des villages de vacances et celui des campings, soit moins de 4 % des lits.

Ces évolutions participent à l'éclatement des modes de gestion et tendent à freiner la commercialisation professionnelle des lits touristiques<sup>3</sup>.

La montagne française compte plus de 5 millions de lits, dont 1,6 million sont en stations. L'hébergement non marchand y représente près de 80 % de l'offre ; ce sont des résidences secondaires qui restent vides une grande partie de l'année et ne sont pas disponibles à la location. Les résidences de tourisme se classent, selon les stations, en première ou seconde position en termes de logements commerciaux ainsi que les appartements meublés. Les hôtels traditionnels, quant à eux, ne représentent qu'une part équivalente à celle des complexes de vacances et terrains de camping (moins de 4 % des lits).

L'industrie hôtelière propose, généralement des hébergements d'hôtels traditionnels. Les chaînes hôtelières ne sont pas très présentes dans les zones de montagne, et affichent le taux le plus faible par rapport à d'autres types de destination. A l'inverse, le marché de la résidence semble bien structuré, dominé par différentes chaînes de résidences, les opérateurs majeurs sont présents dans tous les types de destinations, urbain, montagne et littoral, avec leurs différentes marques.

---

<sup>3</sup> Atout France « La réhabilitation de l'immobilier de loisirs dans les stations françaises de montagne » « la réhabilitation de l'immobilier de loisirs.

## 2. La situation des stations littorales et de leurs hébergements touristiques

Le littoral français est aujourd'hui l'un des secteurs majeurs de l'économie touristique et la première destination touristique. Pratiquement tous les Français (99 %) sont allés, au moins une fois dans leur vie, au bord de la mer. L'hiver, le littoral reste la troisième destination des vacances des Français derrière la campagne et la montagne.

Les séjours sur le littoral français métropolitain concernent 3 départs en vacances sur 10 et se répartissent entre la côte méditerranéenne (39 %), le littoral sud-atlantique (33 %), la côte bretonne (18 %) et le littoral du nord (10 %). Les départs vers l'outre-mer représentent environ 3 % des séjours à la mer en été et 9 % en hiver.

L'économie touristique du littoral témoigne de la forte maturité touristique de cette destination : la densité de lits touristiques au km<sup>2</sup> est élevée (361, contre 37 en moyenne en métropole) et les capacités d'accueil multiplient généralement par deux la population permanente, et jusqu'à six pour certaines communes. Toutefois, il existe des disparités par façade et/ou par région générant des enjeux propres à chaque destination. En parallèle, les dix dernières années ont permis à certaines régions de développer et rééquilibrer leur offre (Aquitaine, Poitou-Charentes, Normandie) ou de la restructurer (Languedoc-Roussillon notamment).

L'activité forte se traduit en termes économiques par des créations d'emplois directs et indirects. Par ailleurs, le littoral concentre un tiers des investissements touristiques nationaux sur le territoire et les communes du littoral enregistrent des recettes communales généralement supérieures aux recettes moyennes des autres communes françaises.

Ces communes littorales présentent des enjeux particuliers et de fortes spécificités. C'est la première des destinations touristiques en terme de nuitées. Une étude IPSOS réalisée au printemps 2017 annonçait que 63 % des Français envisageaient d'y passer leurs vacances d'été. Le littoral français attire une part de clientèle étrangère qui présente un potentiel de progression élevé (14,3 % du total des nuitées hôtelières, 45,4 % du total des nuitées de l'hôtellerie de plein air, 14 % de la clientèle des résidences de tourisme et 7,1 % pour les villages de vacances).

Les spécificités du littoral français sont les suivantes. Pour l'hôtellerie, le problème de la requalification de nombreuses petites exploitations y est plus accentué. Pour l'hôtellerie de plein air, l'offre est supérieure sur le littoral résolument tournée vers les segments moyen et haut de gamme et la capacité moyenne des campings y est plus élevée. L'offre résidentielle est très majoritairement située sur le trait de côte. Les offres marchandes de plein air et hôtelière cohabitent très largement.

Le littoral est également caractérisé par une très forte variabilité de l'offre touristique selon des façades, avec une nette opposition entre les côtes du nord et du sud de la France, la situation de la Corse étant spécifique. Sur le littoral de la Mer du Nord / Manche alternent des secteurs touristiques à l'offre variée avec des secteurs dont l'offre touristique est plutôt faible. Sur les façades atlantique et méditerranéenne l'offre est très forte, avec une part importante « d'entrée de gamme » sur le littoral atlantique alors que l'offre « haut de gamme » est importante sur le littoral méditerranéen. En Corse, les capacités d'accueil sont plus faibles que sur la façade méditerranéenne continentale. La valorisation touristique des plages et la réhabilitation et la commercialisation de l'immobilier de loisir dans les stations littorales restent des éléments essentiels d'une politique touristique pour la destination littorale.

## Annexe IV

En 2015, qui fut pourtant une année compliquée pour le tourisme en France, les côtes françaises ont généré 150 millions de nuitées (sources INSEE), faisant du littoral hexagonal la première destination française en termes de nuitées. Pourtant la fréquentation sur le littoral tend à stagner pendant la période estivale. Elle n'est plus soutenue que par la hausse des séjours au printemps et dans une moindre mesure en automne. Le début de saison constitue donc une véritable opportunité pour valoriser les territoires littoraux, rentabiliser les investissements, pérenniser les emplois touristiques, dans une approche différente et complémentaire de l'offre balnéaire estivale.

Mais les changements climatiques et l'action humaine sur l'environnement pourraient mettre en danger, à des degrés divers et une rapidité variable, cette attractivité de certaines stations du littoral français. Les côtes reculent, les climats changent et les habitudes des professionnels du tourisme doivent s'adapter.

L'érosion et la plage ne sont pas les seuls secteurs concernés par les changements climatiques des espaces littoraux. La température de l'eau impacte aussi la faune et la flore, d'où la création des aires marines protégées dans lesquels s'installe des parcours et des activités. A la protection des espèces et la gestion des inondations s'ajoutent les attentes de la clientèle nationale ou internationale, pour qui le littoral hexagonal est particulièrement préservé, diversifié et attractif.

Le recul du trait de côte et l'intérêt pour un tourisme de nature et culturel, en plus du tourisme « plage » poussent les touristes vers l'intérieur, et de plus en plus hors saison.

La situation des hébergements touristique des stations littorales françaises varie profondément d'une façade littorale à l'autre.

### **2.1. Une situation des hébergements touristique des stations littorales françaises qui varie profondément d'une façade littorale à l'autre**

#### **2.1.1. Façade Manche Est-mer du Nord**

La façade Manche Est-mer du Nord s'étend de la frontière belge au golfe anglo-normand, en limite de la Bretagne.

Une capacité d'hébergement touristique peu élevée

Les capacités d'hébergement touristique sont assez peu élevées dans les communes littorales de la façade Manche Est - mer du Nord. Elles ne regroupent que 12 % de la capacité de l'ensemble des communes littorales métropolitaines, avec un peu plus de 900 000 lits. Cela représente, en moyenne, 3 400 lits par commune, soit 2,5 fois moins que la moyenne littorale de 8 850 lits.

Les communes littorales de cette façade regroupent 11 % des emplacements en camping des communes littorales, 12 % des chambres d'hôtel et 12 % des résidences secondaires. La part des autres types d'hébergement marchand (résidences de tourisme et hôtelières, maisons familiales, auberges de jeunesse) est plus faible, seulement 5 %.

Les résidences secondaires représentent toujours plus de la moitié des capacités d'accueil quelle que soit la façade littorale départementale prise en compte. Cette part est plus faible dans le Nord, très urbanisé (57,0 %) et nettement plus forte sur des littoraux plus touristiques : 82 % dans le Pas-de-Calais, 86 % dans le Calvados. Les hôtels ne représentent que 3 % des capacités d'accueil de la façade. C

## Annexe IV

Les campings représentent environ un sixième de l'accueil touristique de Manche Est - mer du Nord. Cette part est plus forte dans le Nord (35 %), la Somme (27 %) et la Manche (19 %). Elle est faible dans le Calvados, seulement 9 %.

Certains secteurs littoraux se démarquent avec des capacités d'accueil fortes. Il s'agit de la Côte d'Opale en prolongement de la baie de Somme, ainsi que la Côte fleurie, dans le Calvados. L'ouest du Cotentin montre aussi des capacités d'accueil relativement élevées, de même que la pointe de Barfleur.

Une augmentation des capacités d'accueil, surtout du fait des résidences secondaires

En tenant compte des résidences secondaires, des hôtels et des campings, la capacité d'hébergement touristique a augmenté de près de 11 % dans les communes littorales de la façade Manche Est - mer du Nord en un peu plus d'une décennie, la moyenne pour l'ensemble des communes littorales métropolitaines étant de 11,1 %. Cela représente un gain de plus de 86 000 lits, soit près de 12 % de l'ensemble des nouvelles capacités d'accueil des communes littorales métropolitaines sur la période étudiée. Cette augmentation est due presque exclusivement à la progression du nombre de résidences secondaires, +85 250 lits, les capacités d'accueil marchand ayant seulement augmenté de près de 900 lits sur la période étudiée.

Dans le même temps les communes littorales de la façade ont perdu 300 emplacements de camping ainsi que 13 campings. En parallèle, elles ont gagné un peu plus de 900 chambres d'hôtel (surtout dans le Pas-de-Calais et en Seine-Maritime).

### 2.1.2. Façade nord Atlantique-Manche Ouest (NAMO)

La façade nord Atlantique- Manche Ouest s'étire de l'Ille-et-Vilaine à la Vendée.

Une forte capacité d'hébergement touristique

Les capacités d'hébergement touristique sont fortes dans les communes littorales de la façade nord Atlantique-Manche Ouest. Elles regroupent un peu plus du quart de la capacité de l'ensemble des communes littorales métropolitaines (27 %), avec près de 2,1 millions de lits, soit plus que la population résidente estimée à près de 1,5 millions d'habitants en 2009. Cela représente une moyenne de 6 800 lits par commune, soit un peu moins que la moyenne littorale de plus de 8 800 lits mais 12 à 13 fois plus que la moyenne métropolitaine.

La façade NAMO regroupe près du tiers des lits en campings (400 200 lits), 20 % des lits en hôtels (41 400), 67 500 lits dans les autres types d'hébergement touristique (résidences de tourisme et hôtelières, maisons familiales, auberges de jeunesse) et plus du quart des résidences secondaires (1 570 000 lits). Trois quarts des hébergements touristiques de la façade sont des résidences secondaires et un lit sur cinq (19,3 %) correspond aux campings. C'est plus que sur le reste du littoral métropolitain (15,7 %). A l'inverse, la part des hôtels dans la capacité d'accueil est plus faible qu'ailleurs, en bord de mer.

La répartition des types d'accueil diffère suivant les façades départementales. La part des hôtels est un peu plus importante sur le littoral d'Ille-et-Vilaine (6 % de l'accueil), avec des communes aux capacités importantes comme Cancale et surtout Saint-Malo. Les campings prennent une place importante en Vendée et dans le Finistère où ils représentent 22 % de la capacité d'accueil, nettement moins en Loire-Atlantique (14 %). Enfin, les résidences secondaires sont toujours majoritaires. Leur part dans la capacité d'hébergement varie de 72 % dans le Finistère à 81 % en Loire-Atlantique.

## Annexe IV

Les littoraux nord et ouest du Finistère disposent de moins de capacités d'accueil que le littoral sud du département. Les principales capacités d'accueil des Côtes-d'Armor se concentrent à l'est du département, en continuité de l'Ille-et-Vilaine et à l'ouest, dans le secteur de Perros-Guirec. Elles sont nettement plus faibles dans la partie occidentale de la baie de Saint-Brieuc.

Sur le littoral des Pays de la Loire, les capacités d'accueils sont fortes à très fortes sur l'essentiel du linéaire côtier. Elles sont faibles sur l'estuaire de la Loire, dans le marais breton et en limite du marais poitevin.

Une diminution assez nette de l'hébergement marchand dans les communes littorales de la façade nord Atlantique-Manche Ouest.

En tenant compte des résidences secondaires, des hôtels et des campings, la capacité d'hébergement touristique a augmenté en une décennie de 12 % dans les communes littorales de la façade Nord Atlantique - Manche Ouest. Cela représente un gain de plus de 214 000 lits, soit près de 29 % de l'ensemble des nouvelles capacités d'accueil des communes littorales métropolitaines sur la période étudiée.

Cette nette augmentation est due uniquement à la progression du nombre de résidences secondaires, +224 600 lits, les capacités d'accueil marchand diminuant sur cette période de près de 10 300 lits, soit 52 % de la baisse enregistrée pour l'ensemble des communes littorales métropolitaines (près de 19 700 lits).

Les communes littorales de la façade perdent en effet près de 1 300 chambres d'hôtels (107 hôtels de moins) et 2 600 emplacements de campings (62 campings de moins). Les plus fortes régressions du nombre de lits marchands concernent les communes littorales du Finistère (-8 241 lits), façade littorale métropolitaine subissant la plus grosse diminution sur la période étudiée, de Vendée (-4 756 lits) et des Côtes-d'Armor (-2 451 lits).

### 2.1.3. La façade sud Atlantique

La façade Sud Atlantique s'étend de la limite de la Vendée au Pays basque

Une forte capacité d'hébergement touristique avec un hébergement de plein air important

Les capacités d'hébergement touristique sont fortes dans les communes littorales de la façade Sud Atlantique. Elles regroupent 18 % de la capacité de l'ensemble des communes littorales métropolitaines, avec près de 1,4 million de lits. Cela représente une moyenne de 13 800 lits par commune, soit 50 % de plus que la moyenne littorale de 8 850 lits.

La façade Sud Atlantique regroupe le quart des emplacements en camping des communes littorales, avec près de 330 000 lits, 12 % des lits en hôtel (24 300 lits), 24 % des lits dans les autres types d'hébergement touristique (résidences de tourisme et hôtelières, maisons familiales, auberges de jeunesse) et 16 % des résidences secondaires (944 000 lits).

Près de 70 % des capacités d'accueil de la façade correspondent aux résidences secondaires et près d'un lit sur quatre (24 %) correspond aux campings. C'est nettement plus que sur le reste du littoral métropolitain (15 %). La part des autres types d'hébergement marchand est aussi sensiblement plus forte en Sud Atlantique. A l'inverse, la part des hôtels dans la capacité d'accueil est plus faible qu'ailleurs.

Au sein de la façade, les capacités d'accueil par façade départementale décroissent du Nord au Sud. Le littoral charentais a une capacité d'accueil de 525 000 lits, l'une des plus importantes du littoral, derrière le Var, les Alpes-Maritimes, l'Hérault et la Vendée. Suivent les façades de Gironde avec 368 000 lits, des Landes (297 000 lits) et des Pyrénées-Atlantiques avec près de 192 000 lits. En rapportant ces capacités au nombre de communes littorales par façade, la situation s'inverse.



## Annexe IV

La répartition des types d'accueil diffère suivant les façades départementales. La part des hôtels est plus importante sur le littoral des Pyrénées-Atlantiques (4 % de l'accueil), avec des communes aux capacités importantes comme Biarritz. Les campings prennent une place importante plus au nord. Ils sont particulièrement nombreux dans les Landes en regroupant 30 % des capacités d'accueil. C'est la plus forte part des 26 façades littorales départementales avec le département du Nord (35 %). Enfin, les résidences secondaires sont toujours majoritaires. Leur part dans la capacité d'hébergement varie de 60 % dans les Landes à 75 % dans les Pyrénées-Atlantiques.

Une nette augmentation des capacités d'accueil, surtout du fait des résidences secondaires

En tenant compte des résidences secondaires, des hôtels et des campings, la capacité d'hébergement touristique a augmenté, en un peu plus d'une décennie, de près de 16,5 % dans les communes littorales de la façade Sud Atlantique

Cela représente un gain de plus de 182 000 lits, soit près de 25 % de l'ensemble des nouvelles capacités d'accueil des communes littorales métropolitaines sur la période étudiée, l'augmentation globale des capacités d'accueil des communes littorales ayant été de +11,1 % sur la même période, soit nettement moins qu'en Sud Atlantique.

Cette nette augmentation est surtout due à la progression du nombre de résidences secondaires, +177 940 lits, les capacités d'accueil marchand ayant seulement augmenté de 4 210 lits sur la période étudiée. Il est tout de même à noter que la façade Sud Atlantique est la seule à avoir une augmentation significative de sa capacité d'accueil marchand. Elle diminue, en effet, en Nord Atlantique - Manche Ouest et en Méditerranée et elle stagne en Manche Est - mer du Nord.

Les communes littorales de la façade ont perdu dans la même décennie 130 chambres d'hôtels (43 hôtels de moins) mais gagnent 1 490 emplacements de campings, en perdant tout de même 6 campings. Les structures de plein air en place y sont de plus en plus grandes. Les capacités d'accueil marchand diminuent en Charente-Maritime (2 720 lits), comme dans les Pyrénées-Atlantiques. Elles augmentent en Gironde et dans les Landes, surtout du fait de la nette augmentation des emplacements de campings et des campings (21 structures en plus). Le nombre de chambres d'hôtels augmente en Gironde (en particulier sur la Métropole bordelaise) alors qu'il diminue nettement sur le littoral landais.

### 2.1.4. La façade méditerranéenne

La façade méditerranéenne est composée du littoral continental et du littoral corse.

Une très forte capacité d'hébergement touristique

Les capacités d'hébergement touristique sont très fortes dans les communes littorales méditerranéennes. À elles seules, elles regroupent près de la moitié de la capacité de l'ensemble des communes littorales métropolitaines (44 %), avec près de 3,5 millions de lits, soit plus que la population résidente. Cela représente une moyenne de 16 000 lits par commune, le double de la moyenne littorale et 30 fois plus que la moyenne métropolitaine.

La façade méditerranéenne regroupe un tiers des lits en campings (433 300 lits), près de 60 % des lits en hôtels (117 000), 186 000 lits dans les autres hébergements touristiques (résidences de tourisme et hôtelières, maisons familiales, auberges de jeunesse) et près de 50 % des résidences secondaires (2 718 000 lits). Quatre cinquièmes des hébergements touristiques de la façade sont des résidences secondaires, c'est un peu plus que sur le reste du littoral métropolitain (74 %). A l'inverse, les campings ne représentent que 13 % des capacités contre 20 % ailleurs, en bord de mer.

## Annexe IV

Dans le détail, le littoral varois a la plus forte capacité d'hébergement avec 880 000 lits. Suivent les littoraux des Alpes-Maritimes (702 000 lits), de l'Hérault (622 000 lits) et des Pyrénées-Orientales (368 000 lits). Les façades littorales départementales du Var, des Alpes-Maritimes et de l'Hérault sont les seules à avoir des capacités d'hébergement supérieures à 600 000 lits de tout le littoral métropolitain.

Les hôtels et les autres hébergements marchands se concentrent particulièrement sur la Côte d'Azur, les hôtels étant très nombreux dans les communes littorales des Alpes-Maritimes. Elles regroupent, à elles seules, plus de 20 % des chambres d'hôtel du littoral métropolitain, avec des villes importantes comme Cannes ou Nice.

Un hébergement marchand qui diminue dans les communes littorales méditerranéennes

La capacité d'hébergement touristique a augmenté, en une décennie, de près de 10 % dans les communes littorales méditerranéennes. Cela représente un gain de 282 000 lits, soit près de 40 % de l'ensemble des nouvelles capacités d'accueil des communes littorales métropolitaines. Cette nette augmentation est due uniquement à la progression du nombre de résidences secondaires, +296 500 lits, les capacités d'accueil marchand diminuant sur cette période. Les communes littorales méditerranéennes perdent, en effet, près de 400 chambres d'hôtels (800 lits) et environ 4 600 emplacements de campings (13 800 lits). La façade méditerranéenne représente les trois quarts des diminutions d'emplacements de camping enregistrées pour l'ensemble du littoral métropolitain sur cette période.

Dans le détail, l'hébergement marchand diminue sur de nombreuses façades départementales. Les emplacements de campings augmentent uniquement sur les littoraux des Pyrénées-Orientales et du Var. Le nombre de chambres d'hôtels est, quant à lui, uniquement en augmentation dans les communes littorales de Corse, des Bouches-du-Rhône et du Gard.

En analysant conjointement l'évolution de ces deux types d'accueil, les plus fortes baisses concernent les littoraux des Alpes-Maritimes, de l'Hérault et du Gard, où plusieurs milliers de lits marchands ont été perdus de 2000 à 2012. Seules les capacités d'accueil des Pyrénées-Orientales et du Var augmentent de quelques centaines de lits durant cette période.

### 2.2. Une fréquentation 2017 en nette amélioration

La fréquentation hôtelière augmente sur le littoral (+4,1 %). L'Insee constate un engouement croissant de la clientèle pour les hébergements haut de gamme, avec une hausse de 10,0 % des nuitées pour les établissements 4 et 5 étoiles.

Sur la Côte d'Azur, la hausse est de 4,8 %, après un repli de 1,7 % en 2016, lié notamment à l'impact des attentats de juillet 2016. Dans la plupart des autres régions métropolitaines, la fréquentation hôtelière s'améliore également : la Corse, la Normandie et la Bretagne bénéficient d'un gain largement supérieur à 3 %. Ailleurs, l'augmentation est plus modérée. Une seule région fait exception : les Hauts-de-France, dont la fréquentation se replie de 0,9 %. Dans les campings du littoral, qui accueillent 56 % des nuitées de ce mode d'hébergement, la fréquentation augmente de 6,0 %. Cette amélioration est principalement portée par la clientèle résidente, mais la clientèle non résidente n'est pas en reste. La hausse est forte sur les littoraux breton (+ 11,1 %), normand et du nord (+ 13,7 %), plus modeste sur les littoraux atlantique (+ 5,8 %) et surtout méditerranéen (+ 3,7 %).

### 3. La situation plus particulière de l'hôtellerie, des résidences de tourisme et de l'hébergement du tourisme social et solidaire dans les stations françaises

#### 3.1. L'hôtellerie

La situation de l'hôtellerie et de l'hébergement professionnel en montagne est préoccupante dans un grand nombre de régions françaises. La France a perdu plus de 800 hôtels en 2017. En revanche le nombre de résidences secondaires ne cesse d'augmenter : l'observatoire des territoires du CGET révèle des taux de résidence secondaire dépassant couramment 80 ou 90 %. Dans les stations touristiques françaises. Cet effondrement résulte de plusieurs facteurs en particulier la prédominance, pendant 60 ans, du développement immobilier et de la résidence secondaire, génératrice de rentes fiscales pour les communes, sur le développement territorial porté par des locaux et par des privés autres que des promoteurs.

Faire un encart comparatif F et quelques pays ? Montrer que la faiblesse en F de l'hôtellerie vient autant de facteurs culturels que du vieillissement et de l'inadaptation de celle-ci (à documenter)

Pour tenter de résister à cette concurrence, retrouver son attractivité en répondant à une demande de plus en plus diversifiée et exigeante l'hôtellerie de montagne s'est engagée dans une démarche de modernisation, d'adaptation et de diversification de ses établissements et services en l'inscrivant dans un double objectif de tourisme durable et des quatre saisons.

Début 2017, la France métropolitaine comptait près de 17 200 hôtels dont les trois quarts étaient homologués. Les créations, disparitions et remises en marché d'hôtels observées en 2016 se sont soldées par un déficit d'environ 200 unités.

Parallèlement, le volume de chambres offertes s'établissait à environ 637 500 chambres début 2017, en léger recul sur un an (-0,1 %, soit environ 600 chambres de moins).

Les stations de sports d'hiver représentent 4 % de l'offre hôtelière métropolitaine : elles ont enregistré à fin 2016 une perte nette de près de 400 chambres (-1,4 % sur un an). Observée depuis 2011, cette contraction de l'offre atteint presque 5 %. Parmi les grandes stations, seule Val-Thorens se distingue véritablement : quatre hôtels 4 et 5 étoiles y ont été créés depuis 2011, pour un total de 257 chambres.<sup>4</sup>

Globalement, la petite hôtellerie peine à se maintenir dans les stations de sports d'hiver et les créations ne sont pas assez nombreuses pour inverser la tendance (cinq hôtels mis en marché en 2016, pour 258 chambres). Plus dynamique, le marché des résidences de tourisme est souvent perçu comme un moyen de compenser le recul de l'hôtellerie traditionnelle en stations de sports d'hiver : en 2016, une quinzaine de résidences ont ainsi enrichi le marché de plus d'un millier d'appartements. Cependant, dans le même temps, un volume d'offre équivalent a glissé vers le marché des résidences secondaires, illustrant ainsi un enjeu majeur pour l'avenir de ces destinations : la préservation de leur offre d'hébergements marchands.<sup>5</sup>

---

<sup>4</sup> Les performances 2017 et les perspectives 2018 du Tourisme et de l'Hôtellerie « avril 2018 Cabinets Deloitte et In Extenso ».

<sup>5</sup> Les performances 2017 et les perspectives 2018 du Tourisme et de l'Hôtellerie « avril 2018 Cabinets Deloitte et In Extenso ».

## Annexe IV

Le parc hôtelier français n'évolue pas de façon monolithique. Chaque typologie de territoire connaît sa propre dynamique, influencée par les fluctuations de la demande, par l'appétence des investisseurs mais aussi par des contraintes spécifiques : pression foncière, développement de la parahôtellerie, etc.

Cette hausse de la disparition des chambres d'hôtel devrait hélas se poursuivre.

Elle ne concernera pas que les territoires ruraux. La cession par AccorHotels d'une soixantaine d'hôtels HotelF1 au groupe SNI, bailleur social, filiale de la Caisse des Dépôts, à destination du logement d'urgence, aura en effet généré à elle seule la disparition d'environ 4 500 chambres d'hôtels en 2017.

Les Cabinets Deloitte et In Extenso ont recensé environ 450 projets hôteliers en France métropolitaine, représentant 43 000 chambres supplémentaires à horizon de cinq ans. Ces créations pourraient compenser les disparitions de chambres à l'échelle nationale. Néanmoins, trois chambres sur quatre envisagées à travers ces projets sont localisées en Île-de-France ou dans les métropoles régionales laissant entière la question de la préservation, du remplacement, voire du développement de l'offre dans les campagnes, dans les villes moyennes et dans la plupart des stations littorales et de sports d'hiver. Sur ces destinations, il est nécessaire de trouver des solutions pour lever les freins à l'investissement, notamment lorsque l'hôtellerie est indispensable pour faire vivre l'écosystème touristique existant.

### 3.2. Les résidences de tourisme<sup>6</sup>

L'hébergement marchand représente une part minoritaire alors que la commercialisation de son parc représente le meilleur rendement : environ 2/3 du total des lits dans le secteur diffus génèrent seulement 1/3 des séjours (contre 2/3 des séjours en secteur professionnel).

En termes d'occupation moyenne en hiver, un meublé en résidence de tourisme génère 12,3 semaines, un meublé en agences immobilières génère 9,4 semaines contre seulement 3 semaines pour un lit diffus. Ce secteur qui perd des lits est toutefois très performant en termes d'occupation et attire par ailleurs les clientèles domestiques et internationales les plus contributives.<sup>7</sup>

#### 3.2.1. En montagne

Des constructions dopées par les dispositifs fiscaux successifs :

Une dynamique de construction neuve s'est réamorcée après les années 1990 dopée en particulier par le dispositif d'allègement fiscal en Zone de Revitalisation Rurale et la construction de résidences de tourisme. Ces dernières ont permis une évolution quantitative et un renouvellement qualitatif du parc d'hébergement mis en marché et ont ainsi favorisé le remplissage des stations.

---

<sup>6</sup> Sources Syndicat national des résidences de tourisme.

<sup>7</sup> Atout <France « La réhabilitation de l'immobilier de loisirs dans les stations françaises de montagne ».

## Annexe IV

**Tableau 3 : Résidences de tourisme en France**

	Résidences	Logements	Lits
<b>Mer</b>	745	52348	230548
<b>Montagne</b>	645	47471	237714
<b>Ville</b>	537	54639	145741
<b>Campagne</b>	230	21688	99203
<b>TOTAL</b>	2157	176146	713206

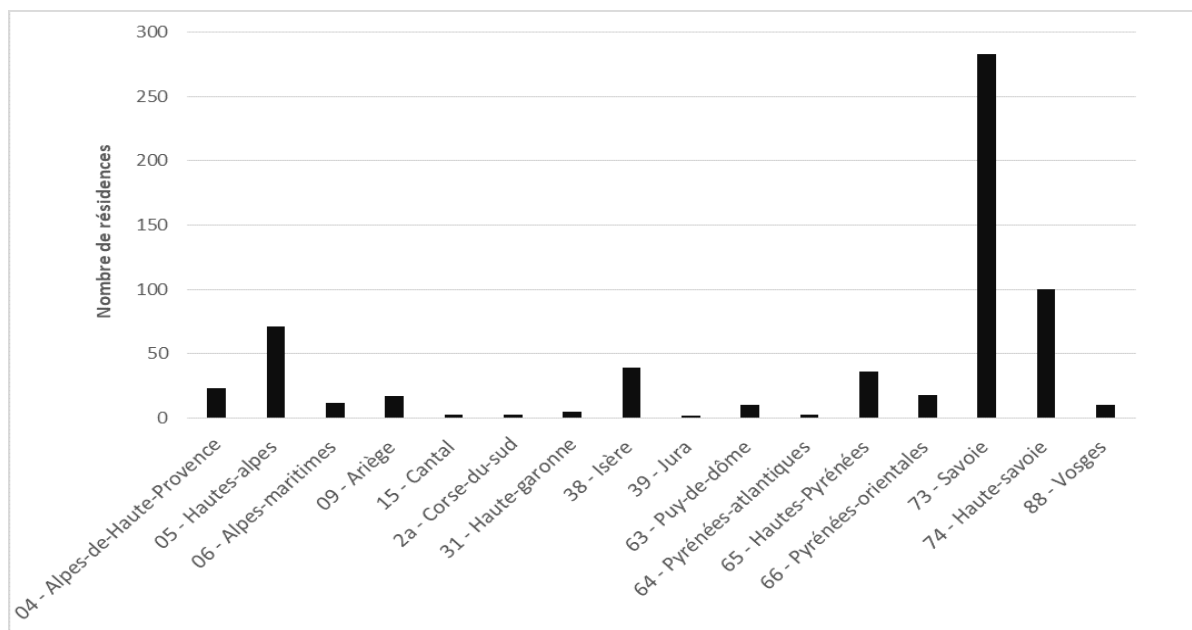
*Source : Syndicat national des résidences de tourisme et des appart'hôtels.*

Un parc vieillissant très concentré sur trois départements : la Savoie, la Haute Savoie et l'Isère

Le parc total comprend 635 résidences, 46 378 logements, 231 700 lits. Sur ce total 163 résidences, soient 12 486 logements et 56 346 lits ont plus de 20 ans. 163 résidences ont plus de 20 ans d'âge (soit 1/4 du parc).

- ◆ ainsi sur les 163 résidences qui ont plus de 20 ans d'âge :
- ◆ 85 sont en Savoie (Val Thorens, la Plagne, Tignes, Méribel, Courchevel, les Ménuires, Val d'Isère, les Arcs) ;
- ◆ 33 sont en Haute-Savoie : Avoriaz-Morzine, Chamonix, Flaine, etc.) ;
- ◆ 18 sont en Isère : (l'Alpe d'Huez, les Deux Alpes, etc.) ;
- ◆ 27 sont dans les 6 autres départements.

**Graphique 1 : Nombre de résidences en montagne**



Les résidences les plus anciennes sont surtout non-classées, 1 ou 2\*

9 enseignes rassemblent à elles seules 58 % des résidences qui ont plus de 20 ans :

## Annexe IV

**Tableau 4 : Les principales enseignes identifiées sur 163 résidences de plus de 20 ans**

Enseignes	Nombre de résidences
Pierre&Vacances	30
Odalys	18
Maeva	17 (multipropriété)
Club Belambra	7
Capfun	6
Les Balcons	5
Vacancéole	4
Lovalsa	4
Madame Vacances	3

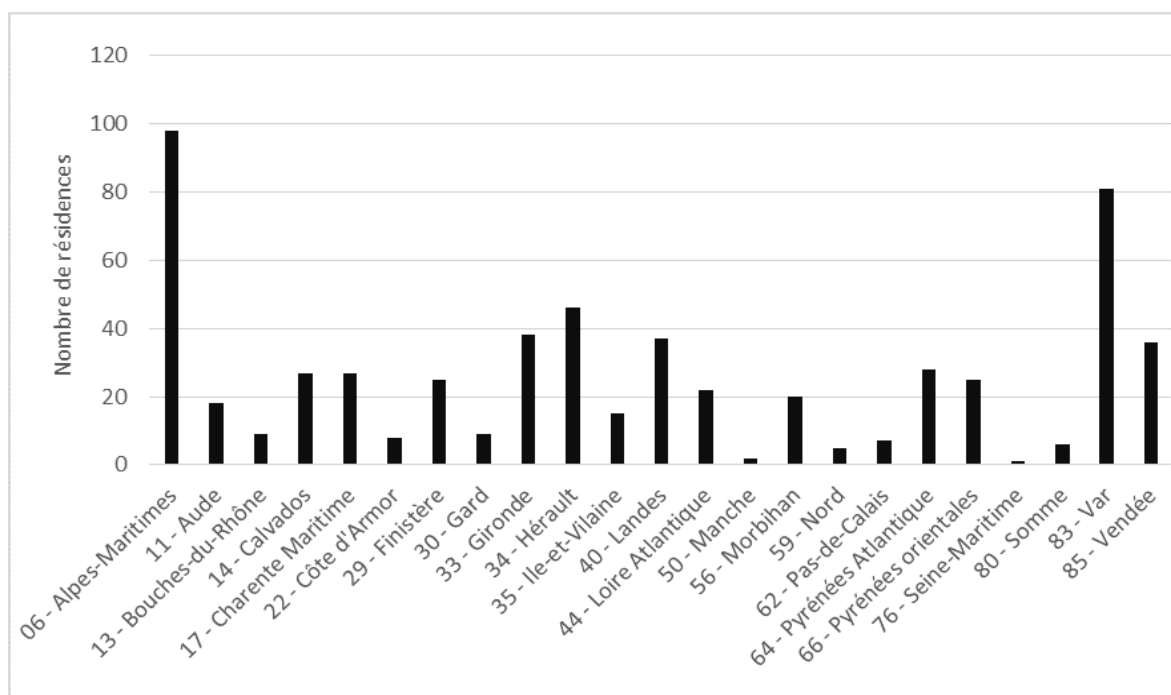
Restent 69 résidences gérées par des exploitants indépendants.

### 3.2.2. Sur le littoral

Le parc total comprend 590 résidences, 44 949 logements, 199 255 lits. Sur ce total 191 résidences (14 676 logements et 65 489 lits) soit 1/3 du parc ont plus de 20 ans ont plus de 20 ans.

Une répartition géographique des Résidences de Tourisme très concentrée sur le Var et les Alpes-Maritimes

**Graphique 2 : Nombre de résidences sur le littoral**



Les départements qui ont les parcs les plus anciens sont le Var et les Alpes-Maritimes

## Annexe IV

Sur les 191 résidences qui ont plus de 20 ans :

- ◆ 45 sont dans le Var (St Raphaël, Ste Maxime, Hyères, Grimaud, Sanary-Bandol, Cavalaire, St Tropez, Fréjus, Issambres, ...)
- ◆ 35 sont dans les Alpes Maritimes (Cannes, Antibes-Juan-les-Pins, Mandelieu, Nice, ...)
- ◆ 18 sont dans l'Hérault : 9 au Cap d'Agde...
- ◆ 12 sont dans les Pyrénées Atlantiques (Biarritz, Saint Jean de Luz, Hendaye, ...)
- ◆ 11 sont dans les Landes (Moliets, Seignosse, ...)
- ◆ 70 sont dans les 12 autres départements.

Les résidences les plus anciennes sont surtout non-classées, 1 ou 2\*.

10 enseignes rassemblent à elles seules 43 % des résidences qui ont plus de 20 ans.

**Tableau 5 : Les principales enseignes identifiées sur 191 résidences de plus de 20 ans**

Enseignes	Nombre de résidences
Pierre&Vacances	33
Odalys	16
Maeva	12
Lagrange	9
Goélia	4
Grand Bleu	3
Néméa	2

### 3.2.3. Après 20 ans, 28 % du stock de logements est sorti de gestion

Les 163 résidences de plus de 20 ans regroupent aujourd'hui 12 486 appartements. A l'origine elles en avaient 17 400. La perte de stock au-delà de 2 périodes de baux est donc de 28 %.

Par ailleurs certaines résidences sont complètement sorties de gestion. Celles-là ne sont plus identifiables par le SNRT ou par l'INSEE, mais elles pourraient faire l'objet d'une réhabilitation si les acteurs locaux peuvent faire remonter de l'information.

## 4. Les hébergements de tourisme social<sup>8</sup> et solidaire

Le Tourisme social et solidaire est un secteur multiforme en perpétuelle évolution. Il recouvre quatre grands secteurs d'activités : les villages vacances, les séjours collectifs pour enfants et ados, le tourisme des jeunes et les voyages. Ides centres et maisons familiales, clubs et villages de vacances.

Gérant plus de 500 000 lits sur tout le territoire - soit 10 % de l'offre d'hébergement payante - il accueille annuellement plus de 15 millions de personnes : familles, enfants, jeunes, pour un chiffre d'affaires de 2,3 milliards d'€.

Centres de loisirs, haltes garderies, restauration scolaire, accueil de personnes en difficulté sociale, mis à disposition d'installations sportives figurent parmi les services proposés par les équipements du tourisme associatif. Au total ce sont plus de 800 structures qui sont gérés par ce secteur.

### 3-1 Les villages de vacances

Le secteur familles représente 585 villages de vacances et maisons familiales. Avec un chiffre d'affaires de plus de 700 millions d'euros, le secteur familles accueille chaque année près de 2 millions de vacanciers et totalise 12 millions de nuitées. En 2016, les villages de vacances ont injecté plus de 37 millions d'euros directement dans l'économie locale et généré 7 000 équivalents temps plein.

### 3-2 Le secteur enfants & ados

Le secteur enfants et adolescents est constitué de 420 centres de vacances répartis sur l'ensemble du territoire. Disposant de 40 500 lits, les opérateurs du secteur accueillent chaque année plus de 900 000 enfants et adolescents en classes de découverte, colonies de vacances et autres séjours collectifs. En 2016, les centres de vacances ont généré un chiffre d'affaires de 236 millions d'euros et 2 000 équivalents temps plein.

## 4.1. Le secteur jeunes

Le secteur jeunes représente près de 242 auberges de jeunesse, centres internationaux de séjours et centres sportifs en France. Chaque année, ce sont 1,2 million de jeunes qui fréquentent ces structures disposant, entre autre, de 30 000 lits touristique. En 2016, le secteur a généré un chiffre d'affaires de 180 millions d'euros. Il emploie aujourd'hui 1 700 personnes.

### 3-4 Le secteur voyage

Ce secteur reprend les chiffres clés des colonies de vacances, classes de découvertes, séjours linguistiques, vacances organisées adaptées et les voyages en France et à l'étranger.

Les membres du secteur totalisent aujourd'hui plus de 250 000 voyageurs pour un chiffre d'affaires de 370 millions d'euros. Disposant de nombreuses destinations françaises et internationales, les opérateurs du secteur voyage de l'UNAT emploient 1 400 équivalents temps plein.

Le réseau UNAT comporte d'autres établissements non organisés autour d'un secteur : campings, refuges, gîtes

---

<sup>8</sup> UNAT « Recensement du tourisme social et solidaire » Août 2017.



## Annexe IV

Plus de 40 % des équipements du tourisme associatif recensés au sein de l'Union nationale des associations de tourisme (UNAT) sont situés en milieu rural ou en moyenne montagne. Ainsi, ce secteur contribue aussi à freiner le déclin de certains territoires isolés et à relancer l'attrait pour certaines régions, enclavées ou moins connues.

La partie de ce parc qui constituait une offre d'accès social (auberges de jeunesse, centres de vacances notamment pour les colonies de vacances ou classes de découverte) est en fort recul du fait des habitudes de consommation qui ont évolué et du fait de l'inflation constante des normes pour l'accueil des jeunes. L'effondrement de ce mode d'hébergement est particulièrement préoccupant pour la formation de nouveaux skieurs. L'autre partie de cette offre se porte mieux en termes de gestion (villages de vacances, UCPA, etc.) et connaît de bons taux de remplissage.

### 4.2. L'investissement dans le parc d'hébergement du tourisme

Le niveau d'investissement déclaré par les opérateurs de l'Économie Sociale et Solidaire atteint un montant de 140 M€. 48 % sont portés par les villages vacances et 23 % par les centres de vacances. L'investissement engagé par les premiers est aujourd'hui davantage concentré sur la qualité et le confort tandis que les seconds engagent un investissement réglementaire, par nature plus lourd et plus long. Ainsi 53 % de l'investissement concerne la montée en gamme, soit 70 millions d'euros. Le reste porte sur le maintien et l'entretien et la mise aux normes.

Cet effort est soutenu par l'État à travers le fonds Tourisme Social Investissement (TSI) et l'apport en ingénierie d'Atout France. Une quinzaine de dossiers ont été aidés à ce jour pour un montant de 17,9 M€.

Il l'est également accompagné par les nouvelles grandes régions à l'image de l'Auvergne-Rhône-Alpes (31,1 M€ pour la période 2018/2019), de l'Occitanie (30 M€ pour la période 2018/2019) ou des Hauts-de-France (7,5 M€ en 2016) .et de la Bretagne (12 M€ pour la période 2018/2019), qui favorisent par leur soutien à l'investissement, l'accélération de la modernisation du parc hébergements.

### 4.3. Les attentes du secteur du tourisme social et solidaire

Si les grands opérateurs accèdent aux différentes aides mise en place aux niveaux national et régional, il n'en est pas de même des petits qui peinent à en bénéficier. Ils souhaitent une adaptation du fonds TSI à leurs besoins.

Les acteurs du tourisme social regrettent également qu'il n'y ait pas de politique de soutien au secteur « colonies de vacances » qui se trouve aujourd'hui en difficulté alors qu'il représente un potentiel intéressant pour les stations à travers le public des jeunes

Les collectivités territoriales et les associations ont du mal à maintenir leurs offres compétitives : stagnation des subventions et mise en place de normes de plus en plus strictes imposées aux organisateurs (en matière d'accessibilité, d'hygiène, d'encadrement, etc.) font encore augmenter le coût des colonies.

De fait, les enfants qui partent en colonies de vacances sont ceux dont les parents bénéficient d'aides, ou ceux des familles à hauts revenus, alors que le coût moyen d'une semaine en colonie oscille entre 400 et 600 euros en moyenne (et jusqu'à 2 000 euros dans le privé). Selon l'Insee, chaque année, près de 3 millions d'enfants et adolescents, soit un quart des 6-18 ans, restent en effet chez eux lors des congés scolaires.

#### Annexe IV

Progressivement investi par les entreprises privées, le marché des colonies de vacances a vu se multiplier les offres de séjours thématiques, ce qui participe à augmenter la segmentation. Le résultat d'une telle multiplication de l'offre est d'augmenter l'exclusion. Public et privé confondus, les séjours sont aussi très inégalement répartis sur le territoire : outre l'attrait touristique de certaines régions, ce sont souvent les départements les plus riches qui concentrent le plus de séjours en colonies de vacances.

Ce constat montre la très grande hétérogénéité de situations, des difficultés rencontrées et donc des réponses envisageables, ce qui suppose que celles-ci à la fois répondent à du sur-mesure et soient coordonnées.

## **ANNEXE V**

### **Le contrat « Cœur de station »**



## **SOMMAIRE**

1. ANNEXE A - « CONTRAT COEUR DE STATION : AMÉNAGEMENT DURABLE, QUALITÉ ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE » .....6
2. ANNEXE B-« CONTRAT CŒUR DE STATION : ATTRACTIVITÉ ET DÉVELOPPEMENT TOURISTIQUE ».....7
3. ANNEXE C- -« CONTRAT CŒUR DE STATION : PROMOUVOIR LA QUALITÉ DE L'ACCUEIL DANS LES « CONTRATS CŒUR DE STATION ».....8
4. ANNEXE D-« CONTRAT CŒUR DE STATION : HÉBERGEMENT ET LOGEMENT » ..9
5. ANNEXE E-« CONTRAT CŒUR DE STATION : TRANSITION ÉCOLOGIQUE ET ÉNERGÉTIQUE » ..... 10



## Annexe V

Contrat Cœur de station pour le territoire de... (nom)

Entre

L'État, représenté par le préfet de... (Département)

L'/Les établissement(s) public(s) de coopération intercommunale à fiscalité propre de ....., représenté(s) par .....,

Le syndicat mixte de pôle d'équilibre territorial et rural ... (nom), représenté par son président...(nom)

ci-après dénommés le(s) porteur(s) du contrat ;

et (tout ou partie des acteurs suivants, en fonction de leur accord)

Le conseil régional de ....., représenté(s) par .....,

Le conseil départemental de ....., représenté(s) par .....,

Le syndicat mixte/ l'association/le GIP du Pays de..... représenté(s) par .....,

Les communes de ....., représenté(s) par .....,

Ainsi que :

ci-après dénommés les partenaires du contrat.

Préambule

Le Conseil interministériel au tourisme du 26 juillet 2017, a décidé d'un plan d'investissement et de redynamisation durable pour les stations touristiques. Par ailleurs le Conseil interministériel du 19 juillet 2019 a décidé la création d'un « Contrat Cœur de station ».

L'objectif de ce plan est d'appuyer le développement d'un tourisme durable, économiquement porteur, socialement et environnementalement responsable. Il s'appuiera sur les projets locaux de développement associant l'ensemble des acteurs et prévoyant les investissements nécessaires tant publics que privés.

Des projets locaux de développement touristique durables, appuyés sur des diagnostics portant sur les principaux atouts, contraintes, handicaps et perspectives de développement pour chaque territoire identifié serviront à élaborer des plans d'actions cohérents fixés dans un contrat de station liant l'ensemble des partenaires concernés.

### **I) Objet du contrat**

A partir d'une volonté exprimée par les élus locaux, le « Contrat Cœur de station » est conclu entre les porteurs et partenaires ci-dessus. Il accompagne la mise en œuvre d'un projet de territoire à l'échelle du bassin de vie concerné, en fédérant l'ensemble des acteurs institutionnels, économiques et associatifs. Ces derniers y inscrivent leurs engagements pluriannuels pour améliorer la qualité de l'offre touristique, et l'attractivité du territoire. Le contrat vise en particulier à coordonner les politiques publiques territorialisées de redynamisation touristique.

Fondé sur une Stratégie de développement touristique durable et sur un « Projet Cœur de station » le contrat établit un cadre coordonné mettant en synergie des plans d'action sur des thématiques prioritaires. Il prévoit les moyens techniques, juridiques et financiers ainsi que le cadre de gouvernance approprié aux évolutions de la station dans un objectif de développement durable, d'adaptation au changement climatique, de limitation de la consommation de l'espace et de préservation des espaces naturels.

Il s'inscrit en cohérence avec les orientations, stratégies et outils contractuels décrits à l'Annexe A.

## II) Territoire et Projet de station

### a) Le territoire

Présentation synthétique du PETR ou de l'(des) EPCI engagé(s) dans le contrat (communes et EPCI membres) et du contexte social, économique et environnemental global – Prévoir 4 à 5 pages maximum.

### b) La stratégie de développement touristique durable

Considérant que le tourisme constitue un puissant levier du développement durable de leur territoire dont les effets sont multiples, tant sur l'économie locale, que sur l'environnement et la qualité de vie, les stations françaises changent leur modèle touristique et leur stratégie.

Cette évolution est d'autant plus nécessaire qu'elles doivent faire face aux effets du changement climatique sur leurs activités particulièrement sensibles sur le littoral et les zones montagneuses. L'enneigement diminue et les stations de ski situées en dessous de 1 800 mètres sont en péril, les récifs coralliens sont en danger, l'érosion littorale, menace le modèle touristique balnéaire et les pénuries d'eau deviennent difficiles à gérer sous la pression du tourisme. Par ailleurs, l'accroissement des risques sanitaires, naturels et les modifications paysagères rendent ces impacts encore plus complexes à prévoir.

Dans le même temps les stations doivent répondre à une prise de conscience collective de la nécessité de produire et consommer durablement dans toute la chaîne de l'offre et de la demande touristique ; afin notamment de minimiser les impacts négatifs du tourisme sur la société et l'environnement et de renforcer ses impacts positifs sur les économies locales, la préservation de l'héritage culturel et naturel ainsi que la qualité de vie des communautés locales et des visiteurs.

Enfin l'ensemble des destinations touristiques françaises ambitionne de développer sur leur territoire un tourisme des quatre saisons permettant la diversification de leur clientèle et la rentabilisation optimale de leurs investissements.

Dans cet esprit,

une stratégie de développement touristique durable et d'adaptation au changement climatique a été élaborée grâce à l'implication et la mobilisation de l'ensemble des acteurs concernés par les effets de l'activité touristique sur la station.

Celle-ci s'est appuyée sur une phase de diagnostic identifiant les forces et faiblesses, les menaces, contraintes et opportunités du tourisme sur le territoire, tant en matière de patrimoine de la station (milieux naturels sensibles, faune, flore, particularités naturelles patrimoine architectural, culture locale, traditions), qu'en matière d'enjeux économiques et sociaux de la station et de son territoire (activités économiques, opportunités de développement, nouvelles formes d'emploi, formations) ou d'enjeux d'amélioration du cadre de vie des habitants et de maintien des services. Un diagnostic touristique a évalué la fréquentation touristique actuelle, analysé les tendances des marchés touristiques et identifié les produits à développer. Une étude des flux de visiteurs dans l'espace et dans le temps a permis de définir les objectifs en matière de flux touristiques et de renforcement de la qualité de l'expérience des visiteurs.



## Annexe V

Une évaluation des coûts de réalisation de la stratégie et les moyens disponibles a été menée, des objectifs, des choix stratégiques et des priorités ont été définies pour l'amélioration de la qualité de l'offre, la création d'une offre touristique spécifique et innovante permettant notamment le développement d'un tourisme des quatre saisons ; la mise en place de programmes de formation ; la préservation et l'amélioration du cadre de vie et le maintien des services ; la protection et la mise en valeur du patrimoine ; le développement économique et social ; le développement des partenariats nécessaires à une meilleure contribution du tourisme à l'économie locale et à une prise en compte plus large de l'environnement (mise en place des mécanismes favorisant une meilleure répartition des bénéfices du tourisme et le développement de nouvelles formes d'emploi).

La stratégie de développement touristique durable de la station figure à l'Annexe A.

### c) Plans d'actions pour le développement touristique durable

Dans une logique de projet de territoire, à partir de la stratégie générale présentée, le contrat définit des objectifs pour chacune des thématiques prioritaires d'investissement ainsi que celles qui ont été retenues supra au titre des enjeux locaux.

Le volet « attractivité et développement touristique » portant notamment sur l'accessibilité et les mobilités, les équipements publics et privés de loisirs, l'offre commerciale, les équipements numériques, l'agriculture et l'agrotourisme, l'artisanat local ; portant également sur l'amélioration de la qualité de l'offre (définition des clientèles prioritaires, développement des nouveaux produits pour répondre aux besoins des clientèles ciblées, mise en place de démarches qualités, mise en place de programmes de formation nécessaires à la réalisation des objectifs fixés par la stratégie).

Le volet « aménagement durable, qualité architecturale urbaine et paysagère » portant notamment sur la planification urbaine, la publicité et l'affichage, les aménagements urbains et notamment les espaces publics, la mise en valeur des centre-bourgs, ainsi que le caractère patrimonial des constructions et des paysages (la protection et la valorisation du patrimoine naturel, architectural et culturel de la station) ;

Le volet « hébergement et logement » portant sur les hébergements marchands (hôtellerie, meublés, résidence de tourisme, chambres d'hôtes et gîtes ruraux, etc.), non marchands, ainsi que sur le logement des saisonniers ;

Le volet « transition écologique et énergétique » portant notamment sur l'eau, la biodiversité, la gestion des déchets et l'économie circulaire ainsi que l'énergie sous l'angle de l'amélioration de l'efficacité énergétique et du développement des énergies renouvelables ;

Le volet « animation locale » portant sur la création d'une offre touristique spécifique et innovante permettant notamment le développement d'un tourisme des quatre saisons (activités, animations, événements).

Afin d'atteindre ces objectifs, des Plans d'action concrets et opérationnels sont précisés dans les Annexes 1 à 6. Ces plans d'action portent tout autant sur la question des investissements nécessaires que sur les mesures d'animation locale et d'accompagnement des projets touristiques tout au long de l'année (objectif 4 saisons).

Le calendrier de mise en œuvre du Plan d'action est défini à l'Annexe C.

### III) Engagements des partenaires

Les engagements financiers, techniques ou juridiques des partenaires sont détaillés dans l'Annexe B. Leur mise en œuvre effective est prévue dans le cadre du calendrier d'action figurant à l'annexe C.

## Annexe V

Ils font l'objet d'une convention annuelle de mise en œuvre formalisant les engagements de l'ensemble des partenaires au contrat. Établie chaque année lorsque les budgets des signataires sont validés/délégués, et ainsi pour la durée du contrat, cette convention expose notamment les types de financeurs, les formes de l'apport, la source et le montant des crédits pour chacune des actions nécessitant un financement.

### **IV) Modalités de pilotage et partenaires du contrat**

La gouvernance

(Présenter)

Le comité de pilotage, au sein de la préfecture et du PETR ou du ou des EPCI concernés, devra réunir les porteurs du contrat et y associer les partenaires

Composition : élus et représentants des signataires (préciser qui)

Son rôle : assure le suivi collégial de la mise en œuvre du contrat.

Le rythme des réunions (a minima trimestriel).

Prévoir, le cas échéant, de mutualiser les dispositifs de pilotage dans le cas où des périmètres similaires concerneraient différents dispositifs de contractualisation.

L'ingénierie mobilisée

(Présenter)

La composition de l'équipe projet intercommunale (composition et rôle) ;

L'ingénierie ou les organisations de travail chargées de la mise en œuvre des actions (par exemple les comités techniques, devant rendre compte de leur travail au comité de pilotage) ;

L'organisation mobilisée par l'État pour l'accompagnement, la mise en œuvre et le suivi (rôle des sous-préfectures, services déconcentrés, agences,..) ;

Tout autre acteur mobilisé pour l'élaboration et la mise en œuvre du contrat (signataire ou non).

La participation des habitants et des acteurs de la société civile

Modalités d'association des habitants et des acteurs de la société civile au processus d'élaboration et de suivi des actions du contrat (collège au sein du comité de pilotage, ou comité de concertation, ou toute autre disposition souple et adaptée).

### **V) Le suivi et l'évaluation**

Le comité de pilotage du contrat, défini ci-avant, assure le suivi collégial de la mise en œuvre du contrat.

Un tableau de bord du plan d'actions est élaboré et tenu à jour par les porteurs du contrat.

### **VI) La durée du contrat**

Le présent contrat entre en vigueur le .....

Il porte sur la période 2018- 2020 (3 années budgétaires).

Un bilan d'exécution des actions du contrat sera établi en 2021 et validé par les porteurs et les partenaires qui ont contribué.

### **VII) Modification du contrat**

A la fin 2018, un premier bilan global des actions sera établi, en complément du tableau de bord de suivi présenté au comité de pilotage à chacune de ses réunions. Ce bilan pourra conduire à réajuster si nécessaire le plan d'actions.

## Annexe V

En cas de désaccord des parties prenantes sur les modalités de mise en œuvre des actions du contrat, au cours de sa mise en œuvre, ou si des modifications substantielles étaient demandées par une ou plusieurs des parties, le comité de pilotage sera réuni pour débattre et proposer une modification du contrat.

En cas de modification des périmètres des EPCI ou du PETR, ou de prise de compétences de ces derniers, le contrat sera modifié en conséquence.

Signature

Contrat établi le ..... à .....

Le préfet

Le Président du PETR / de l'EPCI...

Le président du Conseil départemental...(ou représentant), le cas échéant

Le président du conseil régional (ou représentant), le cas échéant

Le .... (autres partenaires signataires dont éventuellement les maires des communes membres).

## **1. ANNEXE A - « Contrat Coeur de station : Aménagement durable, qualité architecturale, urbaine et paysagère »**

Ce volet vise spécifiquement l'amélioration qualitative des espaces urbains et paysagers ainsi que la limitation de l'urbanisation des espaces naturels et la maîtrise de l'étalement urbain et de l'imperméabilisation des sols. À l'échelle locale, il doit permettre de soutenir les projets d'aménagement opérationnels durables (centres-bourgs, réinvestissement de friches touristiques,...), notamment en cohérence avec les engagements de la charte EcoQuartier.

Elaboré en cohérence avec la stratégie globale de développement durable et avec les autres volets du contrat de station, il comporte un diagnostic et un plan d'action portant notamment sur :

la planification urbaine (états des documents d'urbanisme et des droits à construire en fonction des besoins exprimés) ;

la publicité et l'affichage ;

les aménagements urbains, notamment les espaces publics ;

la mise en valeur des centre-bourgs ;

le caractère patrimonial des constructions et des paysages (avec une attention particulière au patrimoine du XX<sup>ème</sup> siècle).

### 1) Diagnostic

Par exemple en présentant par thématique une grille atouts/faiblesses/opportunités/menaces. Celle-ci s'attache à mettre en avant les dynamiques d'ensemble (évolutions, tendances lourdes, signaux faibles) et préciseront les perspectives d'évolution souhaitées (projet pour le territoire) pour chacune des thématiques prioritaires composant le contrat :

### 2) Objectif et plan d'actions

Objectif : au regard des enjeux soulignés dans le I-B, des objectifs traduisent les résultats attendus pour 2020 (quantitatifs et/ou qualitatifs)

Les actions concrètes et opérationnelles :

Descriptif

Pilote(s), partenaires(signataires du contrat et partenaires non signataires mais responsables, concernés)

Moyens humains et financiers : le plan de financement de chacune de ces actions devra être précisé : il expose les engagements de principe à intervenir des différents partenaires pour la durée du contrat, en précisant les sources mobilisées. Ces engagements seront à confirmer et à préciser chaque année budgétaire sous forme d'une convention annuelle de financement.

Les contrats, conventions, accords mobilisables au titre de l'action,

Les calendriers prévisionnels de réalisation

(lister les actions dans le corps du contrat et présenter les modalités, sous forme de tableau ou de fiche action à mettre en annexe).

## 2. ANNEXE B-« Contrat Cœur de station : Attractivité et développement touristique »

Ce volet vise spécifiquement l'amélioration de l'attractivité des stations et les éventuels investissements nécessaires. Il doit permettre une adaptation des infrastructures concernées à la stratégie de développement durable de la station.

Elaboré en cohérence avec la stratégie globale de développement durable et avec les autres volets du contrat de station, il comporte un diagnostic et un plan d'action portant notamment sur :

les mobilités (infrastructures de transports y compris routes), mobilités locales, mobilités douces, parkings, ...) ;

les équipements publics et privés de loisirs (remontées mécaniques, canons à neige, piscines et centres de bien être, patinoires, médiathèques,...) ;

l'offre commerciale ;

les équipements numériques ;

l'agriculture et l'agrotourisme ;

### 1) Diagnostic

Par exemple en présentant par thématique une grille atouts/faiblesses/opportunités/menaces. Celle-ci s'attache à mettre en avant les dynamiques d'ensemble (évolutions, tendances lourdes, signaux faibles) et préciseront les perspectives d'évolution souhaitées (projet pour le territoire) pour chacune des thématiques prioritaires composant le contrat :

### 2) Objectif et plan d'actions

Objectif : au regard des enjeux soulignés dans le I-B, des objectifs traduisent les résultats attendus pour 2020 (quantitatifs et/ou qualitatifs)

Les actions concrètes et opérationnelles :

Descriptif

Pilote(s), partenaires(signataires du contrat et partenaires non signataires mais responsables, concernés)

Moyens humains et financiers : le plan de financement de chacune de ces actions devra être précisé : il expose les engagements de principe à intervenir des différents partenaires pour la durée du contrat, en précisant les sources mobilisées. Ces engagements seront à confirmer et à préciser chaque année budgétaire sous forme d'une convention annuelle de financement.

Les contrats, conventions, accords mobilisables au titre de l'action,

Les calendriers prévisionnels de réalisation

(lister les actions dans le corps du contrat et présenter les modalités, sous forme de tableau ou de fiche action à mettre en annexe).

### 3. Annexe C- « Contrat Cœur de station : promouvoir la qualité de l'accueil dans les « Contrats Cœur de station »

Tableau 1 :

<b>Contexte</b>	La qualité de l'accueil est déterminante pour l'image d'une destination touristique. Il serait vain de promouvoir des rénovations immobilières d'une certaine ampleur, si ces dernières ne sont pas relayées par un effort marqué d'amélioration de l'accueil.
Description de l'action	Il est proposé d'inclure dans les contrats de station d'un volet accueil, via la promotion des marques d'Etat : « Qualité Tourisme » (QT) et « Tourisme et Handicap » (TH). Les hébergements collectifs (hôtels, résidences de tourisme, campings), mais également d'autres acteurs touristiques locaux (agents immobiliers, commerces, cafés et restaurants) peuvent aussi solliciter l'usage de ces marques, sous réserve de satisfaire aux critères de leur cahier des charges (audits conduits sur la base de référentiels).
Finalités de l'action	La mesure vise à améliorer la réputation et l'attractivité des stations concernées en matière d'accueil, notamment à l'égard de la clientèle internationale et des personnes à mobilité réduite (séniors, famille avec poussette, handicapés). La promotion de la marque TH va de pair avec les travaux immobiliers d'amélioration de l'accessibilité des personnes handicapées.
Conditions de réussite et freins éventuels à lever	L'usage des marques précitées suppose une démarche résolue des entreprises candidates pour l'amélioration de la qualité (par exemple un accueil en langues étrangères et la visite d'un client-mystère dans le cadre d'une démarche « Qualité Tourisme »). Un partage des bonnes pratiques (exemples d'entreprises ayant expérimenté la démarche) peut avoir un effet d'entraînement l'adhésion de nouveaux établissements. En outre, les demandes des acteurs locaux peuvent s'effectuer par voie électronique (procédures entièrement numérisées).
Maitre d'œuvre de l'action	Structure d'animation du contrat de station
Partenaires à associer	Structures de labellisation ou de promotion des marques « Qualité tourisme » et « Tourisme et handicap », qui conduisent les audits d'attribution de chacune de ces marques. Ces structures sont décentralisées et passent par les DIRECCTE. Le soutien des fédérations professionnelles nationales (UMIH, FNHPA, SNRT ... etc) à cette initiative serait appréciable.
Calendrier de mise en œuvre	Immédiat dès la signature du contrat de station.
Budget	Le coût des audits (environ 600 € par entreprise pour « Qualité Tourisme ») pourrait être pris en charge, en tout ou partie, par les aides prévues au titre du contrat de station. Ainsi, pour 50 établissements par station, le budget maximal de cette aide pour la seule marque QT serait de 30 k€ sur 5 ans. Il y a lieu d'envisager un budget identique pour la promotion de TH. Au total, il semble possible de mobiliser 60 k€ par station sur 5 ans pour ce volet spécifique du contrat. Le budget de cette action serait ainsi d'environ 1,2 M€ pour 20 stations.
Indicateurs de suivi/évaluation	Nombre d'entreprises ayant demandé à bénéficier de l'usage de la marque

#### 4. ANNEXE D-« Contrat Cœur de station : Hébergement et logement »

##### 1) Diagnostic

Par exemple en présentant par thématique une grille atouts/faiblesses/opportunités/menaces. Celle-ci s'attache à mettre en avant les dynamiques d'ensemble (évolutions, tendances lourdes, signaux faibles) et préciseront les perspectives d'évolution souhaitées (projet pour le territoire) pour chacune des thématiques prioritaires composant le contrat :

##### 2) Objectif et plan d'actions

À l'échelle locale, il doit permettre de soutenir les projets d'aménagement opérationnels durables (centres-bourgs, réinvestissement de friches touristiques,...) en cohérence avec les engagements de la charte EcoQuartier du Ministère du Logement et de l'Habitat Durable et les objectifs de rénovation thermique des bâtiments et de transition énergétique.

Objectif : au regard des enjeux soulignés dans le I-B, des objectifs traduisent les résultats attendus pour 2020 (quantitatifs et/ou qualitatifs)

Les actions concrètes et opérationnelles :

Descriptif

Pilote(s), partenaires (signataires du contrat et partenaires non signataires mais responsables, concernés)

Moyens humains et financiers : le plan de financement de chacune de ces actions devra être précisé : il expose les engagements de principe à intervenir des différents partenaires pour la durée du contrat, en précisant les sources mobilisées. Ces engagements seront à confirmer et à préciser chaque année budgétaire sous forme d'une convention annuelle de financement.

Les contrats, conventions, accords mobilisables au titre de l'action,

Les calendriers prévisionnels de réalisation

(lister les actions dans le corps du contrat et présenter les modalités, sous forme de tableau ou de fiche action à mettre en annexe).

## 5. ANNEXE E-« Contrat Cœur de station : Transition écologique et énergétique »

Ce volet vise spécifiquement les aspects écologiques et énergétiques et les éventuels investissements nécessaires. Il doit permettre une adaptation des infrastructures concernées à la stratégie de développement durable de la station.

Elaboré en cohérence avec la stratégie globale de développement durable et avec les autres volets du contrat de station, il comporte un diagnostic et un plan d'action portant notamment sur :

L'eau (gestion des eaux de pluies et des eaux de ruissellement, notamment)

La biodiversité

La gestion des déchets et l'économie circulaire

L'énergie sous l'angle de l'amélioration de l'efficacité énergétique et du développement des énergies renouvelables

...

1) Diagnostic

Par exemple en présentant par thématique une grille atouts/faiblesses/opportunités/menaces. Celle-ci s'attache à mettre en avant les dynamiques d'ensemble (évolutions, tendances lourdes, signaux faibles) et préciseront les perspectives d'évolution souhaitées (projet pour le territoire) pour chacune des thématiques prioritaires composant le contrat :

2) Objectif et plan d'actions

À l'échelle locale, il doit permettre de soutenir les projets d'aménagement opérationnels durables (centres-bourgs, réinvestissement de friches touristiques,...) en cohérence avec les engagements de la charte EcoQuartier du Ministère du Logement et de l'Habitat Durable et les objectifs de rénovation thermique des bâtiments et de transition énergétique.

Objectif : au regard des enjeux soulignés dans le I-B, des objectifs traduisent les résultats attendus pour 2020 (quantitatifs et/ou qualitatifs)

Les actions concrètes et opérationnelles :

Descriptif

Pilote(s), partenaires (signataires du contrat et partenaires non signataires mais responsables, concernés)

Moyens humains et financiers : le plan de financement de chacune de ces actions devra être précisé : il expose les engagements de principe à intervenir des différents partenaires pour la durée du contrat, en précisant les sources mobilisées. Ces engagements seront à confirmer et à préciser chaque année budgétaire sous forme d'une convention annuelle de financement.

Les contrats, conventions, accords mobilisables au titre de l'action,

Les calendriers prévisionnels de réalisation

ANNEXE F--« Contrat Coeur de station :MOYENS ET CONTRIBUTIONS FINANCIERS ET TECHNIQUES

L'Etat s'engage à

L'/Les établissement(s) public(s) de coopération intercommunale à fiscalité propre s'engage(nt) à

Le syndicat mixte de pôle d'équilibre territorial et rural s'engage à



## Annexe V

Le conseil régional s'engage à

Le conseil départemental s'engage à

Le syndicat mixte/ l'association/le GIP du Pays de... s'engage à

Les communes de... s'engagent à

Les engagements financiers, techniques ou juridiques des partenaires décrites dans la présente annexe seront mis en œuvre dans le cadre du calendrier d'action figurant à l'annexe C.

Ils font l'objet d'une convention annuelle de mise en œuvre formalisant les engagements de l'ensemble des partenaires au contrat. Etablie chaque année lorsque les budgets des signataires sont validés/délégués, et ainsi pour la durée du contrat, cette convention expose notamment les types de financeurs, les formes de l'apport, la source et le montant des crédits pour chacune des actions nécessitant un financement.

Les sources de financement relèvent des crédits spécifiques ou de droit commun de l'Etat, des collectivités territoriales ou d'autres organismes signataires ou partenaires.

Hormis les apports des porteurs de projets/maîtres d'ouvrage et des communes et EPCI, les actions pourront être cofinancées par différentes sources :

crédits de droits communs

outils contractuels et guichets ou appels à projets proposés par les collectivités territoriales (Départements et Régions) et les opérateurs publics (CDC, Agences, Chambres consulaires,...) ;

volets territoriaux des CPER

fonds européens (FEDER, FSE, FEADER, FEAMP)

Les crédits de droit commun s'appliquant de fait/de droit à une action sont mentionnés également, afin de pouvoir avoir une lecture la plus exhaustive possible des financements concernant le territoire.

Modalités de valorisation des engagements :

Chaque action peut faire l'objet d'un financement unique ou de co-financements.

Ces moyens peuvent être exprimés en crédits et /ou en ETP. Une valorisation « en industrie » est également possible. Elle vise, par exemple, la mise à disposition de locaux.

La traduction de certains engagements peut se faire en nombre d'ETP supplémentaires, plutôt qu'en crédits complémentaires déployés, ce qui permet de mieux valoriser la plus - valeur réelle de ce type d'engagements au regard des objectifs fixés (par exemple en matière d'ingénierie).

Les financements exprimés en crédits, lorsqu'ils relèvent de l'Etat, sont attachés à un BOP.

## Annexe V

ANNEXE IG- -« Contrat Cœur de station »-

### CALENDRIER DE MISE EN OEUVRE

Les engagements financiers, techniques ou juridiques des partenaires sont détaillés dans l'Annexe B. Leur mise en œuvre effective est prévue dans le cadre du calendrier d'action figurant à la présente annexe.

Ils font l'objet d'une convention annuelle de mise en œuvre formalisant les engagements de l'ensemble des partenaires au contrat. Le présent calendrier fait l'objet d'une actualisation annuelle en fonction des conventions annuelles de mise en œuvre.

2018

2019

2020

2021

2022

## **ANNEXE VI**

### **Plan de réhabilitation de l'immobilier de loisir – fiche action ORIL**



## Annexe VI

TITRE ACTION : Définition du périmètre d'une opération de réhabilitation de l'immobilier de loisir (ORIL) dans le cadre d'un contrat Transition tourisme avenir (base législative : article L318-5 du code l'urbanisme)

<b>Contexte</b>	La rénovation de stations de tourisme est reconnue comme une priorité, tant pour les communes concernées que pour les investisseurs, qu'ils soient publics (Caisse des dépôts) ou privés (chaînes hôtelières, promoteurs ou gestionnaires de résidences de tourisme, propriétaires privés). La place de l'État dans ce dispositif est d'exercer un rôle d'incitation, en lien étroit avec les collectivités locales.
Description de l'action	Dans le cadre des contrats de station, engagement de la commune de définir un périmètre urbain pour la conduite d'une opération de réhabilitation de l'immobilier de loisirs (ORIL), en lien avec les nouvelles perspectives d'aménagement de la station (SCOTs, PLU..)
Finalités de l'action	L'ORIL II permet de mettre en place un dispositif de subventions aux propriétaires individuels et/ou aux copropriétés, pour des opérations de rénovation (financement par la mairie avec le soutien éventuel du Conseil régional ou du Conseil départemental) ;
Conditions de réussite et freins éventuels à lever	La mise en œuvre de l'ORIL doit être associée à une structure d'animation des copropriétés et des loueurs pour promouvoir et financer les opérations de rénovation (structure d'animation prévue par le contrat de station). Il est aussi souhaitable que le Conseil régional ou le Conseil départemental s'associe, le cas échéant, au dispositif d'aide publique pouvant être mis en place.
Maitre d'œuvre de l'action	La commune ou l'EPCI concerné
Partenaires à associer	L'ensemble des organismes financeurs. Le financement de l'acquisition et des travaux de rénovation des appartements et des copropriétés incombe prioritairement aux banques commerciales. Toutefois au sein d'une ORIL, la Caisse des dépôts et l'ADEME pourraient s'engager à étudier de manière prioritaire certains projets d'investissement plus ambitieux également concernés par la réhabilitation (hôtels, terrains de camping, résidences de tourisme, importantes copropriétés pour la CDC ; investissements d'économie d'énergie pour l'ADEME).
Calendrier de mise en œuvre	Immédiat, dès la signature du contrat de station
Budget	Le financement par la mairie peut s'opérer avec le soutien éventuel du Conseil régional ou du Conseil départemental. Les opérations susceptibles de faire l'objet d'un financement public peuvent être diverses en fonction du budget alloué par les collectivités locales comme la prise en charge, en tout partie, du coût du classement d'un meublé de tourisme ; des frais d'études d'un architecte pour la réunion de deux appartements, des travaux dans les parties communes ou encore l'étude de rénovation d'un appartement. Si l'on fait l'hypothèse d'une subvention de 5000 € propriétaire, le budget total serait de 2,5 M€ pour la rénovation de 500 appartements sur 5 ans. Pour 1 000 appartements, le budget quinquennal passerait à 5 M€. Au demeurant, ces montants sont compatibles avec les possibilités financières des villes concernées, a fortiori si elles bénéficient d'appui du Conseil départemental ou régional.
Indicateurs de suivi/évaluation	Nombre d'appartements rénovés dans un dispositif ORIL et montant global des aides à l'investissement alloués



## **ANNEXE VII**

### **Analyses de la Direction de la législation fiscale sur les dispositifs fiscaux**





## Annexe VII



### Fiche sur la proposition d'élargir le dispositif de réduction d'impôt en faveur de la réhabilitation des résidences de tourisme

#### 1. Présentation du dispositif

##### a) Le dispositif de l'article 199 sexvicies du CGI

Codifié à l'article 199 *sexvicies* du code général des impôts (CGI), le dispositif « Censi-Bouvard » prévoit une réduction d'impôt sur le revenu en faveur des investissements immobiliers réalisés dans le secteur de la location meublée non professionnelle entre le 1<sup>er</sup> janvier 2009 et le 31 décembre 2018<sup>1</sup>.

Le dispositif « Censi-Bouvard » est applicable aux acquisitions de logements neufs ou en l'état futur d'achèvement ou de logements achevés depuis au moins quinze ans ayant fait l'objet d'une réhabilitation ou d'une rénovation ou qui font l'objet de travaux de réhabilitation ou de rénovation, que les acquéreurs destinent à une location meublée n'étant pas exercée à titre professionnel et dont le produit est imposé dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux lorsque ce logement est compris dans :

- des établissements sociaux ou médico-sociaux pour personnes âgées dépendantes ;
- des résidences avec services pour étudiants ;
- des établissements de santé délivrant des soins de longue durée.

Les résidences de tourisme classées, qui figuraient jusqu'au 31 décembre 2016 au nombre des résidences éligibles à la réduction d'impôt « Censi-Bouvard », en ont été exclues par l'article 69 de la loi de finances pour 2017.

##### b) Le dispositif de l'article 199 decies G bis du CGI

Tout en excluant les résidences de tourisme classées du dispositif « Censi-Bouvard », l'article 69 précité de la loi de finances pour 2017 a créé une réduction d'impôt sur le revenu accordée au titre des investissements réalisés dans ces résidences, non pas à raison de leur acquisition, mais à raison de leur réhabilitation.

Il apparaissait en effet souhaitable de ne pas proroger l'aide fiscale en faveur de la production de nouvelles unités, mais de réorienter l'aide au profit de la rénovation qualitative du parc existant, afin de renforcer l'attractivité touristique du secteur et de lutter contre le phénomène dit des « lits froids<sup>2</sup> ».

#### 2. Observations sur la proposition d'extension de cette RI aux travaux réalisés sur les parties privatives

La proposition d'étendre le champ des dépenses éligibles à la réduction d'impôt aux dépenses de travaux réalisés sur les parties privatives des résidences de tourisme ne serait pas conforme à l'objectif poursuivi et appelle plusieurs observations.

La résidence de tourisme étant une unité économique, il est nécessaire d'inscrire la réduction d'impôt dans une logique collective et non individuelle, afin d'assurer la cohérence des travaux de réhabilitation à effectuer. Les travaux sont essentiels pour maintenir l'homogénéité de l'ensemble de la résidence et son niveau de classement. A titre d'exemple, il n'est pas envisageable de proposer à la location une résidence dont les parties communes seraient vieillissantes alors que certains logements privatifs seraient attrayants. C'est l'attractivité générale de la résidence de tourisme qui était visée par l'avantage fiscal.

<sup>1</sup> L'article 78 de la loi n° 2017-1837 du 30 décembre 2017 de finances pour 2018 a prorogé le dispositif d'une année et prévoit la remise d'un rapport du Gouvernement au Parlement avant le 1<sup>er</sup> septembre 2018, visant à évaluer le dispositif.

<sup>2</sup> Les « lits froids » sont les logements qui sont rarement occupés par leurs propriétaires, qui ne sont pas proposés à la location, ou, quand ils le sont, ne trouvent pas de locataires.

## Annexe VII

C'est pourquoi, afin de ne pas disperser l'effort fiscal et de le concentrer sur des dépenses présentant un intérêt collectif pour la résidence de tourisme, la réduction d'impôt ne prend en compte que les seuls travaux portant sur l'ensemble de la copropriété au sein de laquelle est situé le logement du contribuable et doivent ainsi avoir été adoptés en assemblée générale des copropriétaires en application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 *fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis*. Un tel objectif permet d'inclure à la fois les travaux portant sur les parties communes et certains travaux visant les parties privatives dès lors qu'ils ont été adoptés en assemblée générale des copropriétaires, tout en excluant les travaux d'initiative purement individuelle.

Par ailleurs, outre leur adoption en assemblée générale des copropriétaires, les travaux éligibles à la réduction d'impôt doivent relever de l'une des trois catégories suivantes :

- travaux visant à améliorer la performance énergétique de l'ensemble de la copropriété ;
- travaux visant à faciliter l'accueil des personnes handicapées ;
- travaux de ravalement.

Les travaux d'initiative individuelle sont donc exclus du bénéfice de la réduction d'impôt, quand bien même ils seraient effectués simultanément par plusieurs copropriétaires. En revanche, les travaux peuvent, dès lors qu'ils ont été adoptés en assemblée générale des copropriétaires, porter indistinctement sur les parties privatives ou sur les parties communes de la copropriété, y compris, le cas échéant, sur les parties réservées à l'usage de l'exploitant de la résidence de tourisme.

Plus largement, l'objectif de la réforme opérée par la loi de finances pour 2017 est d'aider les résidences de tourisme classées à engager des travaux de grande ampleur, afin d'en accroître l'attractivité. Le soutien fiscal ne se justifie que compte tenu de la lourdeur des travaux, qui concernent l'ensemble de la résidence et de ses copropriétaires, et de la nécessité d'obtenir l'accord de l'AG de copropriété.

Au demeurant, chaque propriétaire bénéficie du traitement fiscal de droit commun pour les travaux qu'il réalise sur son logement situé dans une résidence de tourisme (déduction des travaux pour leur montant réel pour la détermination du revenu catégoriel imposable ou, de manière forfaitaire, si le contribuable relève d'un régime « micro »).

D'ailleurs, selon la situation personnelle du contribuable (taux marginal d'imposition), une déduction des dépenses de travaux pour leur montant réel peut être plus avantageuse que le bénéfice de la réduction d'impôt prévue à l'article 199 *decies G bis* du CGI au taux de 22 % sur ces mêmes dépenses.

Par ailleurs, une extension du champ de la réduction d'impôt aux dépenses réalisées dans les parties privatives non votées en assemblée générale des copropriétaires pourrait avoir un effet contre-productif au regard des objectifs poursuivis de rénovation globale des résidences de tourisme, dès lors que les copropriétaires réaliseraient prioritairement des dépenses de travaux sur leur logement (partie privative) et négligeraient les travaux sur les parties communes, voire refuseraient l'adoption de travaux en assemblée générale compte tenu du plafond de dépenses éligibles à la réduction d'impôt de 22 000 € par copropriétaire.

Enfin, une extension du champ de la réduction d'impôt aux dépenses réalisées dans les parties privatives non votées en assemblée générale des copropriétaires pourrait entraîner un risque de dérapage budgétaire et des demandes d'extension à d'autres dépenses comme par exemple des dépenses de mobilier.

### 3. Avis de la DLF

La DLF est dès lors défavorable à l'extension du champ de dépenses éligibles à la réduction d'impôt aux dépenses de travaux sur les parties privatives des résidences de tourisme.

Le rapport d'évaluation du dispositif confié à la DHUP à remettre au Parlement le 1<sup>er</sup> septembre 2018 pourra éventuellement conduire à une nouvelle réflexion si une évolution du dispositif apparaissait nécessaire pour mieux répondre à sa finalité.

## Annexe VII



### Fiche sur la proposition de modulation de la taxe d'habitation

#### 1. Proposition

La mission souhaite l'analyse de la DLF sur la proposition de moduler la taxe d'habitation des locaux d'hébergement touristique par la création d'un bonus/malus en fonction de l'occupation de l'hébergement. Cette proposition aurait pour objectif d'éviter la spéculation foncière et l'accumulation de lits vacants en encourageant les propriétaires de résidences secondaires à devenir partenaires de la station touristique en louant leurs résidences.

#### 2. Observations

En opportunité, la mesure proposée semble difficilement envisageable dans le contexte d'une suppression annoncée de la taxe d'habitation (TH) sur les résidences principales.

En effet, la TH est applicable aux locaux meublés affectés à l'habitation, qu'elle soit utilisée à titre principal ou secondaire (CGI, art. 1407, I). La suppression annoncée de la TH soulève la question de son devenir sur les résidences secondaires, mais aussi du sort à réserver à la majoration de TH applicable aux logements non affectés à l'habitation principale (CGI, art. 1407 *ter*) ainsi qu'à la TH sur les logements vacants depuis plus de deux ans hors zones tendues (CGI, art. 1407 *bis*).

S'agissant plus particulièrement de la proposition de majorer les impositions locales pour inciter à la mise en location des logements, il est observé que l'effet réellement incitatif d'une telle mesure est très discutable et que, par ailleurs, l'intérêt des collectivités territoriales ne sera pas nécessairement cohérent avec l'objectif poursuivi. La majoration pourrait ainsi devenir contreproductive en ce sens que les communes auraient un intérêt financier à maintenir un grand nombre de logements sous-occupés sur leur territoire, ce qui irait à l'encontre de l'effet incitatif recherché.

L'identification et le contrôle des taxes en fonction des critères utilisés pour définir les « lits froids » ou les logements sous-occupés peuvent également soulever des difficultés.

Au surplus, il paraît difficile d'appliquer des règles d'imposition communes à une liste de locaux aussi hétérogène que les résidences secondaires, les meublés touristiques, les résidences de tourisme, les résidences hôtelières, les hôtels et les équipements de tourisme social.

Enfin, toute mesure concernant les impositions locales doit tenir compte à la fois de l'impact sur les contribuables (une augmentation de la pression fiscale ayant été exclue par le Président de la République, étant observé que les mesures concernées pénaliseraient aussi bien les ménages qui ont une petite résidence secondaire occasionnelle qu'ils essaient de louer sans succès que les entreprises) et pour les collectivités locales bénéficiaires du produit des impositions.

#### 3. Avis de la DLF

La DLF est dès lors défavorable à une modulation de la taxe d'habitation en fonction de l'occupation de l'hébergement.



### Fiche sur la proposition de créer une taxe sur les « lits froids »

#### 1. Proposition

La mission souhaite l'analyse de la DLF sur la proposition de créer une taxe sur les « lits froids » (à l'image de la taxe sur les logements vacants), qui s'appliquerait aux lits occupés moins d'un mois par an au sein des résidences secondaires, meublés touristiques, résidences de tourisme, résidences hôtelières, hôtels et équipements de tourisme social.

#### 2. Observations

En opportunité, la mesure proposée semble difficilement envisageable dans le contexte d'une suppression annoncée de la taxe d'habitation (TH) sur les résidences principales.

La proposition de création d'une taxe sur les « lits froids », sur le modèle de la taxe annuelle sur les logements vacants (TLV) prévue par l'article 232 du code général des impôts (CGI), qui s'appliquerait aux lits occupés moins d'un mois par an, soulève plusieurs difficultés.

En premier lieu, la TLV est assise sur la valeur locative (VL) des logements vacants depuis plus d'un an. Or, la VL est calculée pour chaque propriété ou fraction de propriété normalement destinée à une utilisation distincte (CGI, art. 1494). Elle ne peut pas être calculée pour chacun des lits d'un hôtel ou d'une résidence de tourisme. Aussi la collecte et le traitement de l'information pourrait s'avérer complexe et coûteux pour les contribuables et les administrations.

Par ailleurs, la taxe sur les « lits froids » s'ajouterait à la taxe de séjour, dont le tarif est fixé par personne et par nuitée de séjour (CGCT, art. L. 2333-30). La coexistence de cette dernière, dont le fait générateur est l'occupation d'un lit, et d'une taxe sur les lits froids, dont le fait générateur serait l'inoccupation d'un lit pendant 11 mois, poserait un problème de cohérence des règles d'imposition.

Le Conseil constitutionnel a validé la TLV sous la réserve que les logements dont la vacance est indépendante de la volonté du contribuable en soient exonérés, en particulier lorsque des logements mis en location au prix du marché ne trouvent pas preneur (décision n° 98-403 DC, considérant n° 19). Une taxe sur les « lits froids » remplirait probablement cette condition, mais elle serait difficile à vérifier et poserait d'importantes difficultés d'interprétation et de contrôle.

Enfin, toute mesure concernant les impositions locales doit tenir compte à la fois de l'impact sur les contribuables (une augmentation de la pression fiscale ayant été exclue par le Président de la République, étant observé que les mesures concernées pénaliseraient aussi bien les ménages qui ont une petite résidence secondaire occasionnelle qu'ils essaient de louer sans succès que les entreprises) et pour les collectivités locales bénéficiaires du produit des impositions.

#### 3. Avis de la DLF

La DLF est dès lors défavorable à la création d'une taxe sur les « lits froids ».

## Annexe VII



DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES  
DIRECTION DE LA LEGISLATION FISCALE  
BUREAU A

Paris, le 22 JUN 2018

Affaire suivie par : Pauline CHWALEK  
Ref : DLF/A/2018/4859

### NOTE

**Objet : Expertise des propositions du syndicat professionnel national Domaines Skiabiles de France**

**Pièces jointes :** Trois fiches du 24 mai 2018.

*La présente note expose les observations de la Direction de la législation fiscale sur les propositions 1, 2 et 5 du syndicat professionnel national Domaines Skiabiles de France. L'analyse sur les propositions 6 et 7, déjà adressée, figure en pièce jointe.*

#### **Proposition 1 : Attirer des fonds immobiliers (SPCI/OPCI) en station**

Cette proposition appelle un avis défavorable.

Cette proposition ne comporte pas en tant que telle de revendications fiscales précises. La volonté affichée semble être de faire en sorte que des organismes tels que les sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) et les organismes de placement collectif immobilier (OPCI), notamment les fonds de placement immobilier (FPI), investissent davantage dans les stations de montagne.

Régis par le code monétaire et financier (Comofi), les SCPI et les OPCI, FPI ou sociétés de placement à prépondérance immobilière à capital variable (SPPICAV), ont pour objet principal l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de leur location. La composition de l'actif de ces structures d'investissements immobiliers est strictement encadrée par les dispositions du Comofi<sup>1</sup>. Pour autant, il n'existe aucune restriction quant à la localisation géographique de leurs investissements immobiliers.

Sur le plan fiscal, la SCPI ne fait l'objet d'aucune imposition en son nom propre. Celle-ci est reportée au niveau de ses associés, en fonction de leur propre régime fiscal (impôt sur les sociétés pour les associés personnes morales et impôt sur le revenu pour les associés personnes physiques). En outre, la souscription au capital des SCPI peut, sous certaines conditions, ouvrir droit pour les personnes physiques aux réductions d'impôt « Duflo-Pinel » et « Malraux ». Ainsi, les associés personnes physiques d'une SCPI bénéficient en principe du même régime fiscal que celui qui leur aurait été appliqué s'ils avaient investi directement dans l'actif immobilier.

Quant aux OPCI, ils sont soumis à des obligations de distribution de leurs revenus et plus-values qui conditionnent leur régime fiscal favorable :

- les FPI étant des copropriétés, ce sont leurs porteurs de parts qui sont imposés comme s'ils avaient eux-mêmes perçu les revenus encaissés par le fond (dans la catégorie des revenus fonciers et plus-values immobilières). Toutefois, à la différence des associés de SCPI, leur imposition est limitée aux revenus et profits effectivement distribués par le fonds ;
- les SPPICAV sont totalement exonérées d'impôt sur les sociétés (IS) et les revenus distribués par ces dernières sont imposables entre les mains de leurs actionnaires à l'impôt sur le revenu (IR) ou à l'IS.

<sup>1</sup> Articles L. 214-114 et suivants du Comofi pour les SCPI et articles L. 214-33 et suivants du Comofi pour les OPCI.

## Annexe VII

Dès lors, il paraît difficile de créer de nouvelles incitations fiscales propres à ces structures d'investissements immobiliers, alors qu'elles bénéficient déjà d'un régime fiscal attractif, ce qui serait le cas si l'objet social des SCPI était élargi à la location meublée.

En outre, créer de nouveaux avantages fiscaux réservés aux seules structures investissant dans les stations de ski françaises, afin de renforcer l'attractivité de tels investissements, serait incompatible avec les principes constitutionnels et le droit européen.

### **Proposition 2 : Rendre les détenteurs de parts de pierre-papier éligibles à un avantage fiscal**

#### *a) Rendre éligible la pierre-papier à la réduction d'impôt loueur de meublé non professionnel (LMNP)*

Cette proposition est le corollaire de la proposition 1. En effet, admettre la possibilité pour des SCPI de louer en meublé conduit légitimement à étendre le dispositif LMNP aux détenteurs de titres de SCPI, sur le modèle de ce qui existe déjà pour le dispositif Pinel ("SCPI Pinel" au VIII de l'article 199 *novovicies* du CGI), à savoir rendre éligibles à la réduction d'impôt LMNP, pour les particuliers, les souscriptions au capital de SCPI qui détiennent des biens immobiliers qu'elles donnent en location meublée.

En toute logique, sous réserve des arbitrages qui seraient rendus sur la possibilité pour les SCPI de louer en meublé, une telle ouverture rendrait difficile un refus d'en tirer les conséquences au plan fiscal. L'incidence budgétaire d'une telle mesure reste à expertiser.

#### *b) Rendre la pierre-papier totalement ou partiellement déductible de l'impôt sur la fortune immobilière (IFI)*

Cette proposition appelle un avis défavorable.

La pierre-papier représente pour ses détenteurs un investissement purement patrimonial, dans une activité civile au sens de l'IFI (location de logements). Elle rentre ainsi de plein droit dans la base taxable à l'IFI, lequel a justement pour objet d'imposer l'investissement immobilier non utilisé à des fins professionnelles (activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale) par le redevable ou la société dont il détient des parts<sup>2</sup>.

Une dérogation à ces principes conduirait à dénaturer l'assiette de l'impôt et, par conséquent serait exposée à un risque élevé de censure constitutionnelle. Elle ouvrirait en tout état de cause la voie à des demandes d'extension à l'ensemble de la pierre-papier qui se trouve, au regard du principe d'égalité, dans une situation tout à fait comparable. Le rendement de l'impôt et la cohérence seraient alors compromis.

#### *c) Créer un suramortissement en faveur des détenteurs de parts de SCPI/OPCI*

Cette proposition appelle un avis défavorable.

Tout d'abord, il est rappelé que les parts sociales ne constituent pas des biens amortissables. Il serait ainsi incohérent de créer un suramortissement pour ce type de bien.

Cela étant précisé, la DLF ne peut être favorable à la proposition car ce type de mesure, par nature temporaire, incite principalement les agents économiques à anticiper des investissements qu'ils auraient de toute manière décidés. Ce mécanisme de suramortissement comporte donc un effet d'aubaine d'autant plus important au cas présent que l'avantage fiscal procuré par cette mesure est définitif et que, comme cela a été rappelé ci-avant, les parts sociales ne sont pas des biens amortissables.

Par ailleurs, cette mesure introduirait des distorsions de concurrence sectorielle en orientant les capacités d'investissement des entreprises sur ce type de produit et susciterait vraisemblablement des demandes reconventionnelles.

En outre, la baisse progressive de l'impôt sur les sociétés au taux de 25 % va bénéficier à toutes les entreprises et va générer une capacité d'investissement qu'elles pourront employer pour réaliser les investissements qui leur apparaissent le plus rationnel économiquement.

<sup>2</sup> Par exception, sont toutefois exonérés, sous certaines conditions, les biens affectés à l'activité de location de logements meublés exercée par le redevable à titre principal ou par la société dont le redevable détient des parts et dans laquelle il exerce son activité principale. La location meublée est en effet alors assimilée à une activité professionnelle pour le redevable.

## Annexe VII

Enfin, s'agissant de l'attractivité des stations de ski, il convient de rappeler que les remontées mécaniques acquises ou fabriquées au cours des exercices clos au 31 décembre 2015 et jusqu'au 14 avril 2017 ont pu bénéficier du suramortissement prévu à l'article 39 *decies* du CGI. L'effort consenti à l'égard de ce secteur d'activité paraît donc avoir été suffisamment conséquent, et ce, d'autant plus que les coûts de tels investissements sont généralement élevés, entraînant ainsi l'octroi d'un suramortissement important.

### **Proposition 5 : Améliorer les conditions de transmission du patrimoine hôtelier touristique en station**

Sur le plan fiscal, il existe déjà plusieurs dispositifs qui permettent d'exonérer d'IR les plus-values professionnelles réalisées à l'occasion des transmissions d'entreprises. Ces dispositifs s'appliquent aux exploitants des domaines skiabiles, sous réserve de respecter les conditions posées par la loi fiscale.

- les plus-values professionnelles constatées à l'occasion de la transmission à titre gratuit d'une entreprise individuelle ou des parts d'une société de personnes sont mises en report d'imposition (articles 41 et 151 *nonies*, II du CGI)<sup>3</sup> ;
- les plus-values professionnelles constatées à l'occasion d'une transmission à titre onéreux peuvent bénéficier de trois régimes d'exonération<sup>4</sup> : celui prévu à l'article 151 *septies* A du CGI en cas de départ à la retraite, celui prévu à l'article 238 *quindécies* du CGI si la valeur des biens transmis n'excède pas 500 000 €, celui prévu à l'article 151 *septies* du CGI réservé aux très petites entreprises ;
- les plus-values immobilières bénéficient d'un abattement pour durée de détention conduisant à une exonération au-delà de 15 ans de détention (art. 151 *septies* B du CGI).

Par ailleurs, le patrimoine immobilier dispose d'une fiscalité particulièrement favorable lors de sa transmission, qu'il s'agisse de successions ou de donations.

- il peut prétendre aux divers dispositifs fiscaux de faveur de droit commun tel que l'abattement de 100 000 € en ligne directe par parent et par enfant, renouvelable tous les 15 ans.
- dans la mesure où l'activité est commerciale, il est éligible au dispositif spécifique de transmission des entreprises dit « pacte Dutreil » lequel a précisément pour objet de faciliter les transmissions de sociétés (article 787 B du CGI) et d'entreprises individuelles (article 787 C du CGI). Ce dispositif permet, en échange d'un engagement de conservation du capital ou des biens transmis pendant 4 ans à 6 ans et de l'exercice, par l'un des héritiers ou légataires, de la direction de l'entreprise trois ans suite à la transmission, de bénéficier d'une exonération d'assiette de 75 % ainsi que d'une réduction de droits de 50 % en cas de donation en pleine propriété avant 70 ans, soit au final une exonération de l'ordre de 90 %. Il autorise également, sous conditions, l'étalement du paiement des droits sur une période qui peut atteindre 15 ans.

Ces avantages très conséquents sont de nature à garantir une transmission faiblement imposée. En outre, pour des raisons constitutionnelles tenant à l'équité entre les contribuables, il serait difficile de justifier un niveau d'exonération encore plus dérogatoire du droit commun, au bénéfice des seuls hôtels de station touristique de montagne.

### **Proposition 6 : Elargir l'aide à la rénovation des résidences de tourisme aux travaux réalisés sur les parties privatives**

Voir l'analyse de la fiche en pièce jointe.

### **Proposition 7 : Créer une taxe sur les « lits froids » et moduler la taxe d'habitation en fonction de l'occupation de l'hébergement.**

Voir l'analyse des deux fiches en pièce jointe.

Christophe POURREAU



LE DIRECTEUR DE  
LA LÉGISLATION FISCALE

<sup>3</sup> L'exonération devient définitive en cas de poursuite de l'activité pendant au moins cinq ans à compter de la date de la transmission.

<sup>4</sup> L'exonération prévue aux articles 238 *quindécies* et 151 *septies* du CGI peut être partielle en fonction des seuils atteints (valeur des biens transmis pour le 1<sup>er</sup> régime, montant des recettes de l'exploitation pour le second).



24 MAI 2018

## Fiche sur la proposition d'élargir le dispositif de réduction d'impôt en faveur de la réhabilitation des résidences de tourisme

### 1. Présentation du dispositif

#### a) Le dispositif de l'article 199 sexvicies du CGI

Codifié à l'article 199 *sexvicies* du code général des impôts (CGI), le dispositif « Censi-Bouvard » prévoit une réduction d'impôt sur le revenu en faveur des investissements immobiliers réalisés dans le secteur de la location meublée non professionnelle entre le 1<sup>er</sup> janvier 2009 et le 31 décembre 2018<sup>1</sup>.

Le dispositif « Censi-Bouvard » est applicable aux acquisitions de logements neufs ou en l'état futur d'achèvement ou de logements achevés depuis au moins quinze ans ayant fait l'objet d'une réhabilitation ou d'une rénovation ou qui font l'objet de travaux de réhabilitation ou de rénovation, que les acquéreurs destinent à une location meublée n'étant pas exercée à titre professionnel et dont le produit est imposé dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux lorsque ce logement est compris dans :

- des établissements sociaux ou médico-sociaux pour personnes âgées dépendantes ;
- des résidences avec services pour étudiants ;
- des établissements de santé délivrant des soins de longue durée.

Les résidences de tourisme classées, qui figuraient jusqu'au 31 décembre 2016 au nombre des résidences éligibles à la réduction d'impôt « Censi-Bouvard », en ont été exclues par l'article 69 de la loi de finances pour 2017.

#### b) Le dispositif de l'article 199 *decies G bis* du CGI

Tout en excluant les résidences de tourisme classées du dispositif « Censi-Bouvard », l'article 69 précité de la loi de finances pour 2017 a créé une réduction d'impôt sur le revenu accordée au titre des investissements réalisés dans ces résidences, non pas à raison de leur acquisition, mais à raison de leur réhabilitation.

Il apparaissait en effet souhaitable de ne pas proroger l'aide fiscale en faveur de la production de nouvelles unités, mais de réorienter l'aide au profit de la rénovation qualitative du parc existant, afin de renforcer l'attractivité touristique du secteur et de lutter contre le phénomène dit des « lits froids<sup>2</sup> ».

### 2. Observations sur la proposition d'extension de cette RI aux travaux réalisés sur les parties privatives

La proposition d'étendre le champ des dépenses éligibles à la réduction d'impôt aux dépenses de travaux réalisées sur les parties privatives des résidences de tourisme ne serait pas conforme à l'objectif poursuivi et appelle plusieurs observations.

La résidence de tourisme étant une unité économique, il est nécessaire d'inscrire la réduction d'impôt dans une logique collective et non individuelle, afin d'assurer la cohérence des travaux de réhabilitation à effectuer. Les travaux sont essentiels pour maintenir l'homogénéité de l'ensemble de la résidence et son niveau de classement. A titre d'exemple, il n'est pas envisageable de proposer à la location une résidence dont les parties communes seraient vieillissantes alors que certains logements privatifs seraient attrayants. C'est l'attractivité générale de la résidence de tourisme qui était visée par l'avantage fiscal.

<sup>1</sup> L'article 78 de la loi n° 2017-1837 du 30 décembre 2017 de finances pour 2018 a prorogé le dispositif d'une année et prévoit la remise d'un rapport du Gouvernement au Parlement avant le 1<sup>er</sup> septembre 2018, visant à évaluer le dispositif.

<sup>2</sup> Les « lits froids » sont les logements qui sont rarement occupés par leurs propriétaires, qui ne sont pas proposés à la location, ou, quand ils le sont, ne trouvent pas de locataires.



## Annexe VII

C'est pourquoi, afin de ne pas disperser l'effort fiscal et de le concentrer sur des dépenses présentant un intérêt collectif pour la résidence de tourisme, la réduction d'impôt ne prend en compte que les seuls travaux portant sur l'ensemble de la copropriété au sein de laquelle est situé le logement du contribuable et doivent ainsi avoir été adoptés en assemblée générale des copropriétaires en application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 *fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis*. Un tel objectif permet d'inclure à la fois les travaux portant sur les parties communes et certains travaux visant les parties privatives dès lors qu'ils ont été adoptés en assemblée générale des copropriétaires, tout en excluant les travaux d'initiative purement individuelle.

Par ailleurs, outre leur adoption en assemblée générale des copropriétaires, les travaux éligibles à la réduction d'impôt doivent relever de l'une des trois catégories suivantes :

- travaux visant à améliorer la performance énergétique de l'ensemble de la copropriété ;
- travaux visant à faciliter l'accueil des personnes handicapées ;
- travaux de ravalement.

Les travaux d'initiative individuelle sont donc exclus du bénéfice de la réduction d'impôt, quand bien même ils seraient effectués simultanément par plusieurs copropriétaires. En revanche, les travaux peuvent, dès lors qu'ils ont été adoptés en assemblée générale des copropriétaires, porter indistinctement sur les parties privatives ou sur les parties communes de la copropriété, y compris, le cas échéant, sur les parties réservées à l'usage de l'exploitant de la résidence de tourisme.

Plus largement, l'objectif de la réforme opérée par la loi de finances pour 2017 est d'aider les résidences de tourisme classées à engager des travaux de grande ampleur, afin d'en accroître l'attractivité. Le soutien fiscal ne se justifie que compte tenu de la lourdeur des travaux, qui concernent l'ensemble de la résidence et de ses copropriétaires, et de la nécessité d'obtenir l'accord de l'AG de copropriété.

Au demeurant, chaque propriétaire bénéficie du traitement fiscal de droit commun pour les travaux qu'il réalise sur son logement situé dans une résidence de tourisme (déduction des travaux pour leur montant réel pour la détermination du revenu catégoriel imposable ou, de manière forfaitaire, si le contribuable relève d'un régime « micro »).

D'ailleurs, selon la situation personnelle du contribuable (taux marginal d'imposition), une déduction des dépenses de travaux pour leur montant réel peut être plus avantageuse que le bénéfice de la réduction d'impôt prévue à l'article 199 *decies G bis* du CGI au taux de 22 % sur ces mêmes dépenses.

Par ailleurs, une extension du champ de la réduction d'impôt aux dépenses réalisées dans les parties privatives non votées en assemblée générale des copropriétaires pourrait avoir un effet contre-productif au regard des objectifs poursuivis de rénovation globale des résidences de tourisme, dès lors que les copropriétaires réaliseraient prioritairement des dépenses de travaux sur leur logement (partie privative) et négligeraient les travaux sur les parties communes, voire refuseraient l'adoption de travaux en assemblée générale compte tenu du plafond de dépenses éligibles à la réduction d'impôt de 22 000 € par copropriétaire.

Enfin, une extension du champ de la réduction d'impôt aux dépenses réalisées dans les parties privatives non votées en assemblée générale des copropriétaires pourrait entraîner un risque de dérapage budgétaire et des demandes d'extension à d'autres dépenses comme par exemple des dépenses de mobilier.

### 3. Avis de la DLF

La DLF est dès lors défavorable à l'extension du champ de dépenses éligibles à la réduction d'impôt aux dépenses de travaux sur les parties privatives des résidences de tourisme.

Le rapport d'évaluation du dispositif confié à la DHUP à remettre au Parlement le 1<sup>er</sup> septembre 2018 pourra éventuellement conduire à une nouvelle réflexion si une évolution du dispositif apparaissait nécessaire pour mieux répondre à sa finalité.



24 MAI 2018

## Fiche sur la proposition de modulation de la taxe d'habitation

### 1. Proposition

La mission souhaite l'analyse de la DLF sur la proposition de moduler la taxe d'habitation des locaux d'hébergement touristique par la création d'un bonus/malus en fonction de l'occupation de l'hébergement. Cette proposition aurait pour objectif d'éviter la spéculation foncière et l'accumulation de lits vacants en encourageant les propriétaires de résidences secondaires à devenir partenaires de la station touristique en louant leurs résidences.

### 2. Observations

En opportunité, la mesure proposée semble difficilement envisageable dans le contexte d'une suppression annoncée de la taxe d'habitation (TH) sur les résidences principales.

En effet, la TH est applicable aux locaux meublés affectés à l'habitation, qu'elle soit utilisée à titre principal ou secondaire (CGI, art. 1407, I). La suppression annoncée de la TH soulève la question de son devenir sur les résidences secondaires, mais aussi du sort à réserver à la majoration de TH applicable aux logements non affectés à l'habitation principale (CGI, art. 1407 *ter*) ainsi qu'à la TH sur les logements vacants depuis plus de deux ans hors zones tendues (CGI, art. 1407 *bis*).

S'agissant plus particulièrement de la proposition de majorer les impositions locales pour inciter à la mise en location des logements, il est observé que l'effet réellement incitatif d'une telle mesure est très discutable et que, par ailleurs, l'intérêt des collectivités territoriales ne sera pas nécessairement cohérent avec l'objectif poursuivi. La majoration pourrait ainsi devenir contreproductive en ce sens que les communes auraient un intérêt financier à maintenir un grand nombre de logements sous-occupés sur leur territoire, ce qui irait à l'encontre de l'effet incitatif recherché.

L'identification et le contrôle des taxes en fonction des critères utilisés pour définir les « lits froids » ou les logements sous-occupés peuvent également soulever des difficultés.

Au surplus, il paraît difficile d'appliquer des règles d'imposition communes à une liste de locaux aussi hétérogène que les résidences secondaires, les meublés touristiques, les résidences de tourisme, les résidences hôtelières, les hôtels et les équipements de tourisme social.

Enfin, toute mesure concernant les impositions locales doit tenir compte à la fois de l'impact sur les contribuables (une augmentation de la pression fiscale ayant été exclue par le Président de la République, étant observé que les mesures concernées pénaliseraient aussi bien les ménages qui ont une petite résidence secondaire occasionnelle qu'ils essaient de louer sans succès que les entreprises) et pour les collectivités locales bénéficiaires du produit des impositions.

### 3. Avis de la DLF

La DLF est dès lors défavorable à une modulation de la taxe d'habitation en fonction de l'occupation de l'hébergement.



24 MAI 2018

## Fiche sur la proposition de créer une taxe sur les « lits froids »

### 1. Proposition

La mission souhaite l'analyse de la DLF sur la proposition de créer une taxe sur les « lits froids » (à l'image de la taxe sur les logements vacants), qui s'appliquerait aux lits occupés moins d'un mois par an au sein des résidences secondaires, meublés touristiques, résidences de tourisme, résidences hôtelières, hôtels et équipements de tourisme social.

### 2. Observations

En opportunité, la mesure proposée semble difficilement envisageable dans le contexte d'une suppression annoncée de la taxe d'habitation (TH) sur les résidences principales.

La proposition de création d'une taxe sur les « lits froids », sur le modèle de la taxe annuelle sur les logements vacants (TLV) prévue par l'article 232 du code général des impôts (CGI), qui s'appliquerait aux lits occupés moins d'un mois par an, soulève plusieurs difficultés.

En premier lieu, la TLV est assise sur la valeur locative (VL) des logements vacants depuis plus d'un an. Or, la VL est calculée pour chaque propriété ou fraction de propriété normalement destinée à une utilisation distincte (CGI, art. 1494). Elle ne peut pas être calculée pour chacun des lits d'un hôtel ou d'une résidence de tourisme. Aussi la collecte et le traitement de l'information pourrait s'avérer complexe et coûteux pour les contribuables et les administrations.

Par ailleurs, la taxe sur les « lits froids » s'ajouterait à la taxe de séjour, dont le tarif est fixé par personne et par nuitée de séjour (CGCT, art. L. 2333-30). La coexistence de cette dernière, dont le fait générateur est l'occupation d'un lit, et d'une taxe sur les lits froids, dont le fait générateur serait l'inoccupation d'un lit pendant 11 mois, poserait un problème de cohérence des règles d'imposition.

Le Conseil constitutionnel a validé la TLV sous la réserve que les logements dont la vacance est indépendante de la volonté du contribuable ou soient exonérés, en particulier lorsque des logements mis en location au prix du marché ne trouvent pas preneur (décision n° 98-403 DC, considérant n° 19). Une taxe sur les « lits froids » remplirait probablement cette condition, mais elle serait difficile à vérifier et poserait d'importantes difficultés d'interprétation et de contrôle.

Enfin, toute mesure concernant les impositions locales doit tenir compte à la fois de l'impact sur les contribuables (une augmentation de la pression fiscale ayant été exclue par le Président de la République, étant observé que les mesures concernées pénaliseraient aussi bien les ménages qui ont une petite résidence secondaire occasionnelle qu'ils essaient de louer sans succès que les entreprises) et pour les collectivités locales bénéficiaires du produit des impositions.

### 3. Avis de la DLF

La DLF est dès lors défavorable à la création d'une taxe sur les « lits froids ».

