



ASSEMBLÉE NATIONALE

15ème législature

Rénovation de l'immobilier de loisirs

Question orale n° 183

Texte de la question

Mme Frédérique Lardet interroge M. le ministre de la cohésion des territoires sur la situation de l'immobilier de loisirs et ses conséquences sur l'attractivité touristique française et *in fine* la vitalité des territoires concernés. « L'hébergement est l'un des principaux déterminants dans le choix d'une destination ». Ce constat, simple mais qui mérite d'être rappelé, figure dans le rapport du conseil de promotion du tourisme d'Atout France de juin 2015 « 20 sur 20 en 2020, 40 mesures pour relever le défi ». Or, depuis dix ans, le nombre de chambres d'hôtel est resté stable quand il augmentait de 100 000 en Espagne. De fait en 2014, la CCI Île-de-France dans une publication intitulée « Rester le leader mondial du tourisme, un enjeu vital pour la France » estimait à 40 000 le nombre de logements à rénover en régions pour simplement maintenir la capacité actuelle d'accueil. Plus encore, en montagne, région qu'elle connaît bien, la situation est particulièrement préoccupante : des hébergements ont plus de 20 ans et, chaque année, sur les 790 000 lits disponibles en résidence de tourisme, 3 000 sortent du marché. Lors du conseil ministériel du tourisme le 19 janvier 2018, le Premier ministre lui-même a mis en garde contre cette détérioration de l'offre touristique et ses conséquences en affirmant que « ces appartements, ces immeubles si on ne fait rien, risquent de devenir des friches touristiques. ». Parmi les solutions avancées pour y remédier, la création d'un *front office* de l'ingénierie touristique regroupant, dans le sillage d'Atout France, tous les acteurs concernés, soit la CDC, la future agence nationale des territoires, et les collectivités. De plus, puisqu'il est inutile de vouloir attirer plus de touristes si on ne peut les loger et que les ambitions en la matière sont grandes - faire venir 100 millions de touristes internationaux par an - une mission d'information chargée d'identifier les propositions susceptibles de faciliter la rénovation du parc privé d'hébergements touristiques, notamment dans les stations littorales vieillissantes et dans les stations de montagne a été constituée par le ministère de l'économie et des finances, le ministère de la cohésion des territoires et le ministère de la culture pour identifier des propositions concrètes en la matière. Animée par MM. Lombard, directeur général du groupe caisse des dépôts, Trigano, président fondateur de Mama Shelter, et Augier, maire de Deauville, elle a, au terme d'une vingtaine d'auditions, rendu une série de propositions portant sur le soutien au renforcement de l'investissement touristique. En conséquence, elle lui demande, d'une part de bien vouloir lui indiquer les propositions du rapport précité que ses services comptent mettre prioritairement en œuvre et, d'autre part, de lui détailler plus précisément l'expérimentation tout juste commencée par le *front office* de l'ingénierie touristique d'accompagnement de la réhabilitation d'hébergements touristiques marchands dans une dizaine de stations de montagnes, notamment en Savoie.

Texte de la réponse

IMMOBILIER DE LOISIR

M. le président. La parole est à Mme Frédérique Lardet, pour exposer sa question, n° 183, relative à l'immobilier de loisir.

Mme Frédérique Lardet. J'associe à cette question mes collègues Véronique Riotton, Xavier Roseren et Marion Lenne.

Madame la secrétaire d'État, je souhaite appeler votre attention sur la situation de l'immobilier de loisir, sur ses conséquences sur l'attractivité touristique française et, enfin, sur la vitalité des territoires de montagne.

En effet, le rapport du conseil de promotion du tourisme d'Atout France de juin 2015 intitulé *20 sur 20 en 2020, 40 mesures pour relever le défi* rappelle un constat simple : « L'hébergement est l'un des principaux déterminants dans le choix d'une destination ».

Or, depuis dix ans, le nombre de chambres d'hôtel est resté stable en France quand il augmentait de 100 000 en Espagne. De fait, en 2014, la chambre de commerce et d'industrie d'Île-de-France, dans une publication intitulée *Rester le leader mondial du tourisme, un enjeu vital pour la France*, estimait à 40 000 le nombre de logements à rénover en région pour simplement maintenir la capacité actuelle d'accueil.

Plus encore, en montagne, milieu que je connais particulièrement bien pour être élue de la deuxième circonscription de Haute-Savoie, la situation est particulièrement préoccupante : trois quarts des hébergements ont plus de vingt ans et, chaque année, sur les 790 000 lits disponibles en résidence de tourisme, 3 000 sortent du marché.

Lors du deuxième conseil interministériel du tourisme, qui s'est tenu le 19 janvier dernier et auquel j'ai pris part, le Premier ministre lui-même a mis en garde contre la détérioration de l'offre touristique et ses conséquences, en affirmant que ces appartements et ces immeubles risquaient, si l'on ne faisait rien, de devenir des « friches touristiques ».

Parmi les solutions avancées pour y remédier, on retiendra, en premier lieu, la création d'un « *front office* de l'ingénierie touristique » regroupant Atout France, la Caisse des dépôts et consignations, la future agence nationale des territoires et les collectivités ; en second lieu, la mise en place par le ministère de l'économie et des finances, le ministère de la cohésion des territoires et le ministère de la culture d'une mission d'information chargée d'identifier les propositions susceptibles de faciliter la rénovation du parc privé d'hébergements touristiques, notamment dans les stations littorales vieillissantes et dans les stations de montagne. Ces deux décisions me semblent importantes : il est absurde de vouloir attirer plus de touristes si l'on ne peut les loger ; or, en la matière, les ambitions sont grandes, puisqu'il s'agit de faire venir en France plus de 100 millions de touristes d'ici les prochaines années.

Pour en revenir à la mission d'information animée par MM. Lombard, Trigano et Augier, elle a, au terme d'une vingtaine d'auditions, rendu une série de propositions portant sur le soutien au renforcement de l'investissement touristique. Je souhaiterais savoir, madame la secrétaire d'État, lesquelles vous comptez mettre prioritairement en œuvre. En outre, j'aimerais avoir des précisions sur l'expérimentation en cours qui porte sur l'accompagnement de la réhabilitation d'hébergements touristiques marchands dans une dizaine de stations de montagne, notamment en Savoie.

M. le président. La parole est à Mme la secrétaire d'État auprès de la ministre des armées.

Mme Geneviève Darrieussecq, *secrétaire d'État auprès de la ministre des armées*. Madame la députée, vous l'avez dit : le Gouvernement fait du tourisme une priorité de son action. Il s'est fixé des objectifs ambitieux : 100 millions de touristes internationaux accueillis en 2020 et 50 milliards d'euros de recettes économiques. La gouvernance inédite mise en place *via* le conseil interministériel du tourisme doit garantir la possibilité de faire avancer le secteur touristique français en activant les nombreux leviers qui en font la qualité, notamment l'hébergement, les transports, la sécurité, la promotion internationale, la régulation économique, la prise en compte du handicap et la politique sociale.

Parmi les priorités d'action, le conseil interministériel du tourisme du 19 janvier a identifié le volet ingénierie, avec notamment la création d'un *front office* ingénierie, baptisé « France tourisme ingénierie », afin d'accompagner les territoires et les porteurs de projets. Hébergé par Atout France et associant la Caisse des dépôts ainsi que la future agence nationale des territoires, en liaison avec les régions, ce front office partenarial

sera un accélérateur d'investissements et d'innovation intégré aux territoires pour lever les éventuels points de blocage. Des réunions territoriales vont être lancées avec les partenaires territoriaux pour sélectionner des projets stratégiques qui mériteraient d'être facilités dans toutes leurs phases.

D'autre part, des expérimentations pourront être menées autour de contrats de développement touristique destinés à lutter contre le phénomène dit « des lits froids, volets clos » observé dans certaines stations et à améliorer l'offre touristique globale. Dans ce cadre, une expertise va être menée par l'Inspection générale des finances et par le Conseil général de l'environnement et du développement durable afin de rendre opérationnelles les principales propositions de la mission que vous mentionnez, en vue de modifications législatives et réglementaires, pour une meilleure mise en tourisme de l'offre d'hébergement existante.

Ces propositions consistent, entre autres, en un zonage plus fin de la destination des constructions dans les plans locaux d'urbanisme, entre « résidences de tourisme » et « hôtels », afin de donner aux maires la possibilité d'orienter les choix de constructions ; en une modulation des règles de copropriété – les discussions sont en cours dans le cadre de la préparation du projet de loi « ELAN » relatif à l'évolution du logement et à l'aménagement numérique – ; en un renforcement du caractère contraignant des conventions d'aménagement touristique ; en la mise en œuvre d'un contrat territorial de performance énergétique et touristique permettant à des tiers investisseurs de financer des travaux de rénovation énergétique des bâtiments à dimension touristique.

M. le président. Merci, madame la secrétaire d'État.

Mme Geneviève Darrieussecq, *secrétaire d'État*. Le travail exploratoire d'identification des territoires d'expérimentation possibles, déjà entamé, doit se poursuivre dans le cadre d'une concertation entre les services de l'État, les collectivités territoriales, Atout France et la Caisse des dépôts.

M. le président. La parole est à Mme Frédérique Lardet.

Mme Frédérique Lardet. Merci, madame la secrétaire d'État. Nous profiterons de l'élaboration du projet de loi ELAN pour apporter les idées de la montagne en vue d'accélérer le développement et la réhabilitation des logements.

Données clés

Auteur : [Mme Frédérique Lardet](#)

Circonscription : Haute-Savoie (2^e circonscription) - La République en Marche

Type de question : Question orale

Numéro de la question : 183

Rubrique : Tourisme et loisirs

Ministère interrogé : Cohésion des territoires

Ministère attributaire : Cohésion des territoires

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [13 février 2018](#)

Réponse publiée le : 23 février 2018, page 1461

La question a été posée au Gouvernement en séance, parue dans le journal officiel le [13 février 2018](#)