



# ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

## locations saisonnières

Question écrite n° 48079

### Texte de la question

Mme Béatrice Santais appelle l'attention de Mme la ministre de l'artisanat, du commerce et du tourisme au sujet de la réhabilitation de l'immobilier de loisir, en particulier en zone de montagne. Cette question est devenue centrale pour le dynamisme de l'économie des stations de ski dont l'organisation en termes d'offre d'hébergement se partage entre les lits professionnels dits « chauds » et les lits dits « froids ». Si les premiers sont occupés en moyenne 12 semaines sur les 18 semaines que compte la saison d'hiver, les lits froids le sont nettement moins, à hauteur de 5 semaines sur 18 potentielles, ce qui n'est pas sans poser un véritable problème pour les acteurs locaux du tourisme. À cela, il convient d'ajouter les effets pervers des produits d'investissements locatifs défiscalisés dans des résidences de tourisme qui sont proposés depuis de trop nombreuses années aux contribuables, portant sur la TVA ou sur l'impôt sur le revenu selon différentes durées et différentes modalités (loueur en meublé non professionnel, « Censi-Bouvard » etc...) puisque ce qui pouvait apparaître comme une opération de revitalisation du tourisme et des résidences d'hébergement touristique montre aujourd'hui le revers de la médaille, souvent au détriment des investisseurs et des communes concernées avec pour certaines de vraies défaillances de leur parc touristique, tant en termes de qualité de construction qu'en termes de commercialisation. Un véritable syndrome du « volet clos » est en train de naître dans les montagnes françaises et après la friche industrielle nous sommes en passe de voir apparaître de véritables friches touristiques à quelques centaines de mètres de parcs nationaux qui font notre fierté. Devant l'inorganisation et l'éparpillement des propriétaires, elle souhaite savoir quels moyens l'État peut mobiliser pour fédérer les énergies et redonner confiance dans l'investissement en montagne tout en garantissant l'émergence de constructions plus en phase avec l'impérative nécessité de performance énergétique.

### Texte de la réponse

Depuis plusieurs années, les élus de la montagne appellent avec insistance l'attention des pouvoirs publics sur la dégradation de l'immobilier de loisir en station de montagne et du littoral, qui se traduit par la multiplication des « lits froids » ou « volets clos », c'est-à-dire la sous-occupation chronique des hébergements, et dont l'impact est très négatif sur l'économie touristique. Les pouvoirs publics sont régulièrement mobilisés sur le sujet et plusieurs initiatives ont déjà été prises pour essayer d'y remédier. Le dispositif opération de réhabilitation de l'immobilier de loisir (ORIL) mis en place dans les années 2000, a pour objectif d'inciter les propriétaires à engager des travaux de réhabilitation et à mettre leurs appartements sur le marché, en offrant aux collectivités territoriales la possibilité d'identifier un périmètre et des engagements assortis d'un calendrier et d'avantages fiscaux spécifiques. En 2011, une étude technique a été confiée à la société Services conseil expertises et territoires (SCET), filiale de la caisse des dépôts et consignations, portant sur la création d'une « boîte à outils » et la réalisation d'une étude de terrain. Cette mission a été complétée, en 2013, par un travail d'expertise technique des différentes structures de portage immobilier publiques ou privées de type « foncières » (établissement public foncier, société d'économie mixte, organisme de placement collectif immobilier ou société civile de placement immobilier), destinées à acheter des biens, les rénover et les remettre sur le marché. Dans le cadre des assises du tourisme (premier semestre 2014), les élus et les professionnels de la montagne et du

littoral ont participé aux travaux de réflexion et ont formulé diverses propositions. La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (dite loi ALUR) a d'ores et déjà intégré des dispositions en vue de moderniser les documents de planification et d'urbanisme, de prévenir les difficultés des copropriétés et d'intégrer de manière plus systématique l'exigence de performance énergétique dans l'immobilier. La création d'outils de portage financier des biens à mettre ou remettre sur le marché a notamment fait l'objet d'une initiative intéressante de la Compagnie des Alpes (CDA). Dans le domaine du tourisme de montagne, la CDA, avec le concours de 3 banques régionales, participe à la rénovation de l'immobilier de loisir, via une société foncière de rénovation, dotée d'un capital de 70 M€. L'objectif de ce fonds est l'acquisition de 500 logements dans les années à venir pour les restructurer et les remettre sur le marché, en s'associant avec des sociétés d'économie mixte locales dans 5 stations alpines (La Plagne, Les Arcs, les Menuires, Les Deux-Alpes et Serre-Chevalier). L'ingénierie immobilière locale est notamment réalisée avec le concours des sociétés de remontée mécanique. Ce fonds d'investissement a commencé ses activités dans les Alpes, mais pourrait élargir ses activités au plan national, si l'expérience se révèle satisfaisante. Les services du ministère s'attacheront tout particulièrement à suivre cette initiative au cours des prochaines années. En effet, l'expérience actuellement conduite par la CDA est majeure pour identifier si les outils juridiques à la disposition des collectivités locales sont pertinents, si le schéma de portage financier mis en oeuvre est suffisant et si l'expérience conduite par la CDA dans les Alpes peut être généralisée. Concernant l'avantage fiscal prévu par l'article 199 sexvicies du code général des impôts, le dispositif a fait l'objet d'une reconduction jusqu'au 31 décembre 2016 (loi de finances pour 2013). Il continue d'être largement utilisé par les promoteurs et les intermédiaires financiers (notamment les banques) chargés de commercialiser les projets de construction de résidences de tourisme. Il continue par conséquent d'avoir un réel effet incitatif dans le cadre de projets de création de résidences de tourisme. La question du maintien de ce dispositif au-delà de 2016 est cependant posée, pour des raisons d'économie budgétaire et de recherche d'une sélectivité accrue des dépenses fiscales de l'Etat. Enfin, un groupe de travail sur la réhabilitation et la remise en tourisme de l'immobilier de loisir travaille actuellement à la création d'une « boîte à outils » à disposition des élus afin de leur proposer : - des outils de gouvernance et d'accompagnement/ingénierie, pour favoriser la connaissance du parc immobilier de loisir et harmoniser la gouvernance locale pour une action plus efficace et coordonnée ; - des outils juridiques, pour donner aux collectivités des moyens plus adaptés pour encourager la rénovation de l'immobilier existant, notamment en matière d'urbanisme ; - des outils de facilitation et d'incitation à la commercialisation des meublés de tourisme.

## Données clés

**Auteur :** [Mme Béatrice Santais](#)

**Circonscription :** Savoie (3<sup>e</sup> circonscription) - Socialiste, écologiste et républicain

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 48079

**Rubrique :** Tourisme et loisirs

**Ministère interrogé :** Artisanat, commerce et tourisme

**Ministère attributaire :** Commerce, artisanat, consommation et économie sociale

## Date(s) clé(s)

**Date de signalement :** Question signalée au Gouvernement le 15 juillet 2014

**Question publiée au JO le :** [21 janvier 2014](#), page 574

**Réponse publiée au JO le :** [17 février 2015](#), page 1112