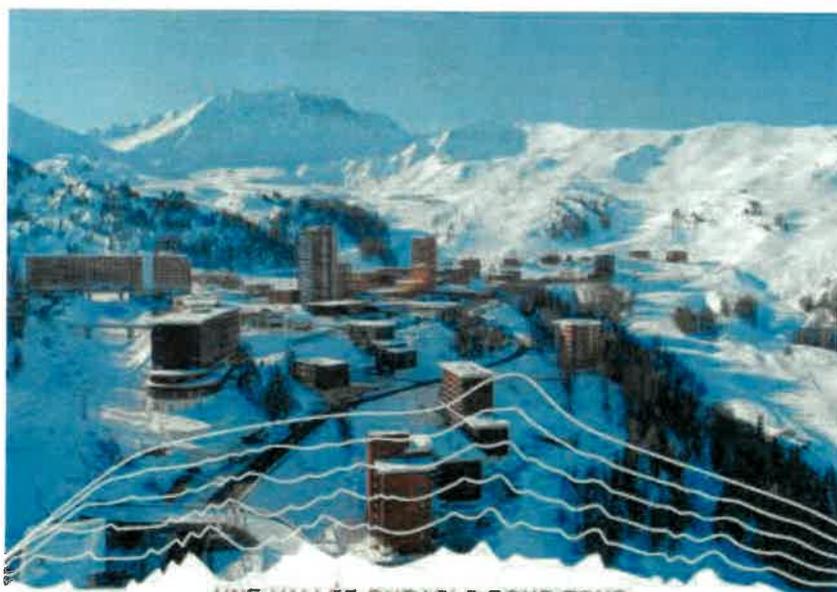


POLITIQUE DES LITS FROIDS

La commune de Bellentre possédait un comité consultatif dédié à cette politique majeure dans notre territoire afin de préparer l'avenir.

Pour cela les élus se sont basés sur l'étude de SCOT de Tarentaise.



UNE VALLÉE DURABLE POUR TOUS

SCoT Tarentaise
*Diagnostic immobilier
touristique*

Document contribué pour le SCoT - Janvier 2014 - n° 0

La dimension touristique de la vallée de la Tarentaise s'est imposée au plan international grâce à son offre de premier plan en matière de domaines skiables.

L'économie touristique des stations s'est organisée autour d'une offre d'hébergement professionnelle qui s'est fortement développée depuis les années 60, selon des modèles différents en fonction des sites.

Dans le cadre de l'élaboration du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), une approche globale de l'hébergement touristique est indispensable pour appréhender les enjeux :

- Comment s'organise l'offre d'hébergement en fonction des modes d'occupation et des modes de commercialisation ?
- Quelle évolution a connu l'hébergement touristique au cours des 10 dernières années ? Evolution de la capacité d'accueil professionnelle, des lits offerts, de la fréquentation en hiver et en été.
- Quelles sont les perspectives d'évolution de la fréquentation des lits touristiques ? Evaluation des tendances à moyen terme des principaux secteurs d'hébergement. Estimation des besoins en lits professionnels pour maintenir la fréquentation.
- Quelles sont les potentialités de renouveau du marché des lits pour occuper ? Politique de rénovation, mobilisation des propriétaires, outils disponibles.

Méthodologie

Pour parler d'immobilier touristique, il faut distinguer :

- D'une part, les lits qui sont proposés régulièrement à la clientèle par des opérateurs qui en tirent leur principale source de revenus. On parle de lits professionnels (ou marchands). Il s'agit principalement des hôtels, des résidences de tourisme, des agences immobilières, des clubs et villages de vacances ;
- D'autre part, les lits offerts (ou lits gratuits), qui reconnaissent ceux dont l'occupation est réservée au propriétaire et son entourage (résidences secondaires pure) ceux qui sont loués de manière plus ou moins régulière sous forme de meublés de tourisme.

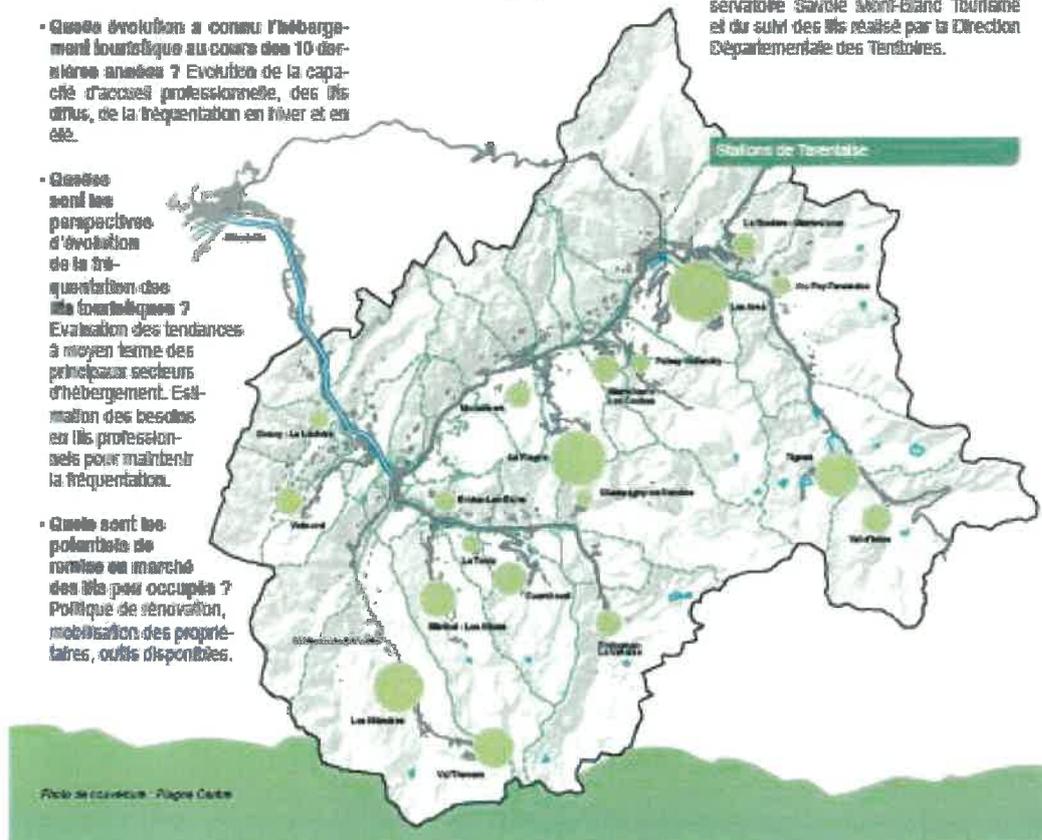
La méthodologie ne prend en compte ni les résidences principales, ni l'hébergement saisonnier.

Pour les stations disposant d'un Tableau de Bord Economique mis en œuvre par le cabinet COMETE, les données relatives à l'hébergement (capacité d'accueil professionnelle, fréquentation hivernale et estivale, rendement des lits...) ont été extraites sur la période 1997-2012.

Pour les autres sites, les données ont été recensées directement auprès des hébergeurs, des offices du tourisme et des maires.

L'ensemble des données a été transmis aux maires pour validation.

Pour la capacité d'accueil totale des stations, les données proviennent de l'observatoire Savoie Mont-Blanc Tourisme et du suivi des lits réalisé par la Direction Départementale des Territoires.



Le rapport indique que malgré toutes les nouvelles constructions, la capacité des lits professionnels a stagné. Pourtant de nombreux programmes neufs ont vu le jour.

La conclusion est simple, les lits neufs ne compensent pas la sortie des lits du giron professionnel.

L'évolution des lits professionnels

3

L'hébergement touristique professionnel de la Tarentaise a vu organisé avant la plupart des autres stations, avec une particularité liée au poids des résidences de tourisme.

En 1997, les stations de Tarentaise recensent déjà plus de 166 000 lits professionnels (en intégrant les lits de particuliers à particuliers figurant sur les listes de meublés) et la vallée se différencie des autres massifs avec un poids prépondérant des lits en résidences de tourisme (35 % des lits).

Dans les autres massifs, ce sont les agences immobilières qui représentent la principale offre commerciale.

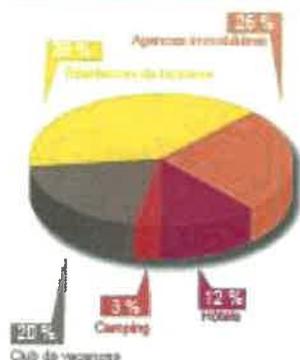
Entre 1997 et 2012, la capacité d'accueil professionnelle a progressé de 13 %.

L'offre touristique professionnelle en Tarentaise a connu une période de progression régulière entre 1997 et 2006, avec une hausse de 14 % de la capacité d'accueil.

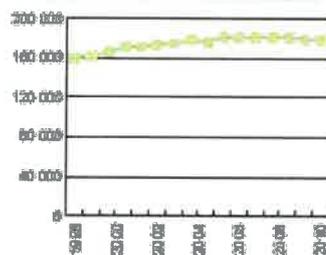
À partir de 2006, la capacité d'accueil professionnelle n'affiche plus de progression et le volume de lits proposé à la clientèle a tendance à stagner. Pourtant, depuis cette date, dans la plupart des stations, des programmes neufs ont continué à être construits. Cette apparente contradiction traduit en réalité le phénomène d'érosion régulière des lits professionnels.



Structure des lits professionnels 2012 (%)



Evolution de la capacité d'accueil professionnelle (en lits)



Les propriétaires en fin de bail dans leurs résidences de tourisme ne louent plus en général et ces sorties de lits professionnels déstabilise l'économie des sites. Il y a un manque de fréquentation nécessaire à l'équilibre économique du territoire.

Entre 2006 et 2012, 20 000 lits construits pour 19 000 lits professionnels perdus.

L'évolution des lits professionnels

Le mécanisme d'érosion régulière du parc d'hébergement professionnel

Dans le paysage des stations, on remarque facilement la construction d'un nouvel hôtel ou d'une nouvelle résidence. En revanche, le processus d'érosion des lits professionnels est moins visible et prend plusieurs formes :

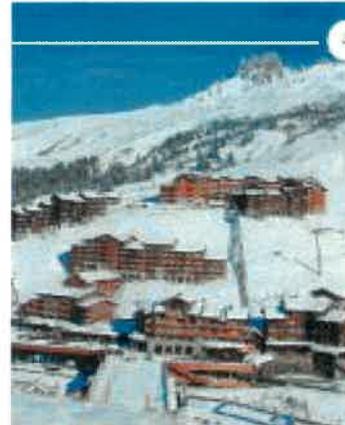
- Il peut s'agir d'établissements qui cessent leur activité et dont les lits sont fermés (par exemple village de vacances plus aux normes).
- D'autres lits sont vendus "à la découpe" (par exemple un hôtel qui cesse son activité et transforme les chambres pour les vendre par appartement en résidences secondaires).
- Des propriétaires dans des résidences de tourisme qui, au terme du bail commercial qui les lie à l'exploitant, décident de reprendre leur bien (et de le louer par l'intermédiaire d'une agence immobilière, de la centrale de réservation, d'un site de particulier à particulier ou de le conserver pour leur usage et celui de leurs proches).

Des propriétaires qui avaient confié le remplissage de leur logement à une agence immobilière et décident de le reprendre pour eux-mêmes ou leurs proches.

Pour mesurer chaque année l'érosion du parc d'hébergement touristique, il faut comparer le volume de lits professionnels de la saison à celui de la saison précédente, sans tenir compte des nouveaux lits qui ont été construits entre temps.

Sur la période 1997/2012, le taux d'érosion des lits professionnels en Tarentaise est en moyenne de 3,4 % par an. Cela signifie que chaque année près de 6 000 lits quittent le mode de gestion professionnel auquel ils appartenaient.

En 2010, le taux d'érosion des lits professionnels a atteint 4,9 %.



Méribel - Méribel

La sortie progressive des lits professionnels est un phénomène essentiel dans l'équilibre économique des stations touristiques dans la mesure où les lits professionnels sont nettement mieux remplis que les lits diffus.

L'exemple des résidences de tourisme depuis 2006

La capacité d'accueil en résidences de tourisme (jou de services) a particulièrement augmenté depuis 1997. Après avoir atteint un maximum en 2005, le nombre de lits évolue peu, alors que la mise en service de nouvelles résidences s'est poursuivie.

Entre 2006 et 2012, plus de 20 000 lits ont été mis en service dans des résidences de tourisme neuves et parallèlement plus de 19 000 lits sont sortis de gestion.

Au final, alors qu'il s'est construit en moyenne près de 2 000 lits de résidences de tourisme chaque année, 95 % de ces gains sont annulés par les sorties de gestion, ce qui explique que le secteur n'ajoute que 1 000 lits supplémentaires.



Chaque année, 6 000 lits quittent le secteur marchand et viennent alimenter le stock de lits diffus.

Evolution des lits en résidences de tourisme Cumul 2006 à 2012



Pour ces raisons le comité consultatif, le conseil municipal de Bellentre en lien avec deux autres communes ont mené une politique dynamique relative aux lits froids.

Instauration de réunions de sensibilisation auprès des propriétaires, chaque appartement de quatre personnes loué apporte à l'économie locale, sur La Plagne, en hiver 2300€ (550€/personne) et l'été entre 1000€ et 1500€. Il est donc impératif de les inciter à la location.

Tout programme neuf sur des terrains communaux a été réalisé sous la forme de baux à construction ou emphytéotiques de 99 ans. Cela permet l'obligation de louer sur le long terme et garantir la destination des locaux. Cette méthode a plusieurs inconvénients dont budgétaires, pas de vente mais un prix de terrain lissé sur 99 ans. Cela a tout de même l'avantage de permettre à de petits promoteurs voir des habitants, d'investir sur des chalets de location dont la destination locative est assurée sur un siècle.

Suite à ce constat le SCOT a répondu par une régulation de l'immobilier touristique.



2.2. Réguler le développement de l'immobilier touristique par le mécanisme de la surface touristique pondérée (STP)

DANS L'ATLAS  Dimensionnement des capacités immobilières touristiques – Surface touristique pondérée ou équivalent en nombre de lits diversifiés

La régulation du développement de l'immobilier touristique est un outil essentiel pour assurer la transcription des dispositions du PADD visant à renforcer l'attractivité touristique qui repose sur la qualité et la diversification. Le SCOT prescrit donc un volume maximal de surface de plancher à vocation d'hébergement touristique pour les communes supports de stations touristiques, en introduisant un mécanisme de pondération visant à orienter le développement vers :

- Une réduction très significative du rythme de croissance de la capacité d'hébergement touristique dans les grandes stations d'altitude.
- Un développement très significatif des pôles touristiques de vallée, associé à la réalisation des liaisons câblées entre ces pôles et les stations, permettant de contenir les flux routiers entre ces deux derniers.
- Une réhabilitation avec remise en marché des hébergements touristiques existants, déclassés ou vieillissants.
- Un renforcement des hébergements durablement marchands.

Suivant le type de gestion des malus ou des bonus sont attribués.

C'est pour cela que sur des terrains communaux la construction des résidences de tourisme a été évitée.

Les coefficients pondérateurs pour le calcul de la STP sont les suivants :

- *Pour les hôtels classés : $STP = SDP * 0,25$.*
- *Pour les clubs et villages de vacances, les villages résidentiels de tourisme, les maisons familiales, les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL) sous gestion hôtelière, les gîtes d'étape, les auberges de jeunesse et les résidences de tourisme sous bail emphytéotique ou sous bail à construction garantissant une gestion durable : $STP = SDP * 0,40$.*
- *Pour les autres résidences de tourisme, meublés, les chambres d'hôtes et gîtes ruraux : $STP = SDP * 0,70$.*
- *Pour les formes d'hébergement non marchands (par exemple les résidences secondaires) : $STP = SDP * 1,40$. Ce coefficient de 1,40 sera également appliqué par défaut d'information sur le type d'hébergement rendant impossible son rattachement à une catégorie avec un coefficient inférieur.*

Les catégories d'hébergement durablement marchand non listées ci-dessus seront rattachées à la catégorie qui leur est la plus proche.

Depuis quelques années le comité consultatif n'a plus lieu, il n'existe plus et ne peut inviter les représentants des acteurs économiques qui prenaient part aux débats.

Plus de visions à long terme, l'empilage des permis de construire s'effectue sur La Plage, mais un jour nous nous réveillerons et il sera trop tard. Plus de droits à construire, plus de possibilité de boucher les trous budgétaires et une fréquentation basse ne pouvant évoluer, chaque propriétaire fait ce qu'il souhaite de son bien.

Une politique dangereuse pour l'avenir.