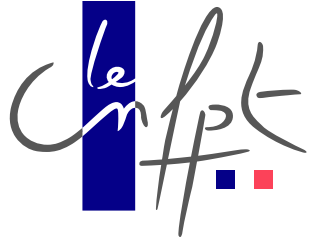
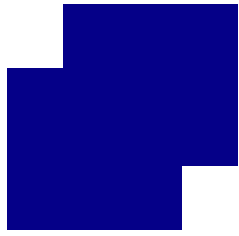


15 octobre 2025



Rencontre d'actualité Habitat & Tourisme

La lutte contre l'habitat dégradé au regard des enjeux d'attractivité touristique et de transition écologique .



Programme de la journée

9h30 L'actualité
juridique

10h40 Gouvernance
territoriale pour
une attractivité
durable

12h30 Déjeuner

14h00 Conflits touristes / habitants
permanents et les pressions
sur le parc locatif

15h00 Habitat dégradé et meublés
de tourisme : face aux
risques sanitaires et
sécuritaires,
comment maintenir une
attractivité touristique

16h00 Synthèse
participative



Le séisme survenu vendredi 8 septembre dans la région de Marrakech a fait plus de 2000 morts selon un dernier ...

 [Irène Prigent](#)
Publié le dimanche 10 septembre 2023 à 19:18
    

Originnaire de Saint-Julien-l'Ars dans la Vienne, Stéphanie Guérin est installée au Maroc depuis 2020, où elle tient un Riad, un hôtel traditionnel. Alors que le Maroc pleure les victimes du séisme, la vie reprend déjà son cours pour les touristes.

Marrakech



14h

Conflits touristes / habitants permanents et les pressions sur le parc locatif





Véronique SIEGEL

**Présidente UMIH
Hôtellerie Française**

Vice-présidente Office
du tourisme
Strasbourg

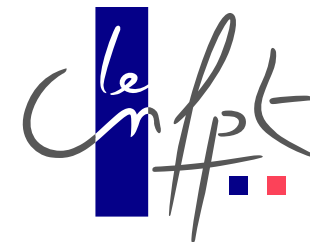
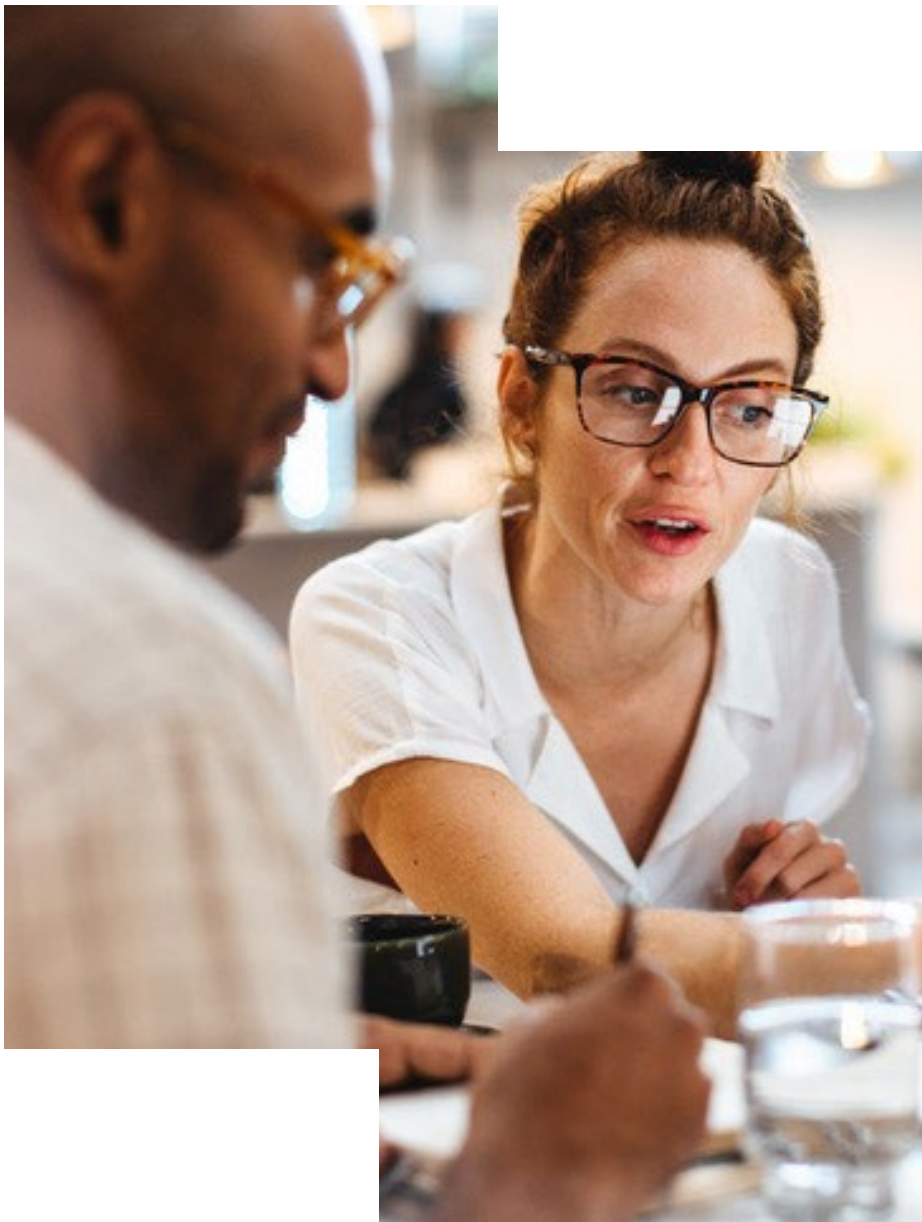




Nicolas de DAVYDOFF

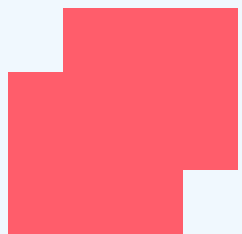
Responsable Office de Tourisme Cévennes Tourisme

***Président de la commission tourisme du Parc national des
Cévennes***



Conflits touristes / habitants permanents et pressions sur le parc collectif

Le cas cévenol

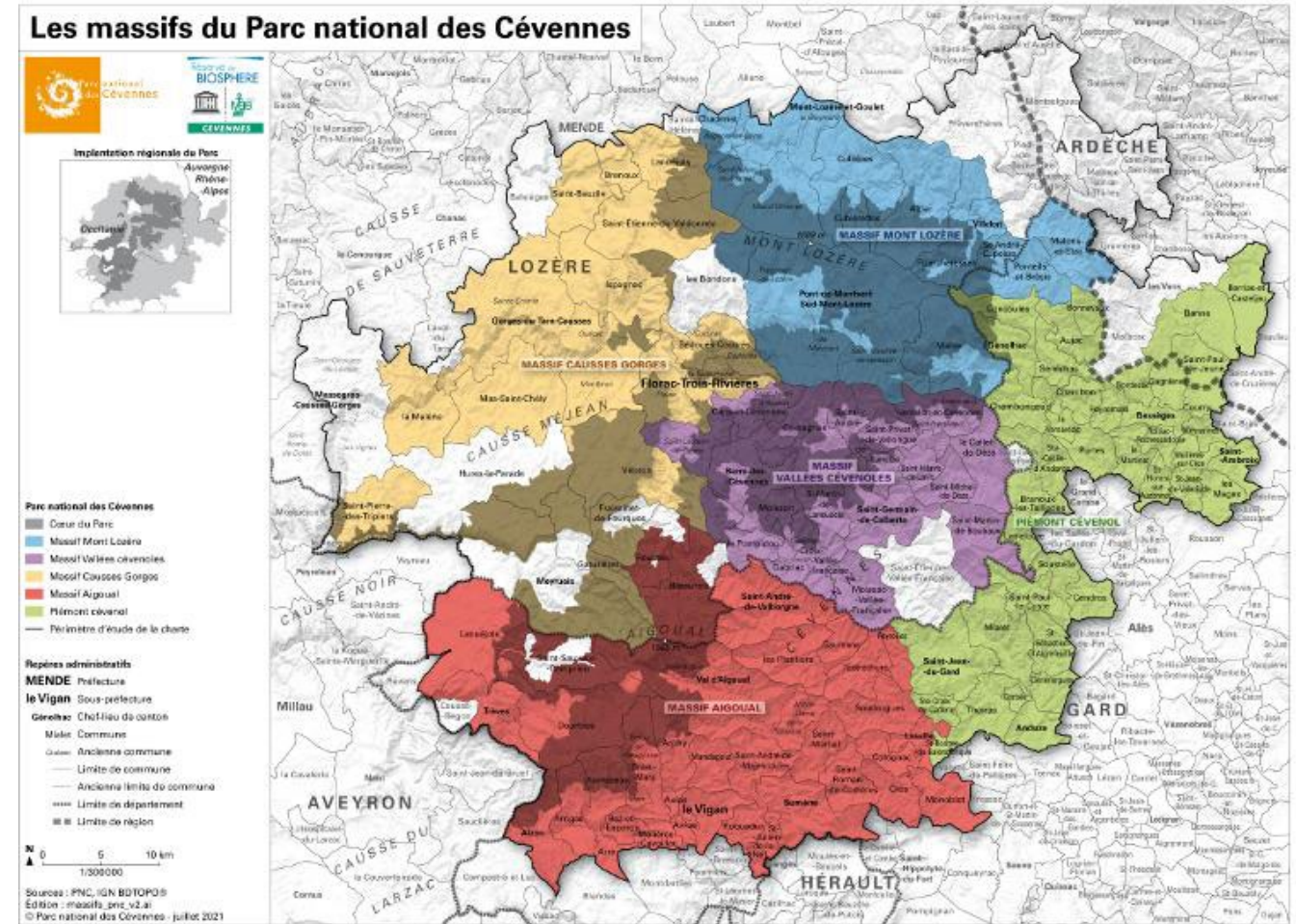
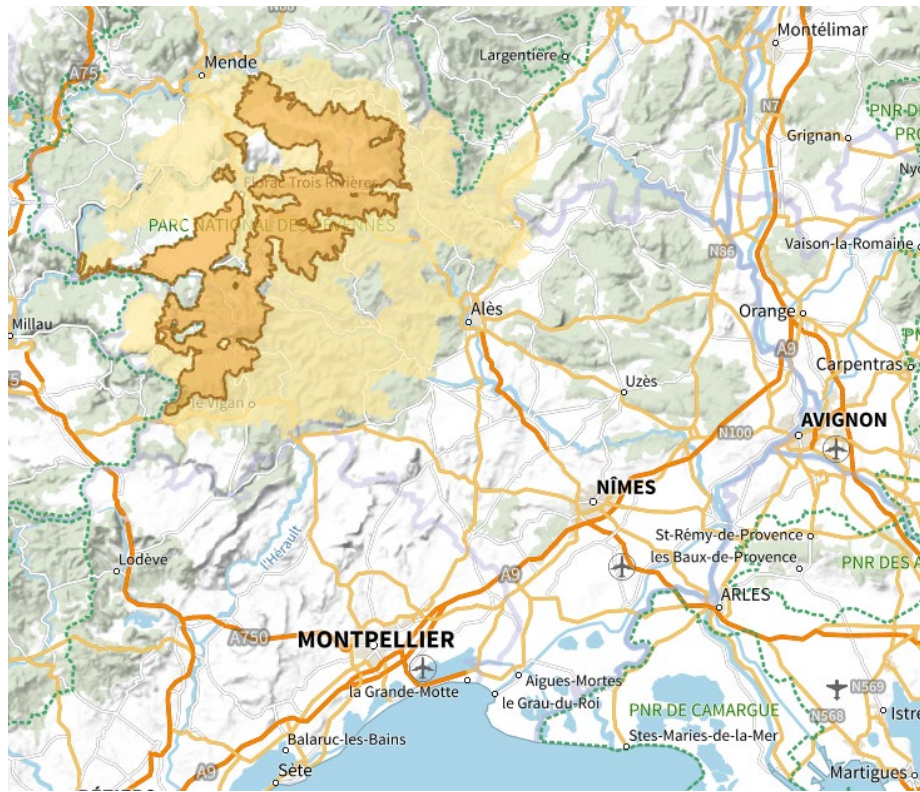


Contexte



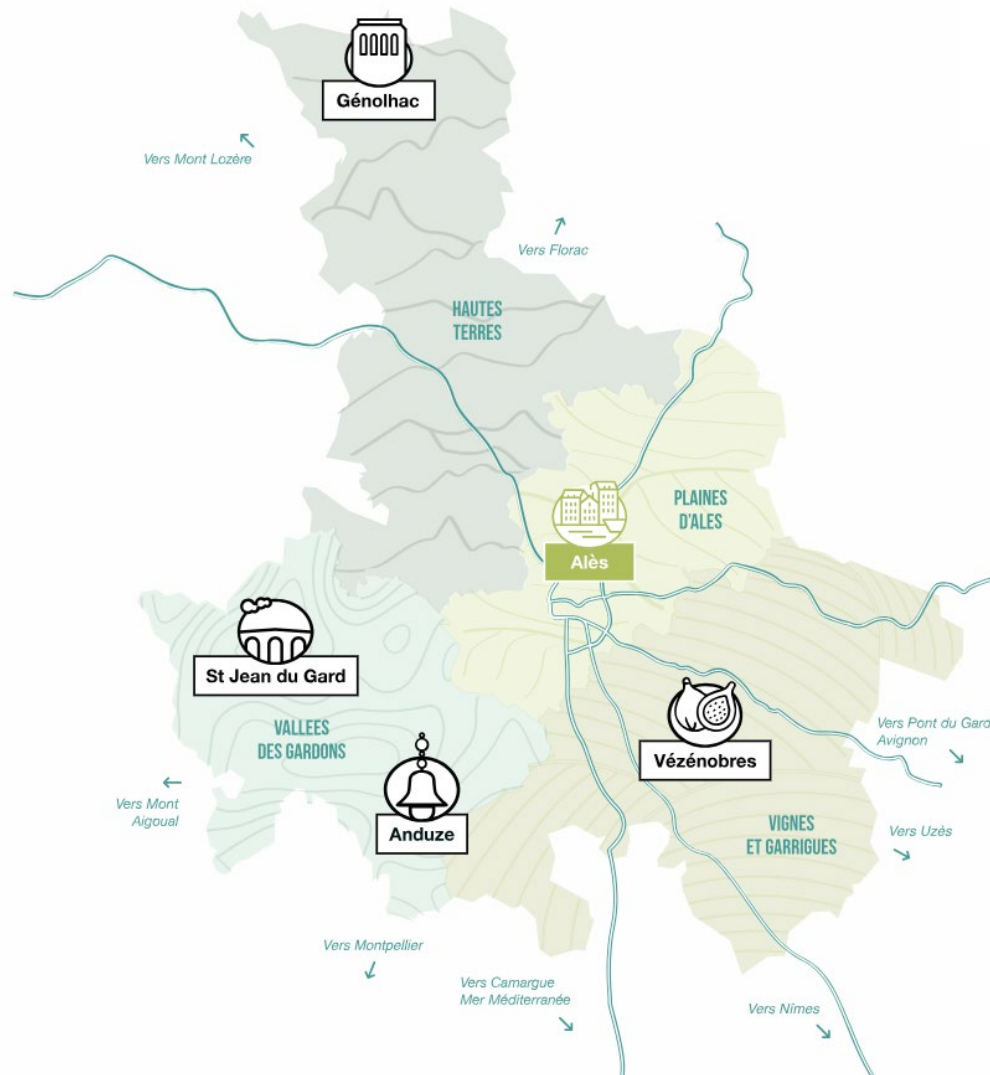
« Un territoire touristique à la forte personnalité mais peu intelligible »

« Le paradoxe d'une identité forte aux contours flous »



Alès Agglomération

1



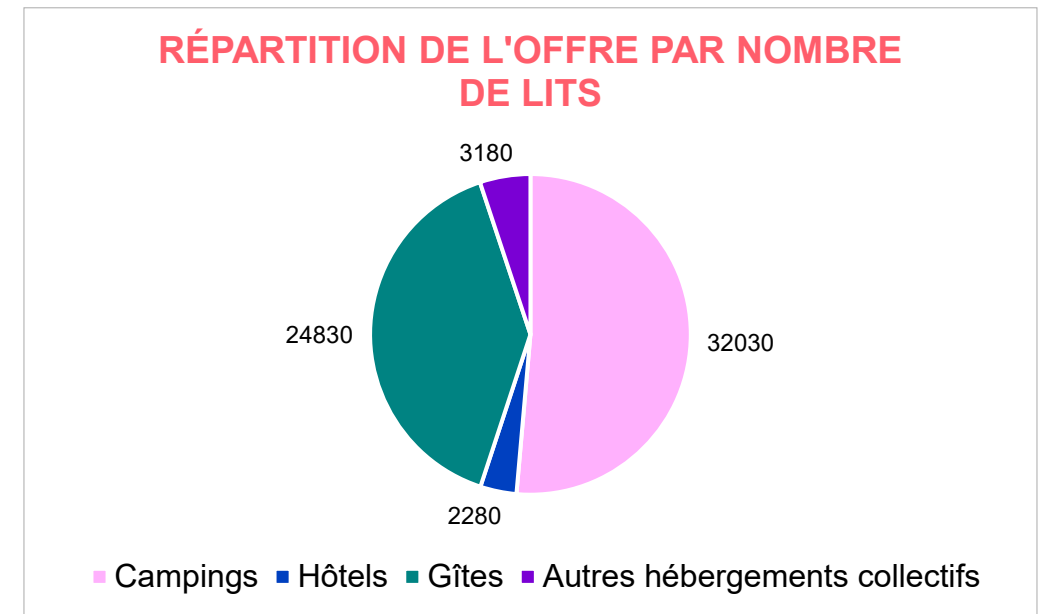
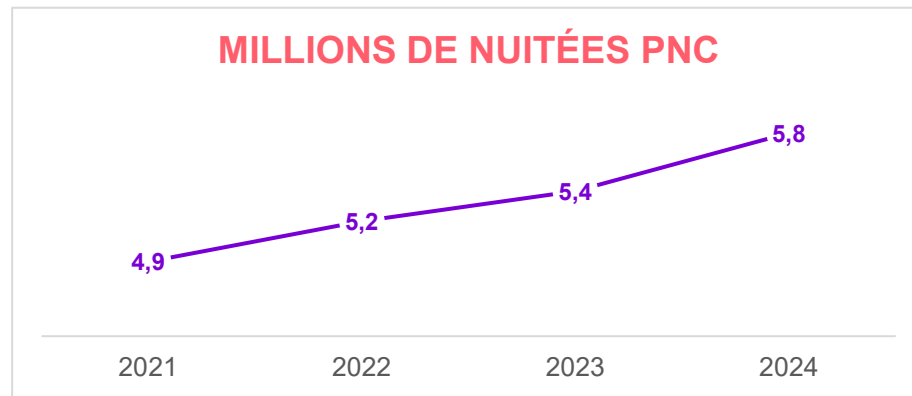
- 138 176 habitants dont 45 552 habitants à Alès
- Désindustrialisation rapide dans les années 80 ; demeure le 2nd pôle industriel régional
- 13 200 hectares cultivés ; + 100 000 hectares d'espaces forestiers
- Une des croissances démographiques des villes moyennes les plus fortes au plan national

Au plan touristique

1

4,5 millions de nuitées / an (environ 6 millions à l'échelle du Parc national des Cévennes)

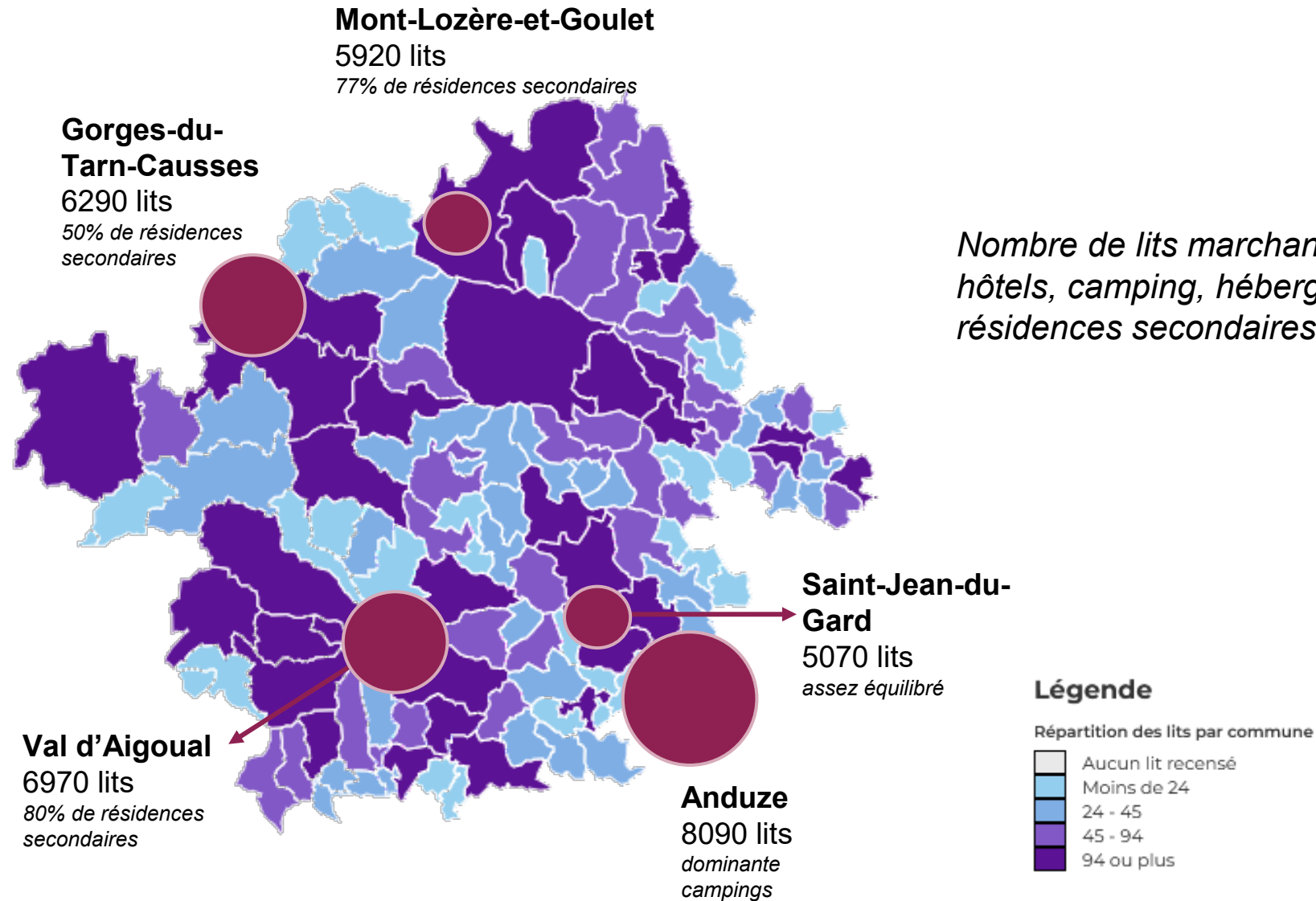
À l'échelle du Parc : **21 750** résidences secondaires. Soit **108 740 lits non marchands** vs **62 320 lits marchands**



Au plan touristique

Des réalités touristiques très variables

1

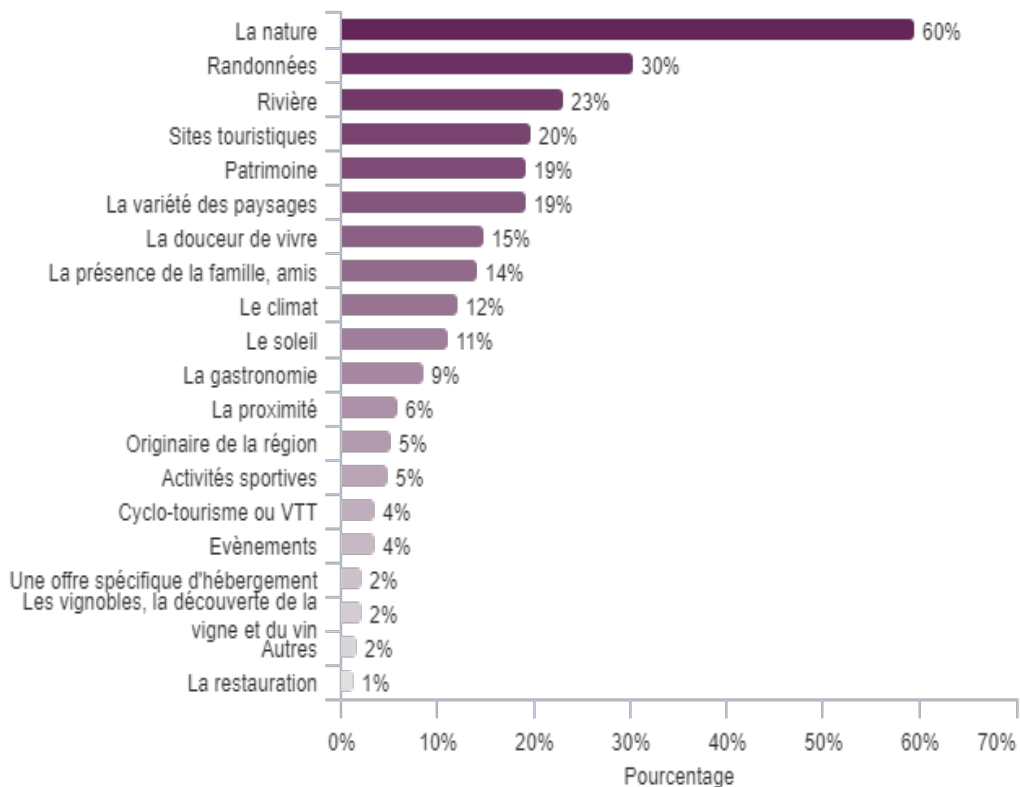


Au plan touristique

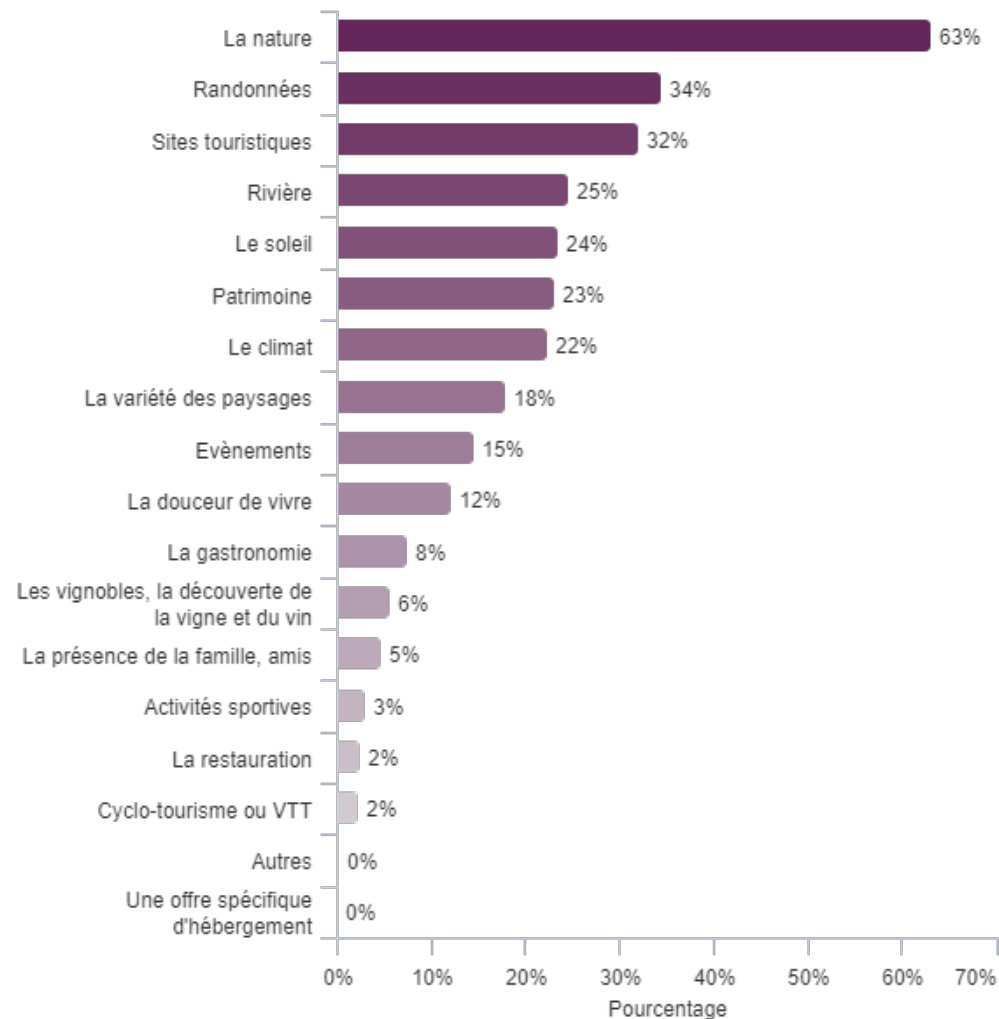
1

Des facteurs d'attractivité variés

Pourquoi avoir choisi notre destination ?

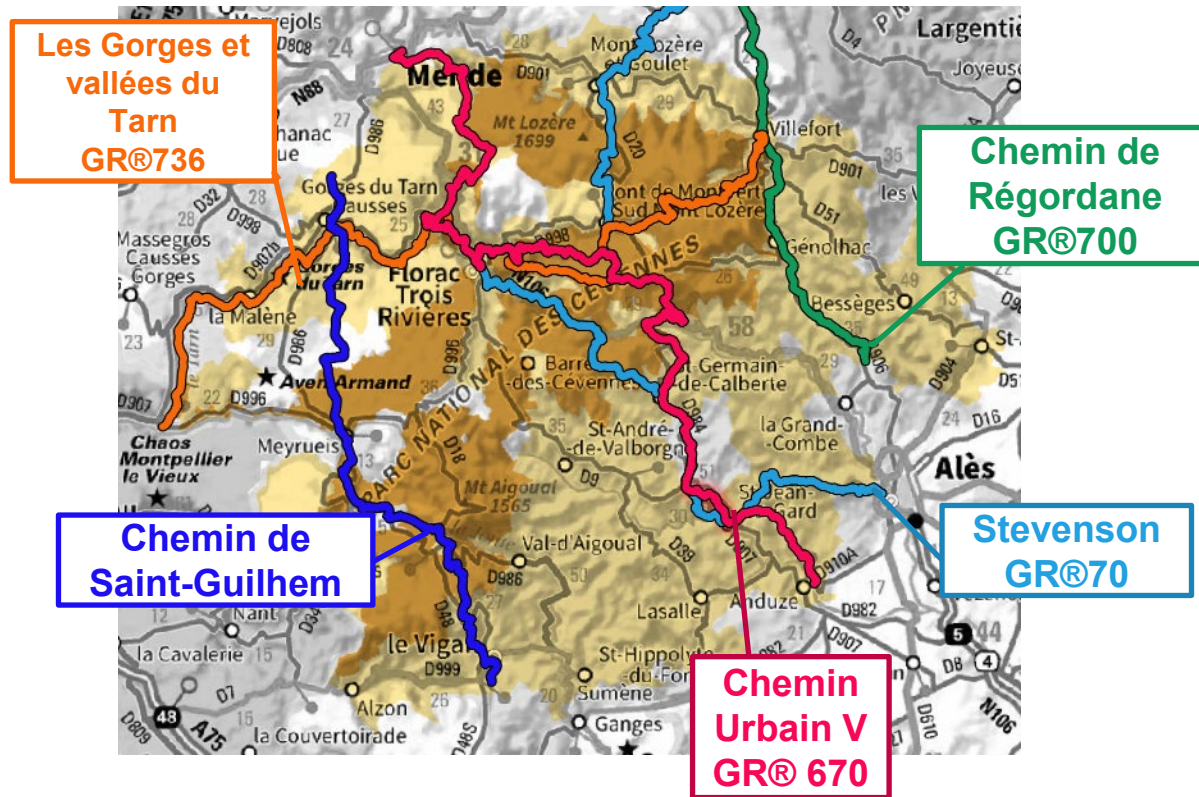


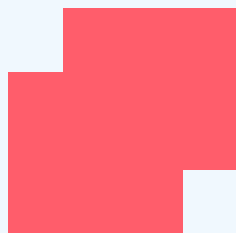
A votre sens, quels sont, par ordre de priorité, les atouts de notre territoire ?



Au plan touristique

Un positionnement écotouristique diffus et largement non marchand



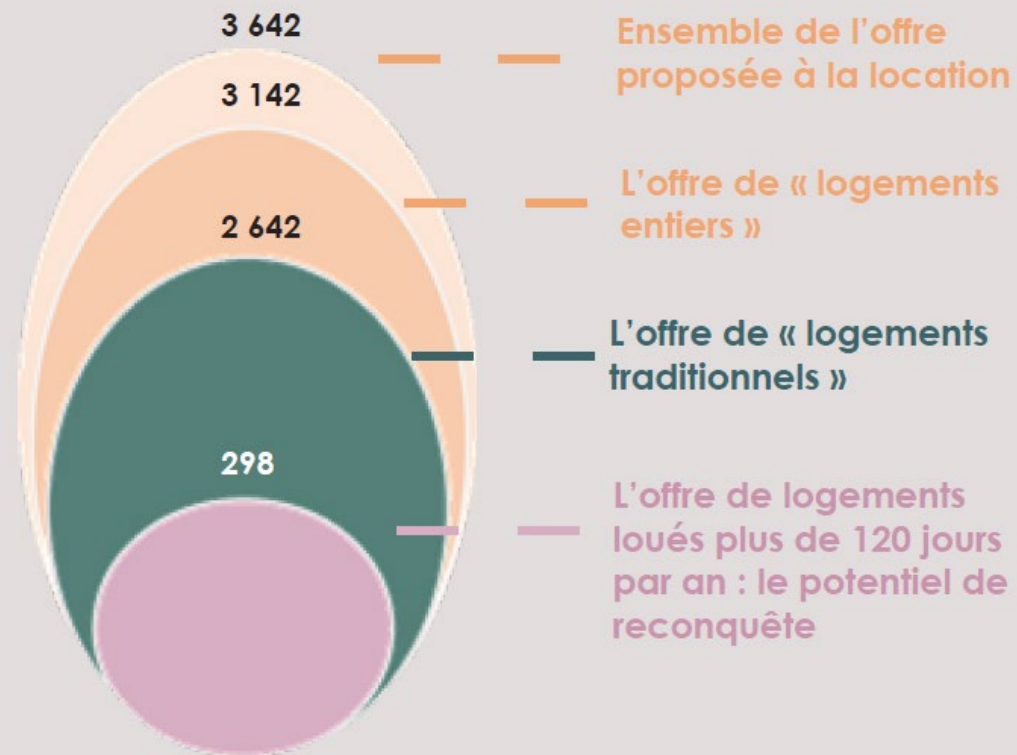


**Perception locale du
tourisme et effets du
développement des
locations de vacances**

Les caractéristiques locales de l'offre en meublés de tourisme

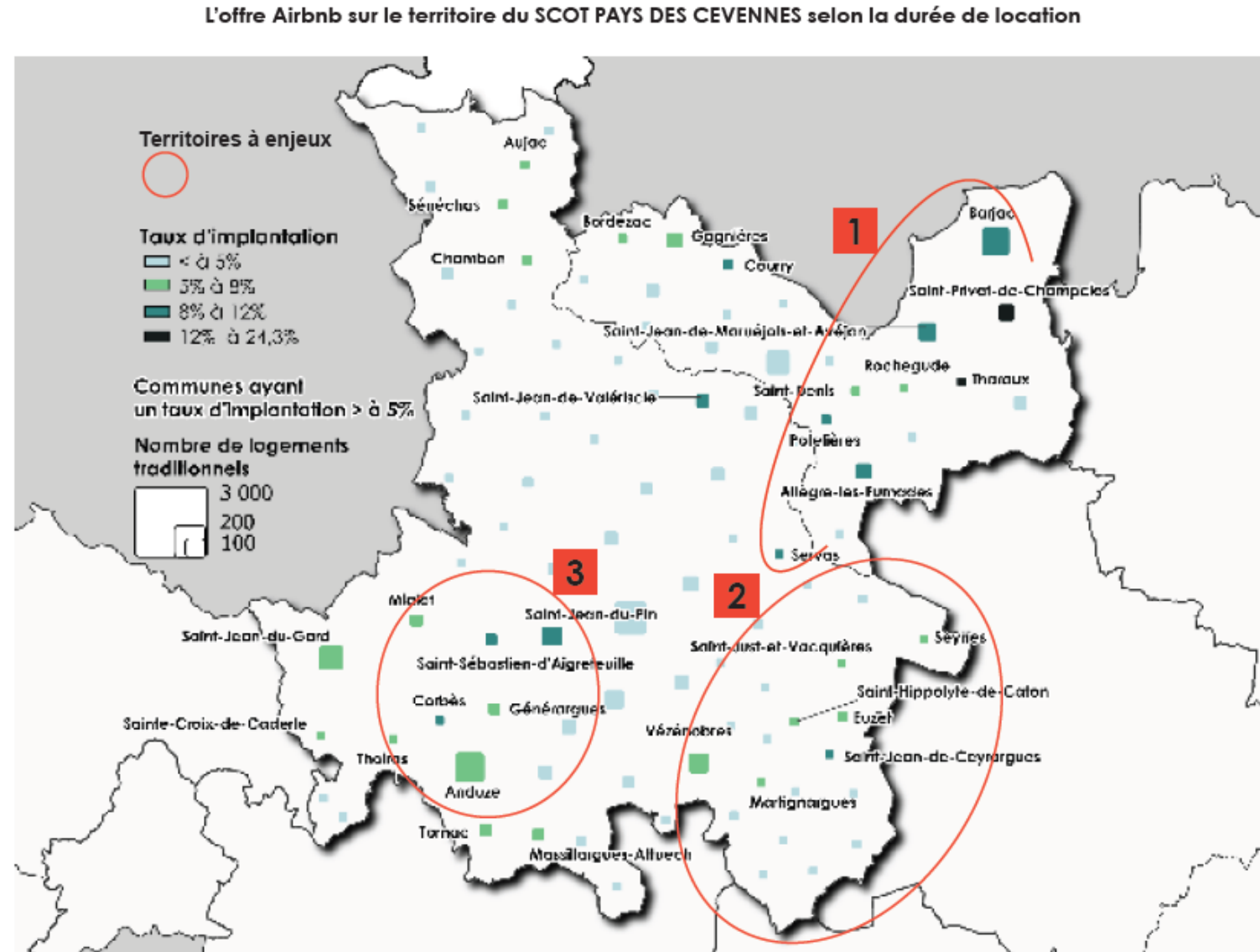
Source : Observatoire départemental de l'Habitat
du Gard – Airdna 2023

Répartition de l'offre Airbnb sur le territoire du SCOT DU PAYS DES CEVENNES
selon le type d'offre



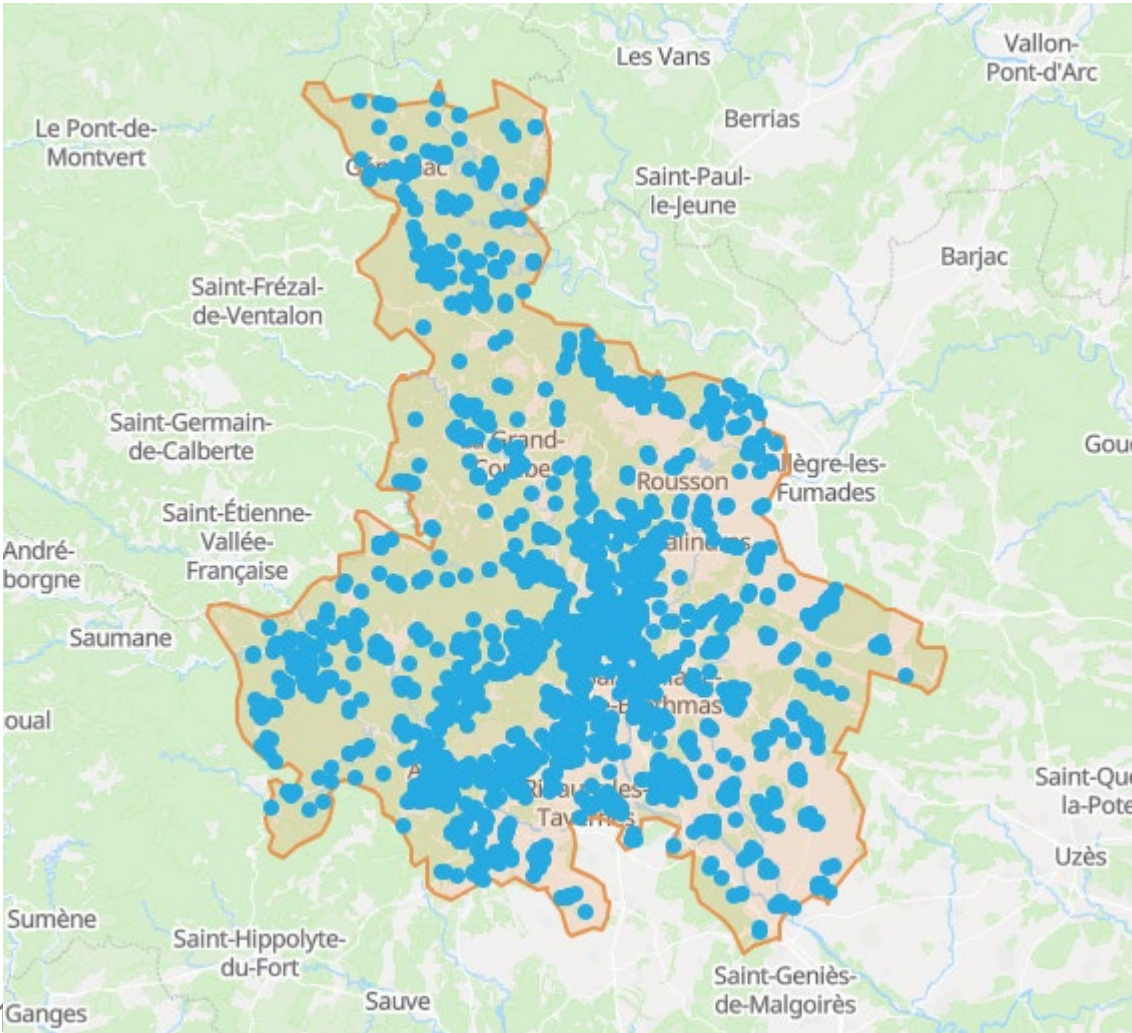
Les caractéristiques locales de l'offre en meublés de tourisme

Source : Observatoire départemental de l'Habitat du Gard – Airdna 2023



Evolution des locations de vacances disponibles en ligne

Source : Liwango.fr

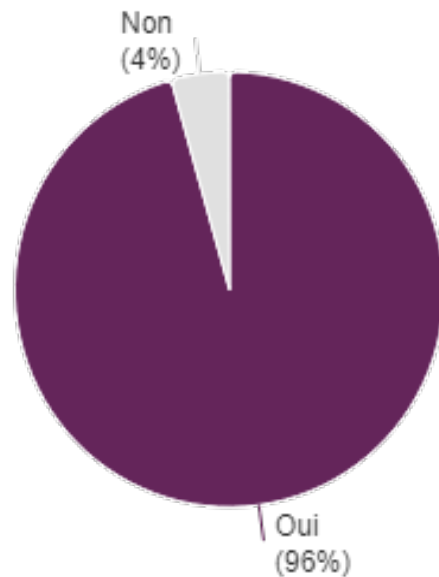


Période	Nombre d'offres réservables	Progression	Taux d'occupation
Août 2023	1 635	+22,84 %	60,13 %
Août 2024	1 868	+ 14,25 %	68,05 %
Août 2025	1 954	+ 4,6 %	71,63 %

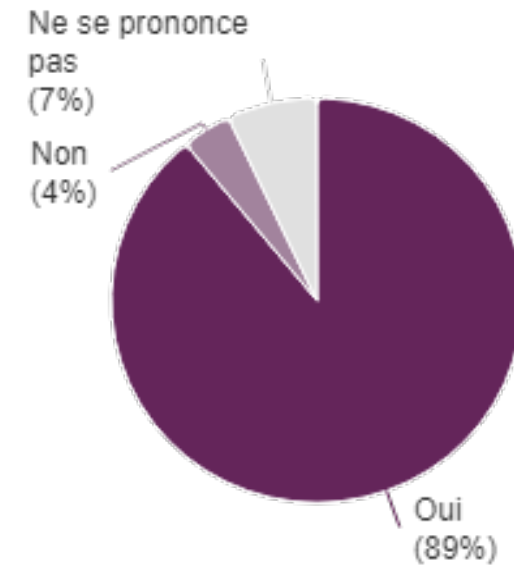
Acceptabilité locale du fait touristique

Source : enquête « habitants » Cévennes Tourisme - 2024

Considérez-vous que le territoire de l'Agglomération est une destination touristique ?



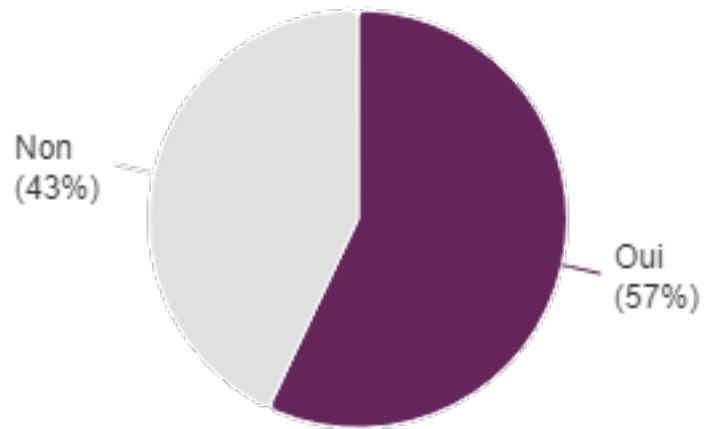
Le tourisme est un levier de développement économique pour Alès Agglomération ?



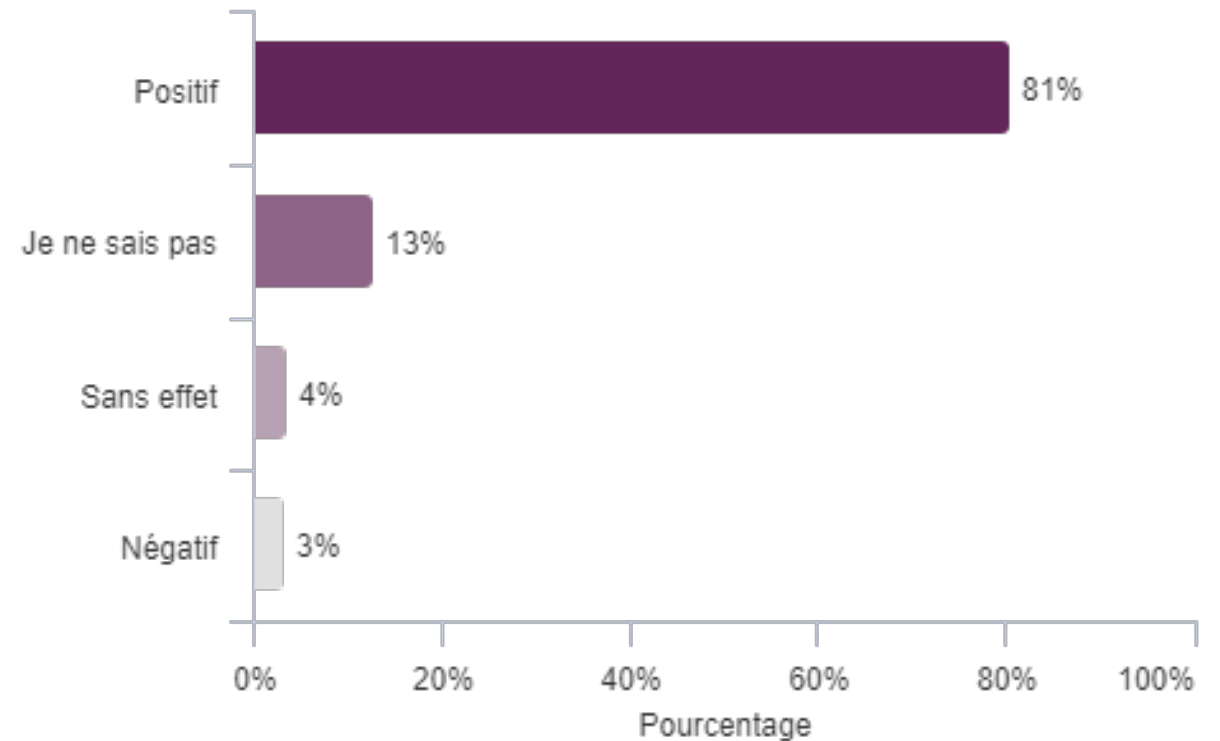
Acceptabilité locale du fait touristique

Source : enquête « habitants » Cévennes Tourisme - 2024

Pensez-vous qu'il faille faire plus d'efforts pour attirer plus de touristes ?



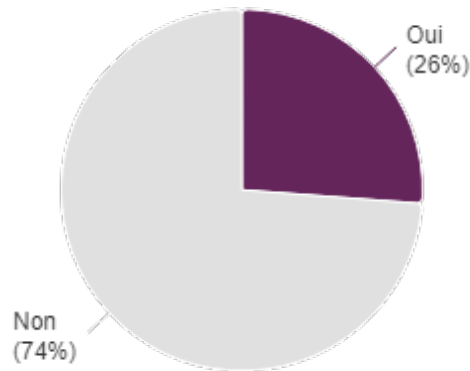
L'impact du tourisme sur notre destination est selon vous ?



Acceptabilité locale du fait touristique

Source : enquête « habitants » Cévennes Tourisme - 2024

Percevez-vous des nuisances liées à l'activité touristique ?



Lesquelles ?



Rechercher...



“ mauvaise conduite des touristes ”

“ airbnb qui occupent des logements indisponibles pour les résidents, voiture, surfréquentation rivières et déchets, hausse prix immobilier ”

“ Difficulté de stationnement, nuisance sonore (mardi soir à Anduze) ”

« 1 »

15h

**Habitat dégradé et meublés de
tourisme : face aux risques
sanitaires et sécuritaires,
comment maintenir une
attractivité touristique**





L'absence de cadre réglementaire dans les meublés de tourisme crée des inégalités, focus sur les ERP

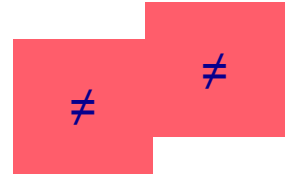
Goulven LE NY

Avocat

Karine HEDE

CNFPT

Le cadre réglementaire

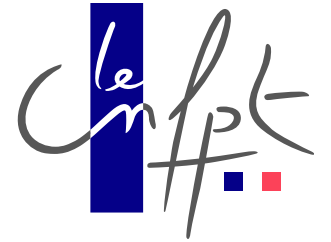


Qu'est ce qu'un ERP ? Qu'est ce qu'un meublé de tourisme?

Définition des meublés de tourisme

Les meublés de tourisme, dont le nombre est estimé à 1,2 million, sont des villas, appartements ou studios meublés, à l'usage exclusif du locataire. Ils se distinguent :

- des **locations** faisant l'objet d'un bail d'habitation nue ou d'un bail d'habitation en meublé. En effet, les meublés de tourisme sont offerts à la location à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile et qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois ([article L. 324-1-1 du code du tourisme](#)). La durée maximale de la location qui constitue une location saisonnière ne peut excéder 90 jours consécutifs ;
- de la **chambre d'hôte** définie, par la présence de l'habitant sur les lieux lors du séjour des clients (en ce cas, l'usage du bien n'est pas exclusif).



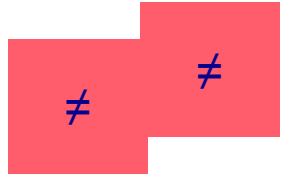
Définition d'un ERP

La définition d'un établissement recevant du public (ERP) est donnée à l'article R. 123-2 du Code de la Construction et de l'Habitation (définition sécurité incendie) :

Constituent des établissements recevant du public tous bâtiments, locaux et enceintes dans lesquels des personnes sont admises, soit librement, soit moyennant une rétribution ou une participation quelconque, ou dans lesquels sont tenues des réunions ouvertes à tout venant ou sur invitation, payantes ou non.

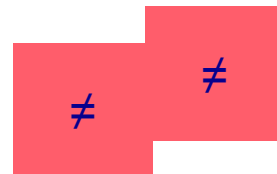
Sont considérées comme faisant partie du public toutes les personnes admises dans l'établissement à quelque titre que ce soit en plus du personnel.

Classement des ERP :



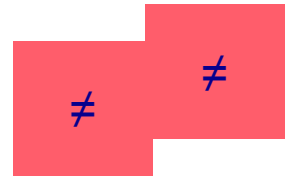
Les ERP sont répartis :

- **PAR TYPE** selon la nature de leur exploitation ou leurs activités
- **PAR CATEGORIE** selon l'effectif reçu, de 1 à 5



Classement des ERP :

TYPE	Moyen Mémo-technique	DESCRIPTION
J	Jadis	Structures pour personnes âgées et Handicapées
L	Loisirs	Salles de spectacle, de projection, de réunions...
M	Magasin	Magasins de vente, centres commerciaux
N	Nourriture	Restaurants et débits de boisson
O	Hôtel	Hôtels ou pensions de famille
P	Poker	Salles de danse ou salles de jeux
R	Rectorat	Etablissements d'enseignement, colos, crèches
S	Savoir	Bibliothèques ou centre de documentation
T	Tableau	Salles d'expositions
U	Urgence	Etablissements de soins avec ou sans hébergement
V	Vision	Etablissements de culte
W	Wall Street	Administrations, banques, bureaux
X	BoXe – BMX	Etablissements sportifs couverts
Y	«Yoconde»	Musées

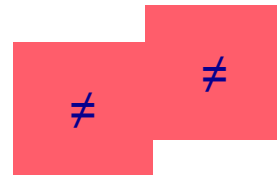


Classement des ERP :

- Le **1er Groupe** comprend les ERP de 1ère, 2ème, 3ème et 4ème catégorie
- Le **2ème Groupe** correspond aux établissements de 5ème catégorie

Seuil des différentes catégories :

- **1ère catégorie** : plus de 1500 personnes
- **2ème catégorie** : de 701 à 1500 personnes
- **3ème catégorie** : de 301 à 700 personnes
- **4ème catégorie** : 300 personnes et en dessous à l'exception des établissements de 5ème catégorie
- **5ème catégorie** : le seuil de classement dépend du Type d'établissement



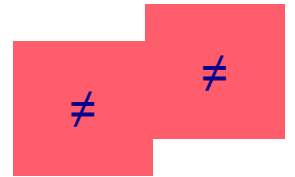
Un hôtel (ERP de **type O**) a un **seuil fixé à 100 personnes (public)**.

👉 Donc :

Hôtel ≤ 100 clients → catégorie **5**.

Hôtel > 100 clients → catégorie **4 à 1**, selon l'effectif exact.

Classement des ERP :



Cas des IOP : Installation Ouverte au Public

Contrairement aux ERP, l'IOP souffre cruellement de définition.

Il peut s'agir des stations de lavage, des sanitaires publics...

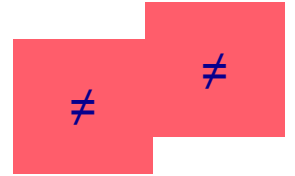
Tout ce qui incontestablement **à vocation à accueillir du public sans pour autant disposer d'un "bâtiment"**.

Par contre dès lors que des aptitudes physiques particulières seraient requises, le bon sens commande à ce qu'il ne s'agisse pas d'IOP : skate-parc, pentaglisserie, aire de jeux d'enfants.... ou lorsque l'on se trouve en milieu naturel : les plages, les chemins de randonnée...

Les textes passés ont tenté de fournir quelques éclaircissements...pas toujours convaincants.

En substance, dès lors qu'il semble absurde d'appliquer des dispositions réglementaires sur une IOP il convient de faire preuve de sagesse **en "basculant" l'installation en espace public régie par les règles de l'accessibilité "voirie"**.

Quelques cas particuliers:



Les chambres d'hôtes :

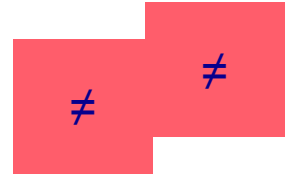
L'activité de location de **chambres d'hôtes** mentionnée à l'article D324-13 du code du tourisme est « *la fourniture groupée de la nuitée et du petit déjeuner. Elle est **limitée à un nombre maximal de cinq chambres pour une capacité maximale d'accueil de quinze personnes**. L'accueil est assuré par l'habitant* ».

...donc les chambres d'hôtes ne peuvent en aucun cas être classées en ERP – les locaux de formation, réunion accueillant d'autres personnes que celles hébergées pourraient l'être.

Les chambres d'hôtes sont généralement classées en Maisons Individuelles (MI) mais à condition qu'il s'agisse de logement proposant l'unité de vie et non de simples chambres.



Quelques cas particuliers:



Les campings :

Si tout est classé ERP : cheminement adapté et guidage à chaque emplacement... **cela n'a pas de sens**

Si tout est classé IOP : même conséquence mise à part qu'aucun dossier n'est obligatoire en matière d'accessibilité tant qu'aucune demande de dérogation n'est formulée

DONC

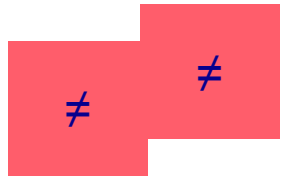
Seuls les bâtiments accueil, supérette, pizzeria... seraient à considérer comme des ERP à part entière devant être accessibles au titre de la réglementation qui selon la catégorie (5ème catégorie ou autre) pourra varier.

Les sanitaires, points "vaisselle", piscines... sont des IOP pour lesquelles la réglementation s'applique mais sans dossier particulier à monter (sauf en cas de dérogation)

Quelques cas particuliers:

Les hébergements atypiques:

Actuellement aucune exigence !



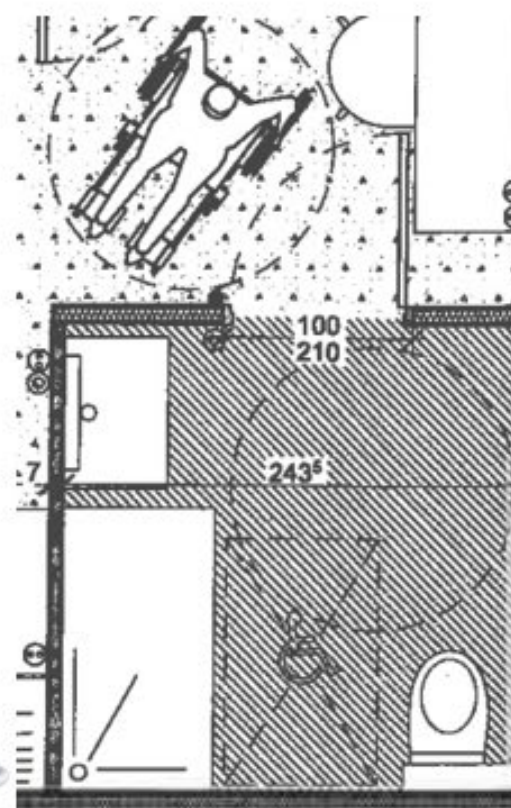
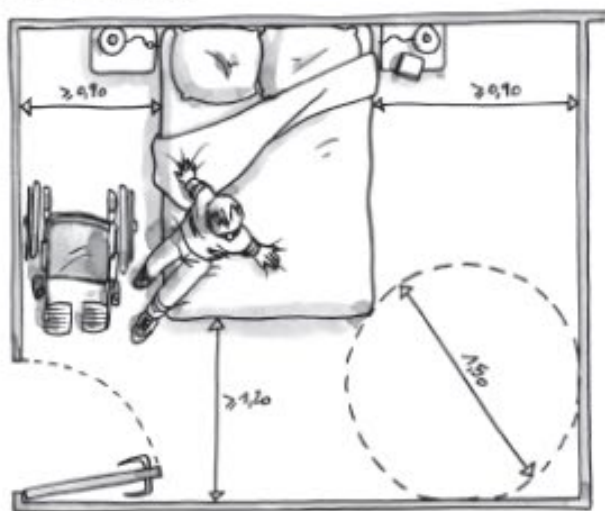


La réglementation applicable aux ERP situés dans un cadre bâti

Arrêté du 8 décembre 2014 – focus sur article

≠ ≠

Article 17 sur les locaux d'hébergement : exigences en nombre et localisation de chambres adaptées, d'équipements, de dimensions du lit, de possibilité de retournement, de salle d'eau accessible etc.



Arrêté du 8 décembre 2014 – Cas des Hôtels

≠ ≠

L'arrêté fixe de nombreuses dispositions particulières pour les hôtels existants notamment :

- Pas d'obligation d'ascenseur :
- si contraintes structurelles / solidité du bâtiment ;
- ET si classé 1,2 ou 3 étoiles avec pas plus de 3 étages au dessus du RDC ou non classé mais avec gamme de prix et prestations équivalentes ;
- ET si chambre(s) adaptée(s) accessibles au RDC avec qualité d'usage de fonctionnement équivalente

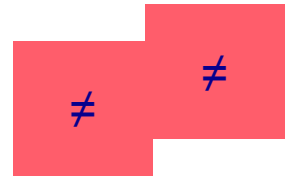


Arrêté du 8 décembre 2014 – Cas des Hôtels

≠

L'arrêté fixe de nombreuses dispositions particulières pour les hôtels existants notamment :

- Le texte indique que lorsqu'ils sont prévus et ouverts au public, qu'un au moins doit être adapté aux besoins des personnes handicapées + lavabo accessible : **disposition non applicable pour les hôtels proposant le petit déjeuner uniquement ;**
- Aucune obligation de chambre adaptée pour les établissements disposant de locaux d'hébergement pour le public (ou créés) dans un cadre bâti existant **comportant moins de 11 chambres dont aucune en RDC ou accessible par ascenseur.**



Cas des meublés de tourisme

Réglementation :

Depuis le 8 mars 2015, tout lieu d'habitation (appartement, maison) doit être équipé d'au minimum un détecteur de fumée normalisé.

Lorsque la capacité d'accueil du meublé de tourisme **atteint 15 personnes**, la réglementation des établissements recevant du public (ERP) est applicable.

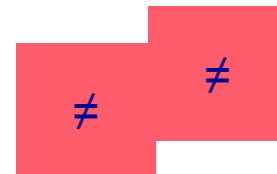
<https://www.entreprises.gouv.fr/espace-entreprises/s-informer-sur-la-reglementation/les-meubles-de-tourisme>

Comparatif réglementaire : Meublés de tourisme vs Hôtels :

Item	Meublés de tourisme	Hôtels (hébergements hôteliers)
Base juridique	Articles L.324-1-1 et suivants du Code du tourisme.	Articles L.311-1 et suivants du Code du tourisme, + réglementation ERP.
Définition	Logement meublé (villa, appartement, studio) loué à une clientèle de passage, pour un usage exclusif, sans services hôteliers.	Établissement commercial d'hébergement offrant des chambres meublées, exploité de façon permanente ou saisonnière, avec services (accueil, ménage, parfois restauration).
Déclaration	Cf. Dispositions Loi Le Meur	Autorisation d'exploiter et inscription au registre du commerce. Soumis à des autorisations administratives spécifiques (urbanisme, hygiène, ERP).
Classement	Facultatif (« étoiles » attribuées par Atout France).	Classement officiel en étoiles, selon un référentiel national obligatoire pour l'usage du terme « hôtel ».
Sécurité incendie / ERP	Pas automatiquement ERP. Devient ERP si capacité ≥ 15 personnes ou si présence de parties communes accessibles au public.	Toujours ERP (catégorie N, type O). Obligations fortes en sécurité incendie, issues du Code de la construction et de l'habitation.
Accessibilité handicapés	Application limitée : uniquement si le meublé est classé ERP (rare, sauf grands ensembles).	Application obligatoire (arrêtés du 8 décembre 2014 pour ERP existants, du 20 avril 2017 pour ERP neufs).
Fiscalité / régime social	Revenus locatifs imposés comme BIC (micro-BIC ou régime réel). Pas de TVA sauf exception (para-hôtelier).	Revenus d'exploitation soumis à TVA, charges sociales, régime d'entreprise commerciale.
Services obligatoires	Aucun (pas de réception, pas de ménage quotidien, pas de restauration).	Services hôteliers obligatoires : accueil de la clientèle, entretien quotidien, linge fourni.
Durée de location	Séjour à la journée, semaine ou mois. Interdiction de location > 90 jours/an si résidence principale (dans certaines communes).	Pas de limite en durée de séjour, mais gestion contractuelle (conditions générales de vente, droit du tourisme)

Cas des meublés de tourisme

Comment apprécier la capacité ? (1)

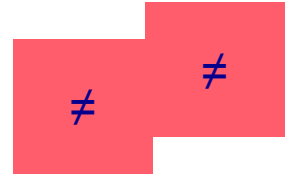


- Une SCI a acquis en février 2020 un chalet précédemment exploité en gîte. Elle loue en appartement meublés de tourisme deux appartements situés au premier étage pouvant accueillir respectivement six et huit personnes. Une SARL distincte exploite au deuxième étage cinq chambres d'hôtes et au troisième étage des espaces communs (cuisine, salle à manger, salon).
- La commission de sécurité et émis un avis défavorable à la poursuite de l'activité, ce qui a conduit le Maire à adopter un arrêté de fermeture au public le 26 janvier 2021.
- La SCI et la SARL demandent l'annulation de cet arrêté au Tribunal Administratif. A cette occasion, le Tribunal administratif de Grenoble est conduit à statuer sur les liens entre les activités de la SCI et de la SARL pour déterminer si le bâtiment dans son ensemble forme un unique établissement recevant du public de 5ème catégorie.

Comparatif réglementaire : Meublés de tourisme vs Hôtels :

Cas des meublés de tourisme

Comment apprécier la capacité ? (2)



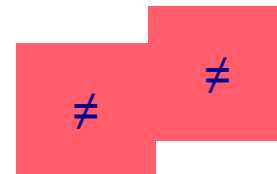
Pour juger que l'ensemble constitue un établissement unique (un ensemble homogène au sens de la législation sur les ERP), les juges retiennent plusieurs éléments :

- La SCI et la SARL sont liées par contrat, en l'espèce la SCI a confié à la SARL un mandat de gestion pour commercialiser les meublés de tourisme de la SCI a été confié à la SARL ;
- Si certains espaces communs dans les étages sont à usage exclusifs des lots de la SARL, il existe des espaces communs extérieurs notamment un SPA et d'un local de chaufferie ;
- Le caractère indépendant des services entre les locaux de la SCI et de la SARL n'est pas démontré, puisqu'au contraire l'accueil commun doit être utilisé par tous et il n'est pas démontré que les locataires de la SCI ne bénéficient pas des services proposés par la SARL.

Comparatif réglementaire : Meublés de tourisme vs Hôtels :

Cas des meublés de tourisme

Comment apprécier la capacité ? (3)



« 12. En l'espèce, la capacité maximale du chalet du Rassel est de vingt-neuf personnes, supérieure à l'effectif de quinze personnes. Les requérantes soutiennent cependant qu'il ne s'agit pas d'un établissement unique, mais d'une part de deux appartements meublés de tourisme, d'autre part de cinq chambres d'hôtes, exploitées par des personnes morales distinctes.

13. Il ressort des pièces du dossier que la SARL Rêve d'Alpages qui exploite les chambres d'hôte a reçu mandat de la SCI Dr A pour commercialiser la location des deux meublés de tourisme.

14. Si la commune soutient que le troisième étage, comprenant une cuisine, une salle à manger et un salon, est constitutif d'équipements communs aux deux activités, les requérantes produisent un procès-verbal de constat d'huissier du 11 août 2020 selon lequel ces équipements sont réservés aux occupants des chambres d'hôtes, les étages du chalet dédiés à l'activité de location de meublés de tourisme ne disposant d'aucune connexion directe avec cet espace ni avec l'étage dédié aux chambres d'hôtes. Toutefois, il ressort du rapport de visite de la commission de sécurité d'arrondissement d'Albertville que le chalet est équipé d'un spa et d'un local de chaufferie disposant tous deux d'un accès extérieur, ce qui caractérise l'existence d'équipements communs au sens des dispositions précitées.

15. Les requérantes soutiennent que les occupants des chambres d'hôtes bénéficient de services exclusifs d'accueil et de réception, de fourniture du linge de maison, de blanchisserie et de ménage, ainsi que de préparation et service de petits-déjeuners et de dîners. Cependant, elles n'allèguent pas avoir mis en place une procédure ou installé un dispositif tel que des boîtes à clés permettant aux locataires des appartements meublés de ne pas utiliser le service d'accueil et de réception, au moins à leur arrivée et avant leur départ. Les requérantes ne produisent aucun élément de nature à établir que ces locataires ne pourraient en aucun cas bénéficier, à titre payant, des autres services ou de certains d'entre eux, notamment la fourniture de linge de maison et le ménage, généralement proposés aux occupants des meublés de tourisme. Dans ces conditions, les meublés de tourisme et les chambres d'hôtes du chalet du Rassel doivent être regardés comme présentant un même niveau de confort et disposant d'un minimum d'équipement et de services communs. Ce bâtiment constitue ainsi un ensemble homogène au sens de l'article O1 du règlement de sécurité dans lequel l'effectif accueilli est supérieur à quinze et relève dès lors de la réglementation des établissements recevant du public.

16. Il résulte de ce qui précède que les sociétés requérantes ne sont pas fondées à soutenir que l'avis émis par la commission de sécurité d'arrondissement d'Albertville serait entaché d'erreur manifeste d'appréciation et que le maire de Sainte-Foy-Tarentaise aurait commis une erreur d'appréciation en qualifiant le chalet du Rassel d'établissement recevant du public classé en 5ième catégorie, susceptible d'accueillir plus de quinze personnes, et en le soumettant ainsi aux règles de sécurités prévues par les dispositions précitées.. (Tribunal administratif de Grenoble, 16 juillet 2024, n° 2101165).



Régénération Montagnes

Guillaume VOGEL

Chef de projet France Tourisme Ingénierie
Direction Observation, Qualité et Développement Durable
Atout France

15 octobre 2025

RÉGÉNÉRATION MONTAGNES

CONSTRUIRE ENSEMBLE
LEURS AVENIRS & LEURS TRANSITIONS

Rénover l'immobilier en station

Bilan de 5 ans **d'expérimentation**
& **perspectives collectives**

ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

La loi « Le Meur » (19/11/2024)

Plus de pouvoir pour les communes

- **Mise en location d'un meublé de tourisme = enregistrement en mairie**
 - **Numéro d'enregistrement** (généralisé d'ici mai 2026)
 - **Suspension si non-respect des règles** (ex.: logement est jugé insalubre)
- **Des quotas de meublés de tourisme dans les zones tendues** (> 20 % de résidences secondaires)
- **Servitudes pour résidences principales**
- **90 jours max par an** (vs. 120) : nouvelle durée de location des résidences principales (amende de 15 000 €).

ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

La loi « Le Meur » (19/11/2024)

Interdiction locative des « passoires thermiques »



ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

La loi « Le Meur » (19/11/2024)

Copropriété : des règles plus strictes à respecter

Deux nouveautés sont mises en œuvre :

- **Vote à l'art.26 (majorité des deux tiers)** vs. unanimité pour interdire les meublés de tourisme dans les immeubles avec clause “d'habitation bourgeoise”.
- Mise en location = **informer le syndic**
 - A l'ordre du jour de l'Assemblée Générale
 - **fin à l'anonymat des loueurs**



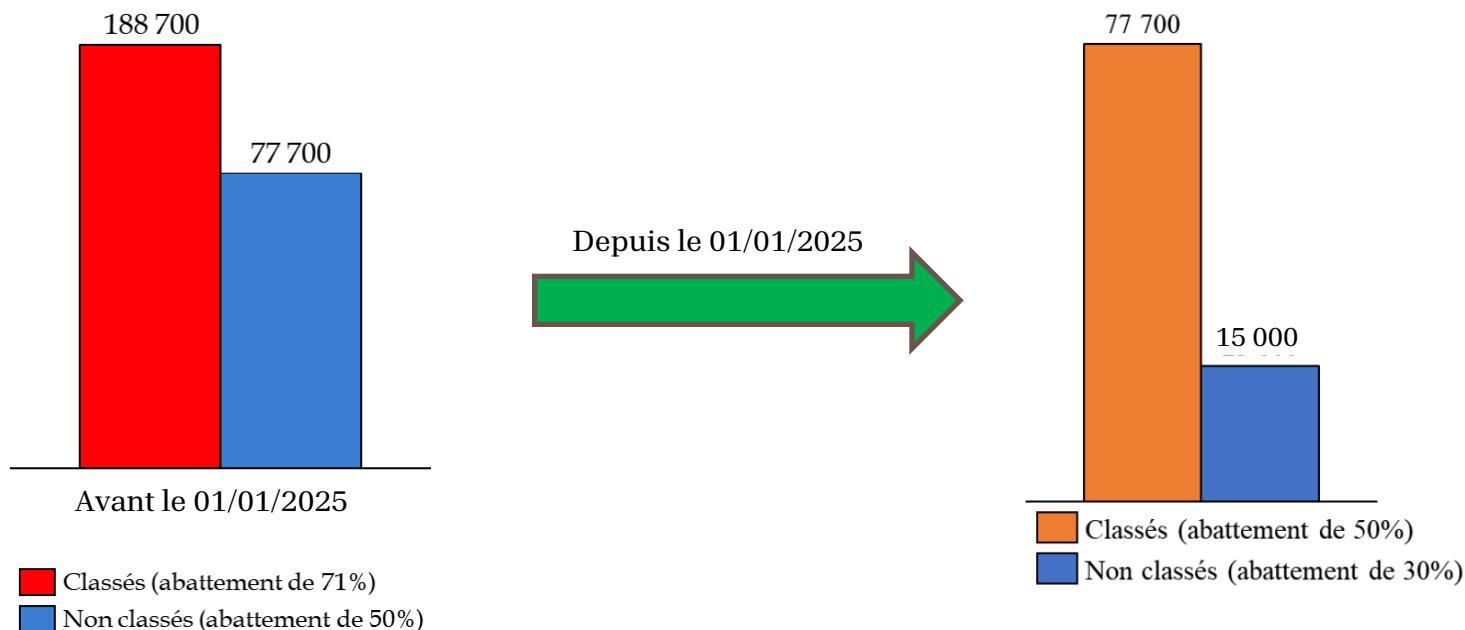
**Question Prioritaire de
Constitutionnalité transmise à la
Cour de cassation**

ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

La loi « Le Meur » (19/11/2024)

Evolution de la fiscalité pour les locations meublées

- Micro-BIC : nouveaux taux d'abattement forfaitaire depuis le 1er janvier 2025 :



- Réel simplifié : intégration des amortissements dans le calcul de la plus-value lors de la vente
→ Attention à la durée de détention !

ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

Nouvelle évolution pour le calcul des étiquettes DPE



2,58



2,30



1,9
dès 2026



1,6 ?
À
horizon...

Tous les DPE ou audits énergétiques édités à partir de du 1^{er} janvier 2026 intégreront automatiquement le nouveau coefficient.

Les DPE édités en 2025 et avant resteront valables et pourront, le cas échéant, être mis à jour gratuitement, sans

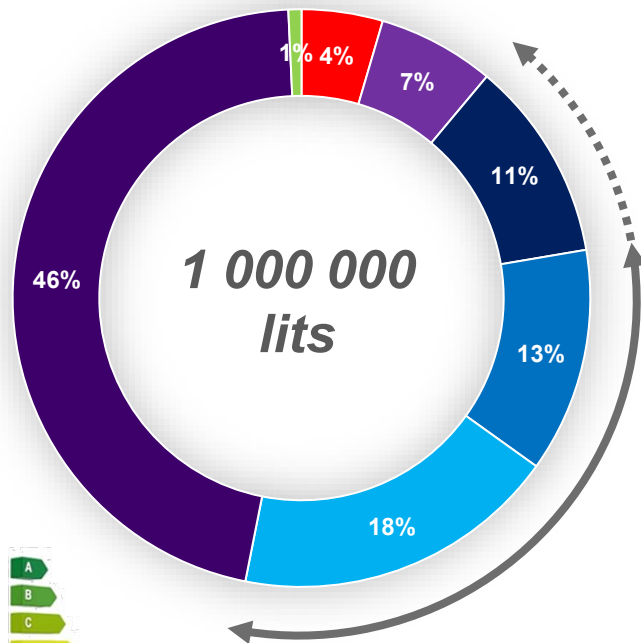
ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

Quel impact sur l'économie territoriale ?

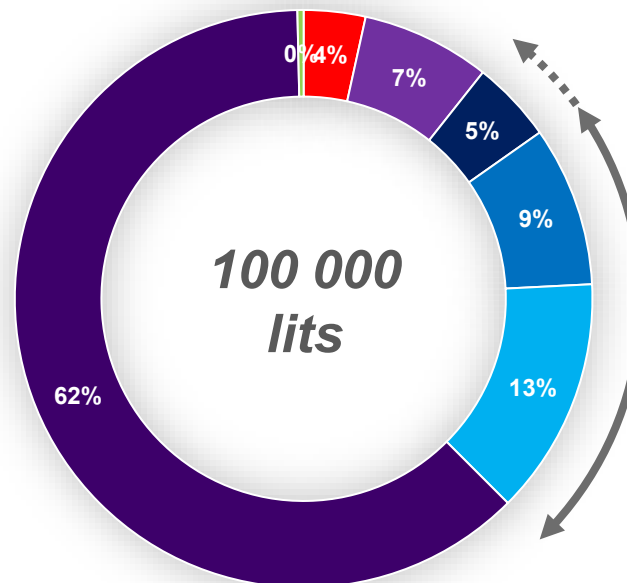
Répartition actuelle des lits par massif

Stations 2025

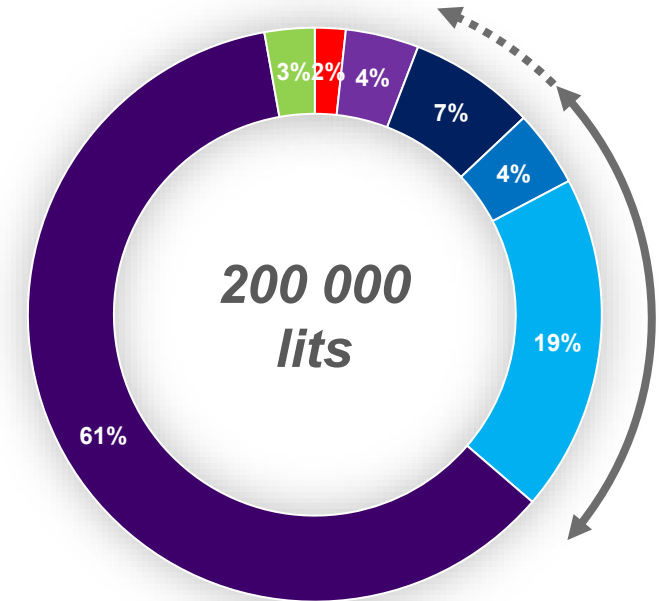
ALPES DU NORD



ALPES DU SUD



PYRENEES



Hôtel

Centre et Village Vacances

Résidences de Tourisme

HPA

Meublés en AI

Meublés en CtoC

Résidences secondaires non commercialisées

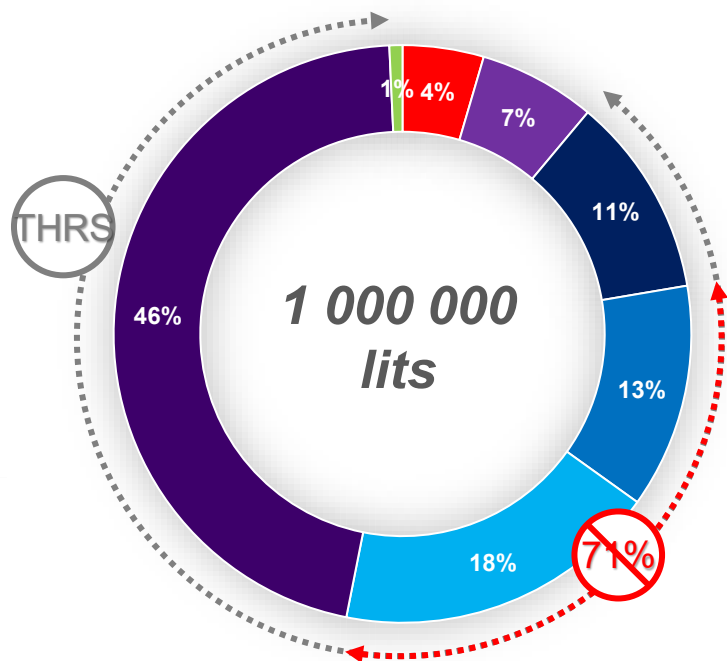


Quel impact sur l'économie territoriale ?

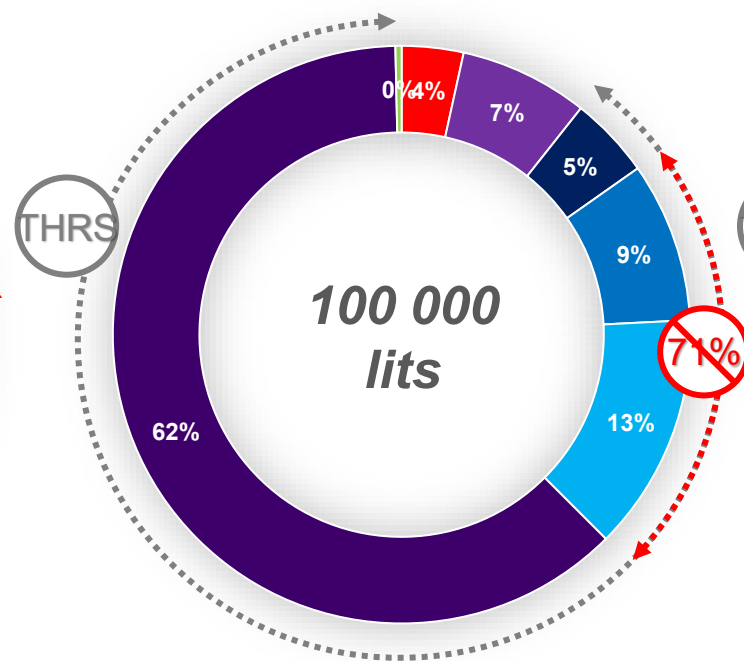
Répartition actuelle des lits par massif

Stations 2025

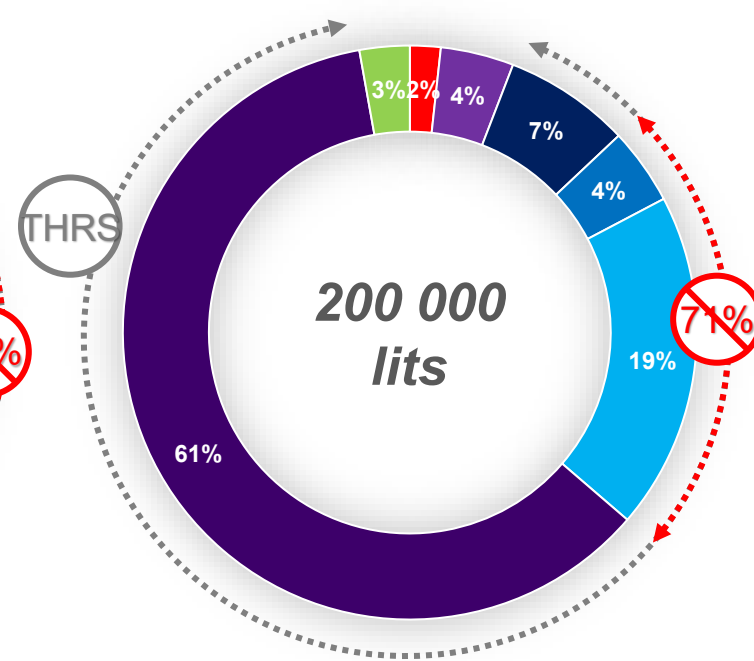
ALPES DU NORD



ALPES DU SUD



PYRENEES



Hôtel

Centre et Village Vacances

Résidences de Tourisme

HPA

Meublés en AI

Meublés en CtoC

Résidences secondaires non commercialisées



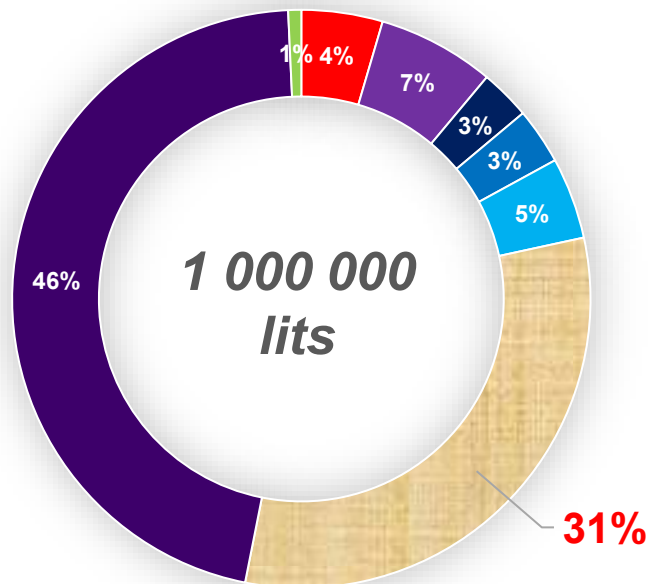
ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

Quel impact sur l'économie territoriale ?

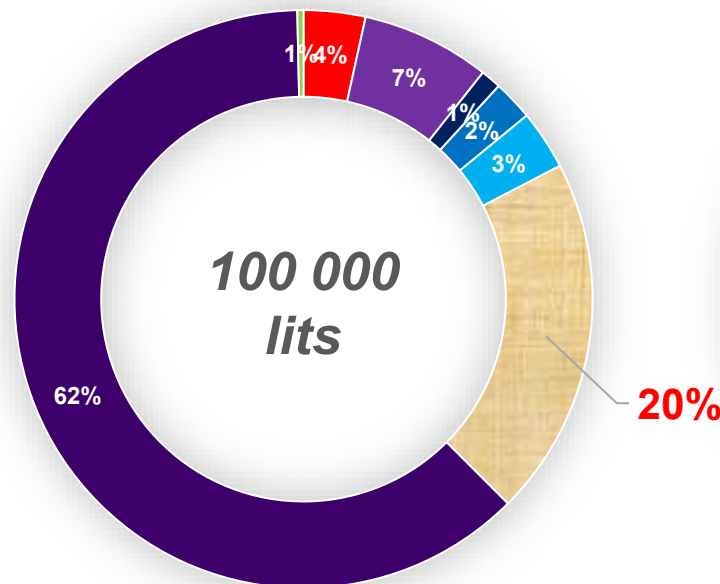
Nouvelle répartition des lits par massif

Stations 2025>2034

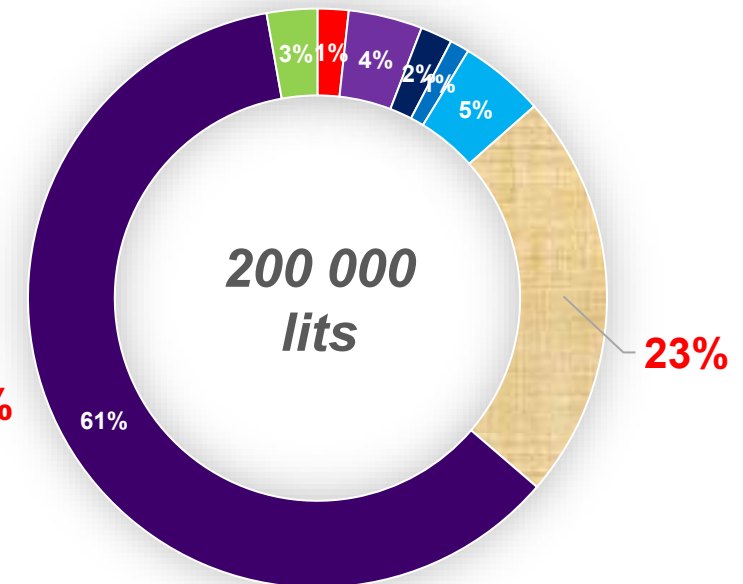
ALPES DU NORD



ALPES DU SUD



PYRENEES



**Biens sortis du parc marchand (E,F,G)
(E+F+G = 75%)**

Hôtel

Meublés en AI

Centre et Village
Vacances

Meublés en CtoC

Résidences de Tourisme

Résidences secondaires non
commercialisées

HPA

ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

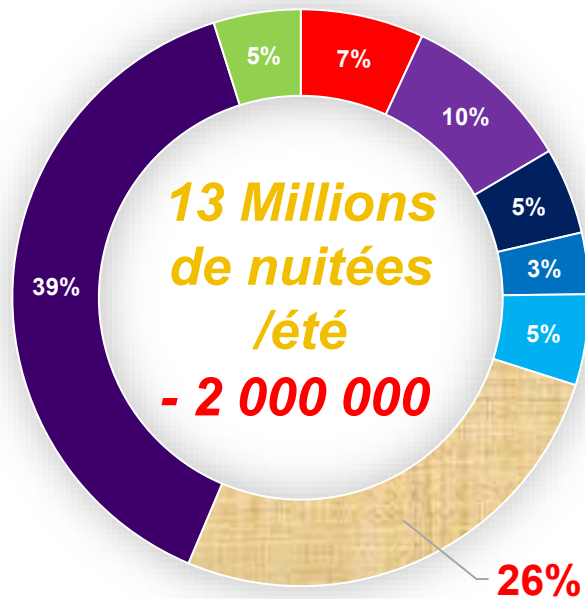
Quel impact sur l'économie territoriale ?



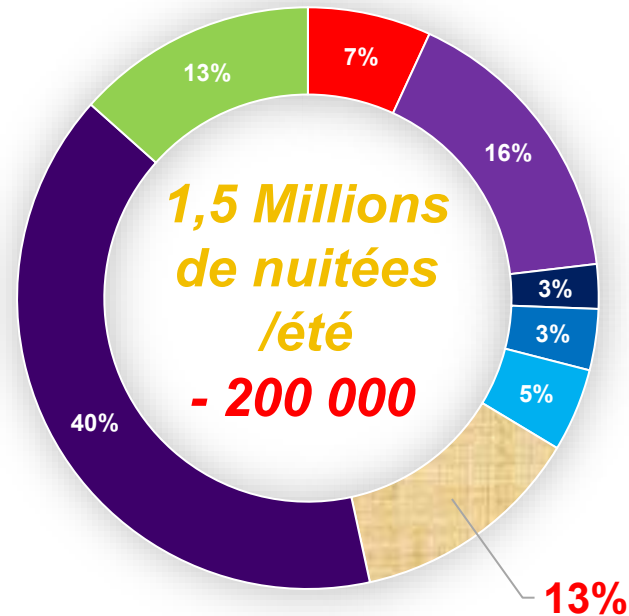
Nouvelle répartition des nuitées par massif

Stations 2025>2034

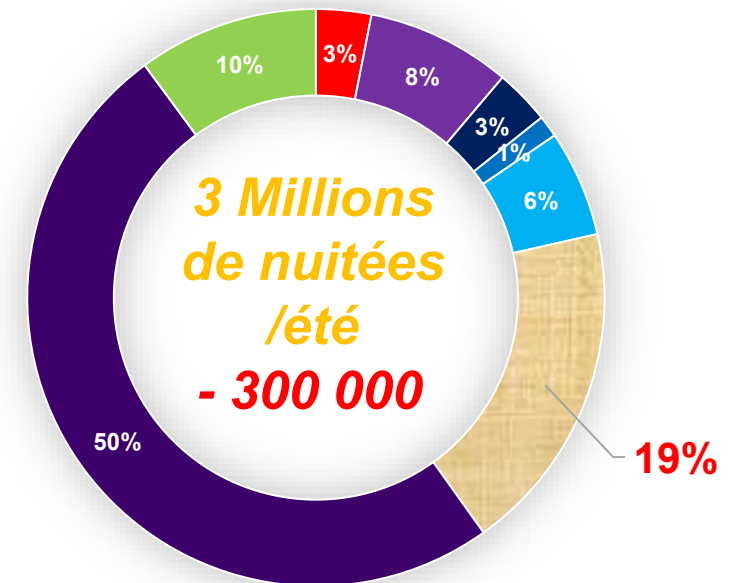
ALPES DU NORD



ALPES DU SUD



PYRENEES



Biens sortis du parc marchand (E,F,G)
(E+F+G = 75%)

Hôtel

Centre et Village Vacances

Résidences de Tourisme

HPA

Meublés en AI

Meublés en CtoC

Résidences secondaires non commercialisées

ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

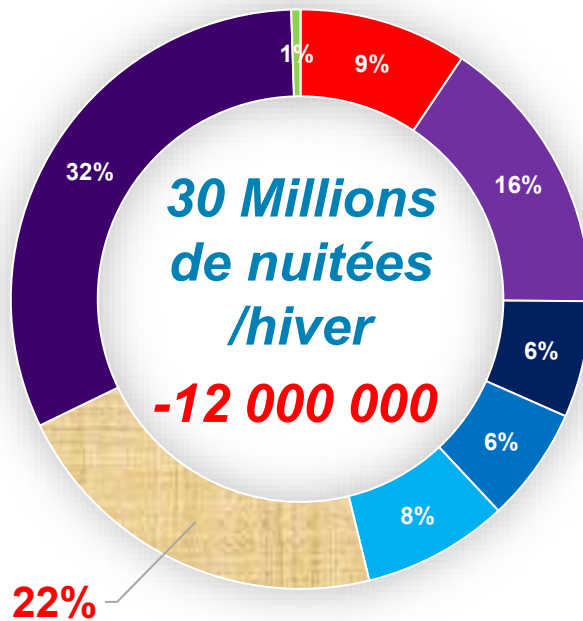
Quel impact sur l'économie territoriale ?



Nouvelle répartition des nuitées par massif

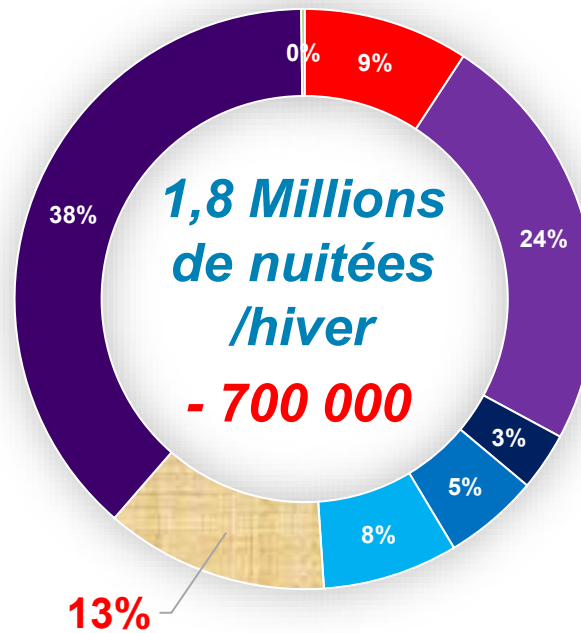
Stations 2025>2034

ALPES DU NORD



Biens sortis du parc marchand (E,F,G)
(E+F+G = 75%)

ALPES DU SUD



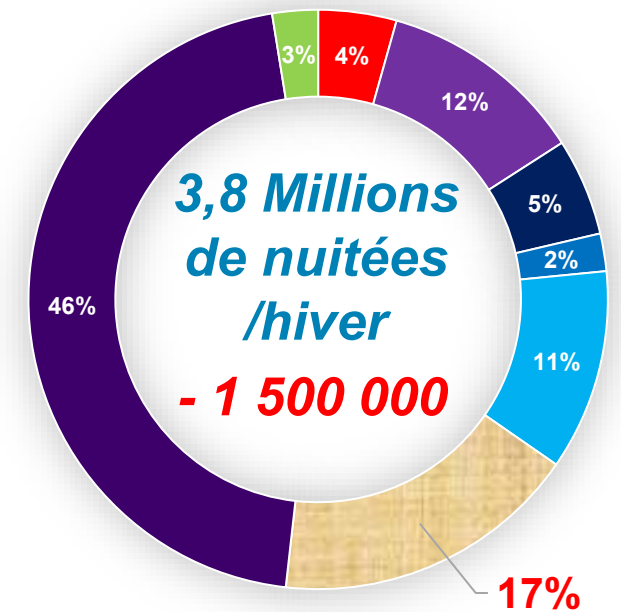
Hôtel

Meublés en AI

Centre et Village Vacances

Meublés en CtoC

PYRENEES



Résidences de Tourisme

Résidences secondaires non commercialisées

HPA

Quel impact sur l'économie territoriale ?

IMPACTS !... sans rénovation

Stations 2025>2034

TVA
-500 M€/an



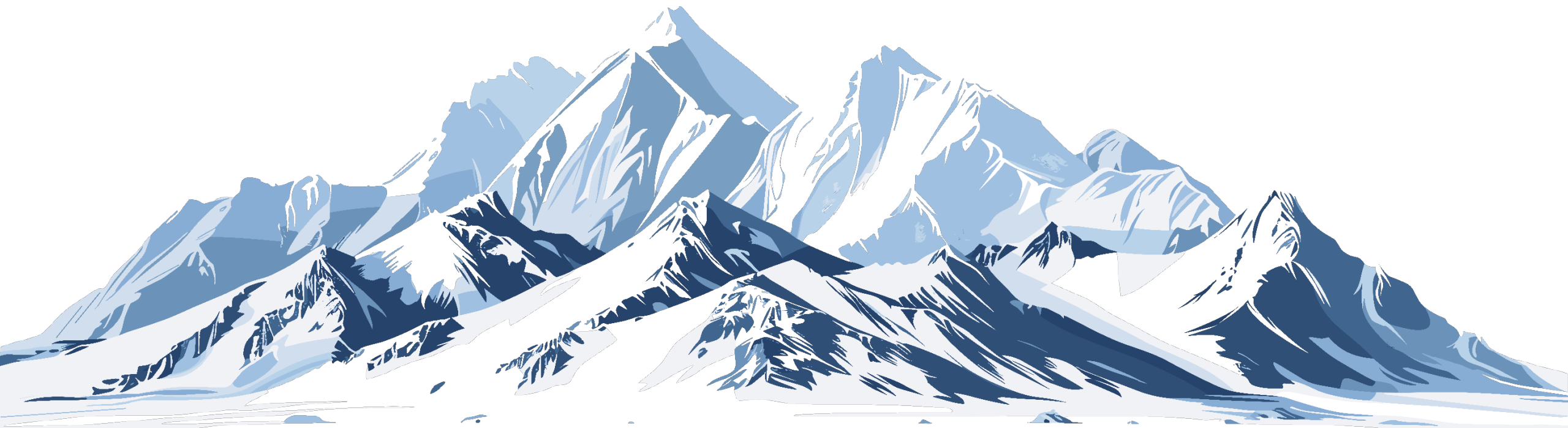
-29%
*de nuitées
au global*

+

-12%
*de nuitées
au global*

**PERTES ÉCONOMIQUES ESTIMÉES POUR LES STATIONS
DE MONTAGNE**

-2,5 Milliards + -300 Millions €/an



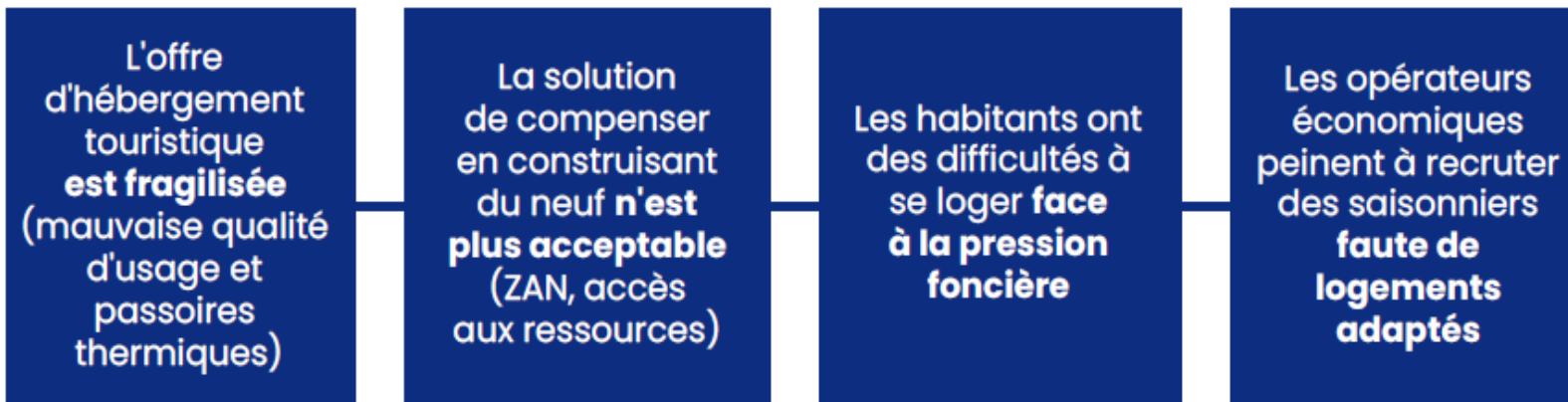
Bilan du programme France Tourisme Ingénierie

« Rénovation des stations de montagne »

LA RAISON D'ÊTRE DU PROGRAMME

Le parc immobilier de loisir dans les stations de montagne est **vieillissant, énergivore, sous-occupé et mal adaptés aux usages**

→ Les conséquences



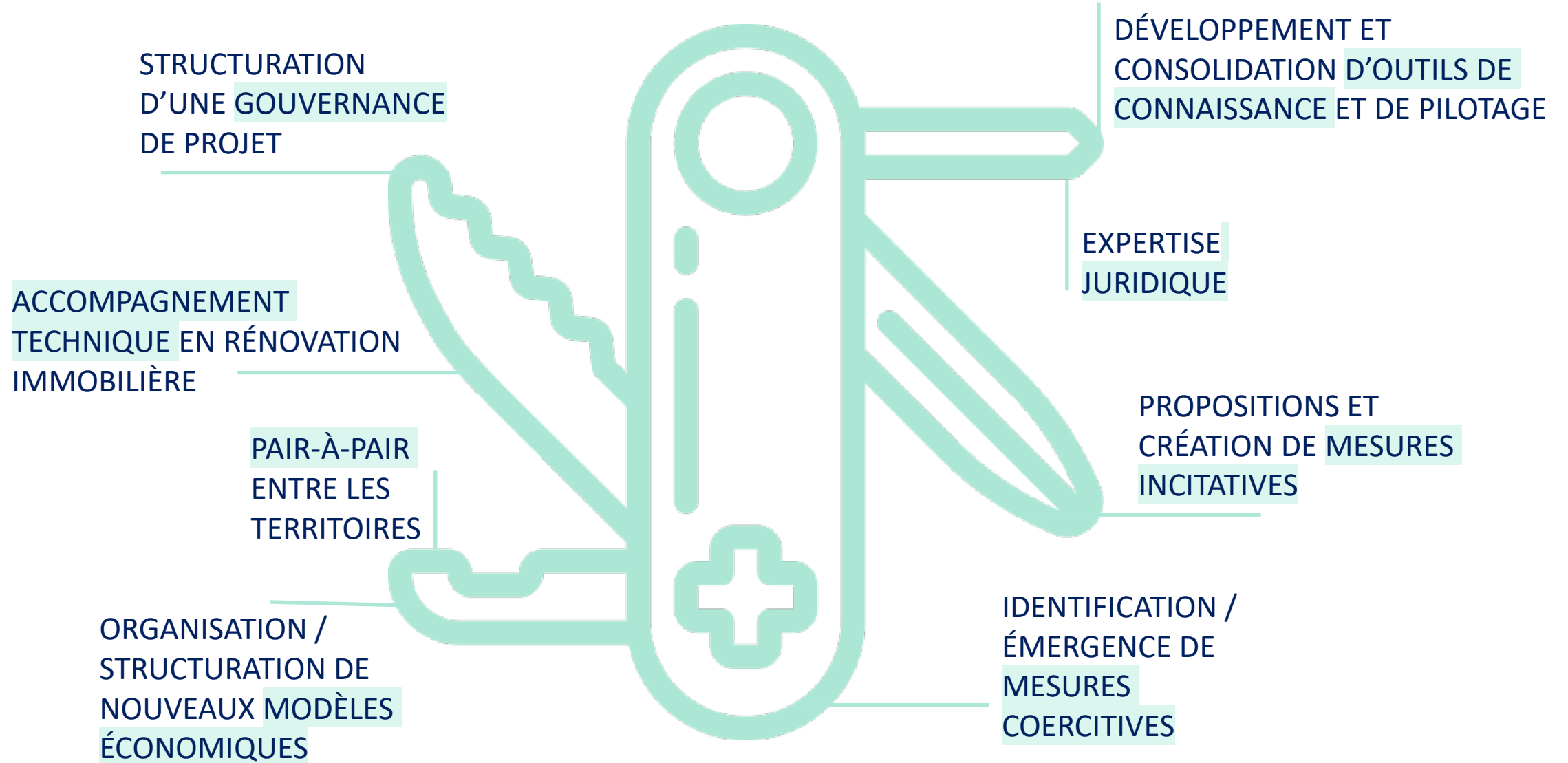
→ Les racines du problème



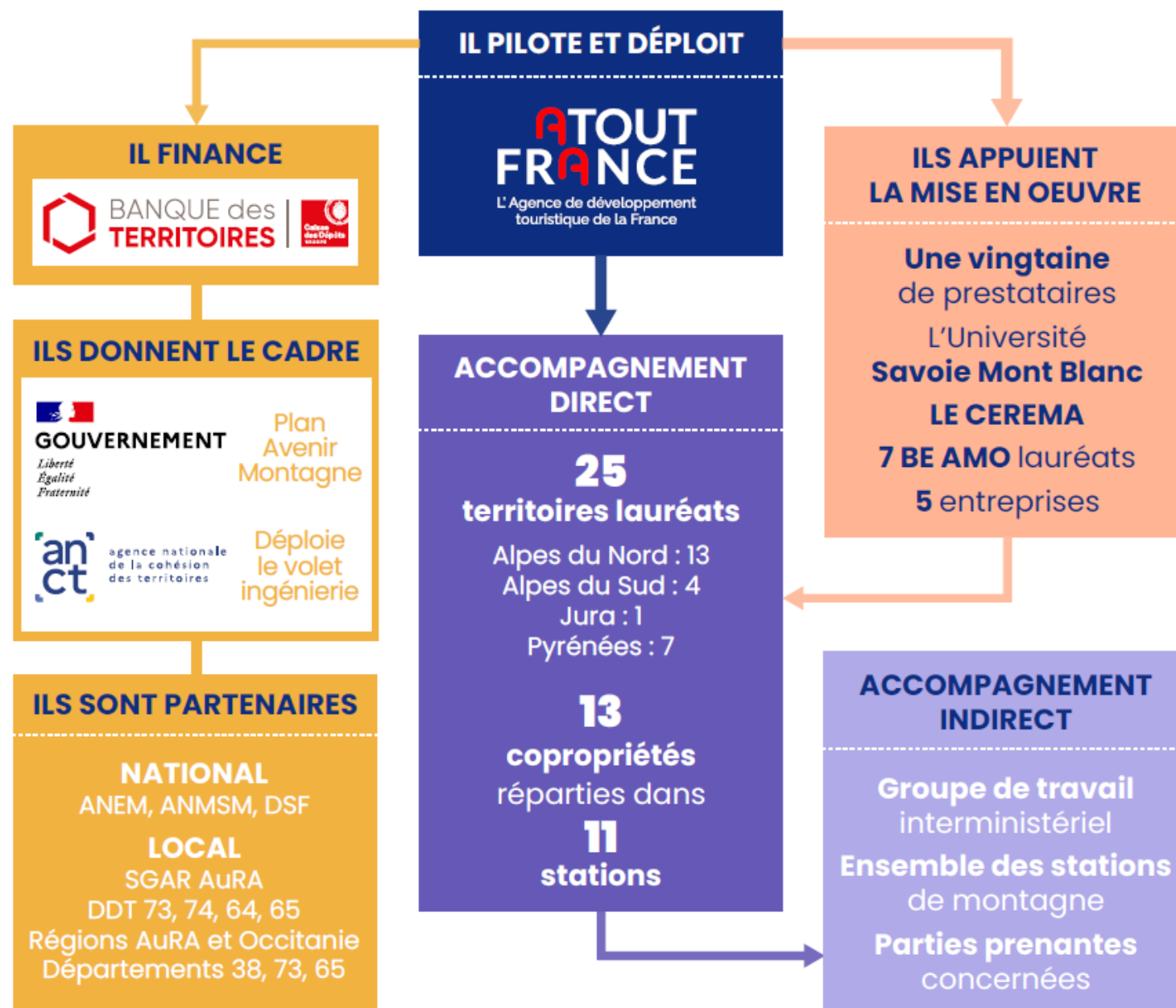
2,5 ANS / 25 DESTINATIONS / 4 ACCOMPAGNEMENTS « LIGHT »



UN PROGRAMME « COUTEAU SUISSE » AGISSANT SUR UN ÉVENTAIL DE LEVIERS



LES ACTEURS MOBILISÉS





Quelques chiffres clés

Accompagner les stations, c'est...

50 jours d'expertise d'ingénierie dédiée

17 outils mis à disposition

30% de financement des études

13 territoires bénéficiaires d'une AMO

70 participations d'Atout France aux comités de pilotage

62 personnes référentes mobilisés

16 réunions des groupes de travail

Quelques chiffres clés

2,5 millions d'€ (2022-2024)

4 ETP Atout France dédiés

43 candidatures à l'AMI

25 stations lauréates

Accompagner les copropriétés, c'est...

28 visites de copropriétés

23 participations à des AG de copropriétaires

100 % de prise en charge financière des AMO



1 copropriété sur **2** ENGAGÉE
dans une démarche de rénovation globale

Quelques chiffres clés



13 copropriétés engagées

11 stations différentes

9 325 lits

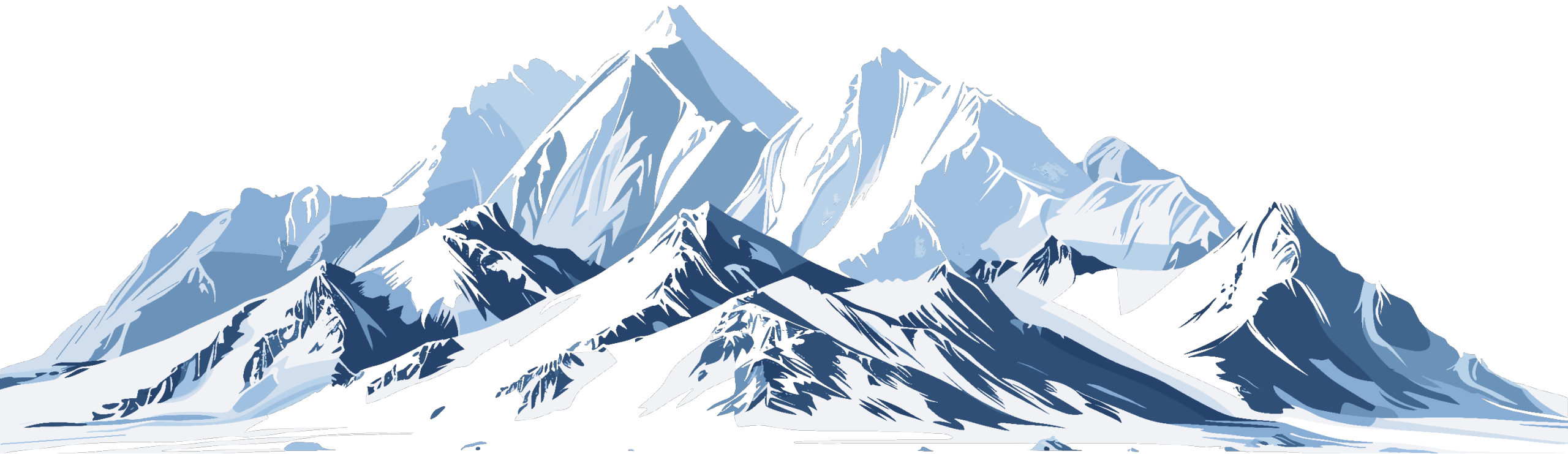
2 643 lots

Jusqu'à 40 %
d'économie d'énergie !

11 études spécifiques
financées au bénéfice
de l'ensemble des
stations

30% de prises
en charge
minimum

Soutien financier



LES PRINCIPAUX ENSEIGNEMENTS DU PROGRAMME

LES FACTEURS CLÉS DE SUCCÈS

1

CONTEXTUALISER LE SUJET

ET

LE REPLACER DANS UNE STRATÉGIE TERRITORIALE

QUANTIFIER ET CARACTÉRISER, CONTEXTUALISER, DIMENSIONNER

QUANTIFIER ET
CARACTÉRISER

CONITIFF®

Capacité d'accueil théorique (1112)
Capacité d'accueil redressée (1112)
Capacité d'accueil opérationnelle (1112)
Fréquentation maximale sur la station (1112)

CONNAÎTRE ET
CONTEXTUALISER



DIMENSIONNER

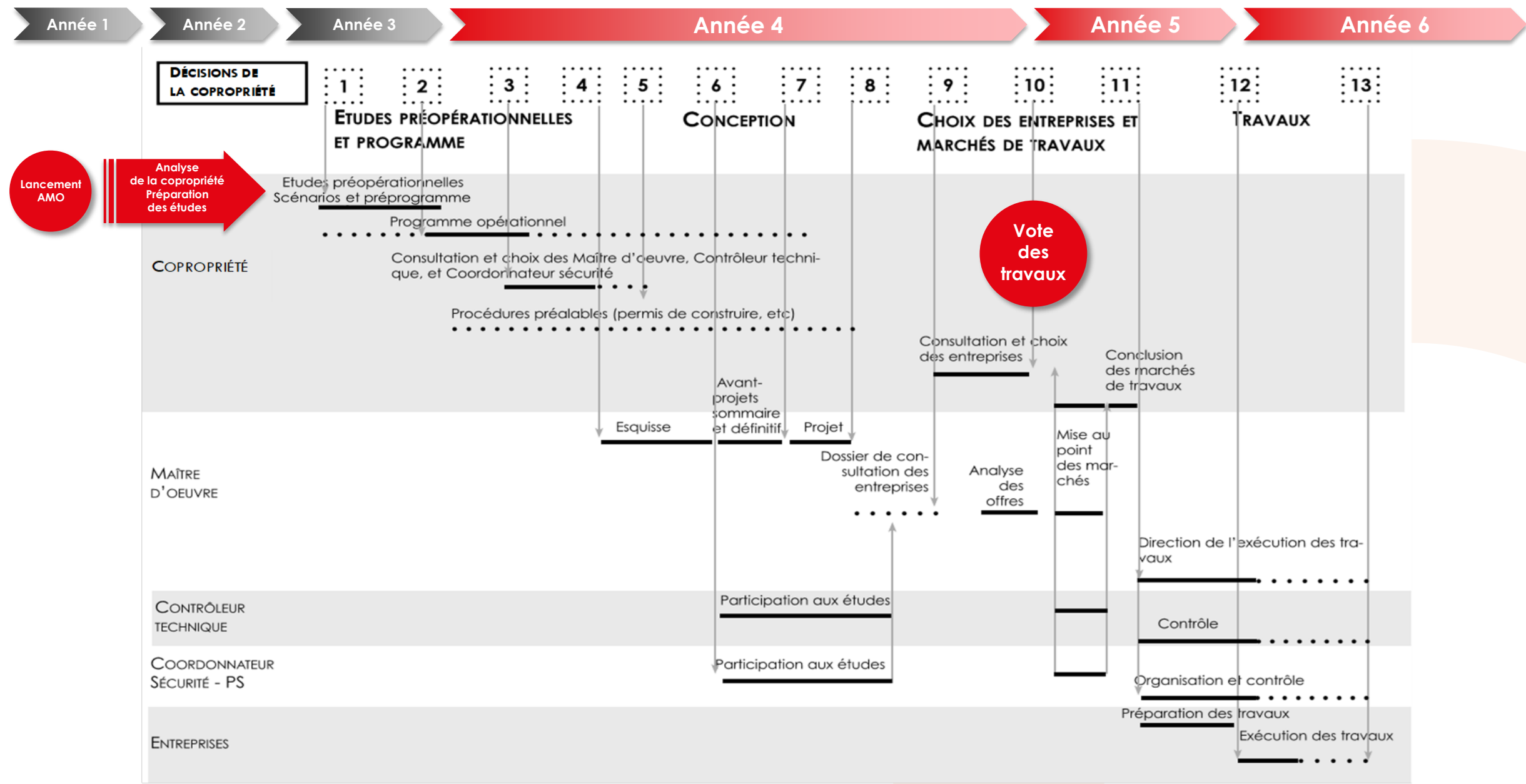
ICARΣ^{DS}

CIBLER DES ACTIONS OBJECTIVÉES
AVEC LA MISE A DISPOSITION
D'OUTILS D'AIDE A LA DÉCISION

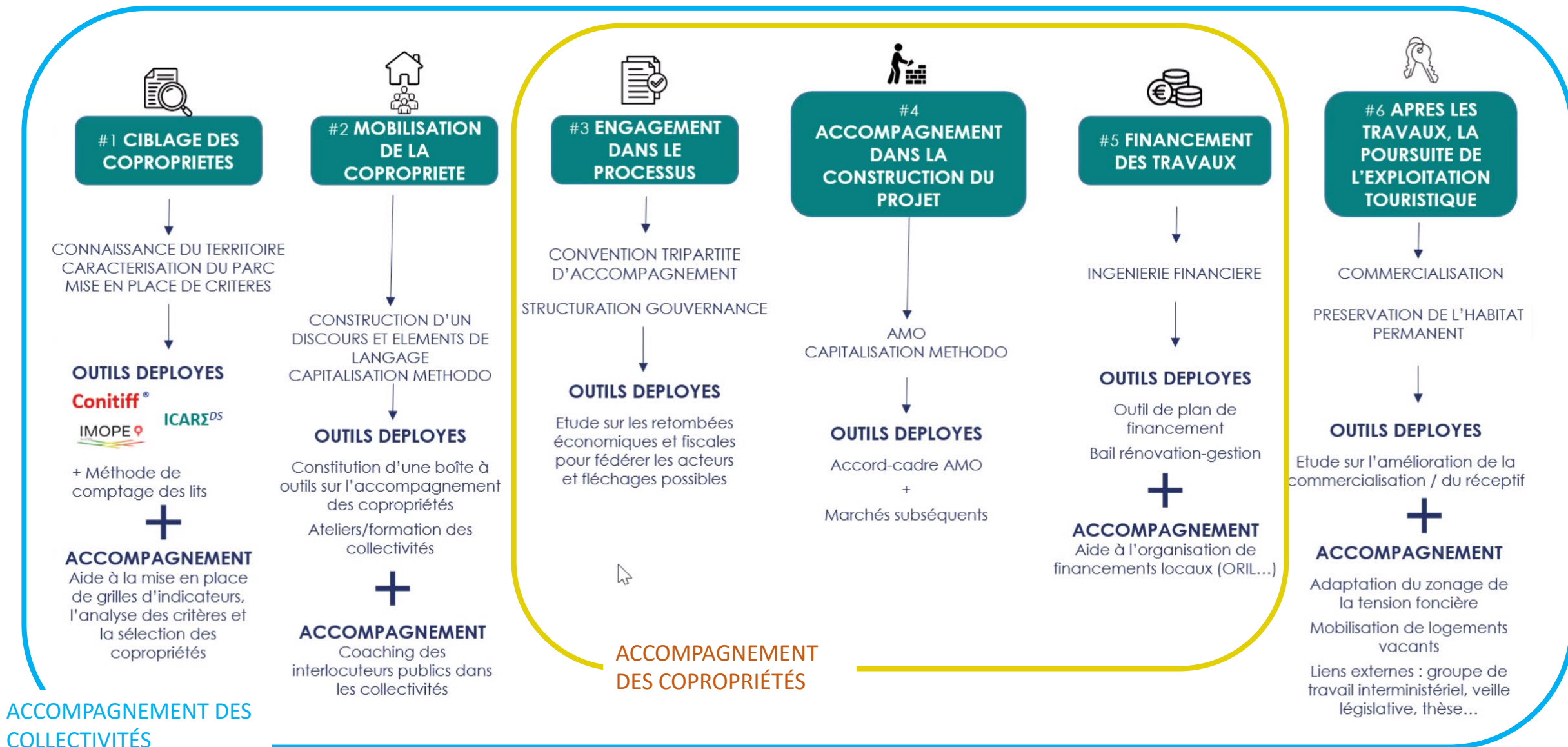
2

RÉNOVER GLOBALEMENT LES COPROPRIÉTÉS

LE TEMPS LONG D'UNE OPÉRATION DE RÉNOVATION EN COPROPRIÉTÉ



UN ACCOMPAGNEMENT TOUT AU LONG DE LA CHAÎNE DE LA RÉNOVATION



13 COPROPRIÉTÉS ACCOMPAGNÉES

Engager dès aujourd'hui la rénovation pour ne pas subir les interdictions de demain !

Jusqu'à **40%** d'économie d'énergie !



Conventions tripartites d'accompagnement
AMO : collectivité lauréate / syndicat de
copropriétaires / Atout France



Le Centre commercial – Chamrousse



Le Télécabine – Serre-Chevalier



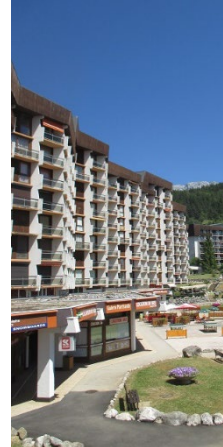
Le Cristal – CC Mont-d'Olmes



Les Gentianes – Peisey Nancroix



La Mongie /
Tourmalet – Le
Grand Tourmalet



Le Balcon de
Villard –
Villard-de-Lans



Les Gentianes
– La Rosière



Les Ours – La Clusaz



Nova – Les Arcs



Le Goléon – La Toussuire



Le Panoramic – Chamrousse



Le Champ Pérouze – La Toussuire



Plein Soleil – La Pierre Saint Martin

UNE BOÎTE À OUTILS DISPONIBLE

ACCOMPAGNEMENT DES COPROPRIÉTÉS

Liste des documents contenus dans la boîte à outils

Au fil du programme France Tourisme Ingénierie Rénovation des stations, des outils ont été développés pour soutenir les lauréats dans leurs actions auprès des copropriétés.

La mise en place d'une stratégie d'accompagnement est progressive et ces outils ont vocation à guider les collectivités à chaque étape. Certains outils sont conçus comme des ressources pouvant être notamment utilisées par les Maisons de Propriétaires. Ils sont indiqués par *

▶ Cliquez sur les liens pour télécharger les documents.

01. LA MOBILISATION DES PROPRIÉTAIRES

COMMENT CRÉER LE PREMIER CONTACT ?

- ▶ 1.1 [Liste d'idées d'outils de communication](#)
- ▶ 1.2 [Cahier de vacances des copropriétaires de résidences secondaires](#) *

COMMENT METTRE EN PLACE LES CONDITIONS FAVORABLES POUR ACCOMPAGNER DES COPROPRIÉTÉS ?

- ▶ 1.3 **Kit « Consultation de l'AMO »** * contenant :
 - une fiche de présentation de l'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO)
 - un modèle de cahier des charges de consultation
 - la notice d'utilisation du modèle de cahier des charges
- ▶ 1.4 [Modèle de fiche de poste d'un chargé de mission Rénovation de l'immobilier de loisir](#)

02. ANALYSE DE LA COPROPRIÉTÉ : LES ÉLÉMENTS A PRENDRE EN COMPTE POUR LA SUITE

MIEUX CONNAÎTRE L'ÉCOSYSTÈME DE LA COPROPRIÉTÉ

- ▶ 2.1 [Cartographie des acteurs](#) *
- ▶ 2.2 [Le droit de propriété et l'utilité publique en France : logement de la population permanente et saisonnière](#)
- ▶ 2.3 [Outil coercitif : l'injonction façades](#)

MIEUX CONNAÎTRE LE PARC IMMOBILIER PRIVÉ DU TERRITOIRE

- ▶ 2.4 [Outils de connaissance du parc](#)

CONSTITUER UN STOCK D'INFORMATIONS SUR LES COPROPRIÉTÉS POUR MIEUX LES CONNAÎTRE, CIBLER LES BÉNÉFICIAIRES D'UNE ACTION PUBLIQUE ET CALIBRER L'ACCOMPAGNEMENT

- ▶ 2.5 [Grille d'analyse des données du Registre des Copropriétés](#)
- ▶ 2.6 [Grille de critères pour un appel à candidatures auprès des copropriétés du territoire](#)
- ▶ 2.7 [Le recueil des informations sur la copropriété](#)
- ▶ 2.8 [Les questions à poser à l'interlocuteur pour la copropriété](#)

FAIRE CONNAISSANCE AVEC LES COPROPRIÉTAIRES, RECUEILLIR LEURS ATTENTES ET LEURS MOTIVATIONS, IDENTIFIER LES POTENTIELS BLOCAGES ET COMMENCER À INTRODUIRE LA QUESTION DE LA RÉNOVATION

- ▶ 2.9 [Modèle de questionnaire Copropriétaires : Engager un projet de travaux global en copropriété](#) *



03. ACCOMPAGNER LA COPROPRIÉTÉ DANS LES ÉTAPES DE SON PROJET

GÉNÉRAL : VUE GLOBALE DES ÉTAPES DU PROJET DE TRAVAUX

- ▶ 3.1 **Fresque de la Rénovation** contenant :
 - [Une vue globale de la Fresque avec l'ensemble des étapes du projet](#)
 - [Les cartes à imprimer](#)

Remarque : la vue globale permet de disposer d'une synthèse des étapes d'un projet de travaux et peut être utilisée comme support de discussion avec des propriétaires. L'outil en tant que tel (cartes) a pour objectif de sensibiliser les personnes aux différentes étapes du projet, à sa durée, aux points d'attention... Il peut être à destination de propriétaires mais également d'élus du territoire.

L'ÉTAT DES LIEUX INITIAL : L'AUDIT GLOBAL PARTAGÉ

- ▶ 3.2 **Kit « Audit Global Partagé »** * contenant :
 - les différents diagnostics techniques
 - un modèle de cahier des charges de consultation + [un tableau Excel pour aider à l'analyse des offres](#)

LES MOMENTS DE PRISES DE DÉCISION : LES ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

- ▶ 3.3 [La prise de décision en copropriété](#) *

SENSIBILISER À LA MISE EN LOCATION POUR FINANCER LES TRAVAUX

- ▶ 3.4 [Outil propriétaires : Simulateur Plan de financement/Retour sur Investissement](#) * (en cours de finalisation et destiné aux lauréats)

QUELLES AIDES FINANCIÈRES POUR LA RÉNOVATION ?

QU'EST-CE QUE JE PEUX METTRE EN PLACE EN TANT QUE COLLECTIVITÉ PUBLIQUE ?

- ▶ 3.5 [Quelles possibilités de soutien financier à la rénovation des copropriétés ?](#)
- ▶ 3.6 **Kit « ORIL » : mettre en place une ORIL** contenant :
 - une fiche d'explication sur l'Opération de Réhabilitation de l'Immobilier de Loisir
 - une trame d'ORIL Parties communes
 - une trame d'ORIL Parties privatives



3

IDENTIFIER ET ACTIVER DES RESSOURCES POUR FINANCER LA RÉNOVATION



RÉGÉNÉRATION MONTAGNE

LA SURÉLÉVATION ET LA VALORISATION FONCIÈRE

17 AVRIL 2025

Les Trolles - Krn architecture - Eneor



UNE OPPORTUNITÉ, PAS UNE NÉCESSITÉ

OPÉRATIONS RÉALISÉES :

21 rénovations globales de copropriétés

→ dont 3 avec extensions ou surélévations

RETOUR QUESTIONNAIRE :

Moins de 1% des propriétaires envisagent une surélévation

→ En mars 2025, réalisation d'un questionnaire sur la rénovation énergétique à Tignes. Participation de 35 bâtiments, 891 réponses au total



METTRE DES CONTRAINTES, POUR TROUVER DES SOLUTIONS

2019

Révision générale du PLU

➔ Permet des surélévations dans certains secteurs et sous certaines conditions

1

Pour faciliter la rénovation énergétique

2

Pour répondre aux objectifs de la Loi Alur



LE SIMULATEUR PROPRIÉTAIRE PLAN DE FINANCEMENT ET RETOUR SUR INVESTISSEMENT

Caractéristiques

Gestion du bien

Emprunt bancaire

Financement

Charges courantes

Charges de rénovation

Economies potentielles

Aides financières

Recettes locatives

Fiscalité

Informations

Résultats

« Inciter les propriétaires à se projeter dans la rénovation, en simulant et chiffrant l’amortissement d’un projet de travaux au regard d’une situation individuelle »

9%

Caractéristiques

Gestion du bien

Emprunt bancaire

Financement

Charges courantes

Charges de rénovation

Economies potentielles

Aides financières

Recettes locatives

Fiscalité

Informations

Résultats

Occupation et Gestion du bien

Occupation personnelle

☒ Oui ☐ Non

Nombre de semaines d'occupation personnelle par an

semaines

Location de votre meublé

☒ Oui ☐ Non

Nombre de semaines loués par an (LMNP)

semaines

Revenu fiscal de référence

€

Nombre de parts fiscales

Régime fiscal

☐ Micro Bic ☒ Réel

Précédent

27%

Caractéristiques

Gestion du bien

Emprunt bancaire

Financement

Charges courantes

Charges de rénovation

Economies potentielles

Aides financières

Recettes locatives

Fiscalité

Informations

Résultats

Financement global du projet de travaux

Montant des travaux envisagés

€

Montant de votre apport personnel

€

Emprunt bancaire

€

Durée de l'emprunt

ans

Type de prêt

Taux personnalisé

%

Montant de l'annuité de remboursement du crédit

€

Coût total cumulé indicatif du prêt sur toute la durée du crédit

€

Montant total dû indicatif sur toute la durée du crédit

€

Précédent

Suivant

36%

Caractéristiques

Gestion du bien

Emprunt bancaire

Financement

Charges courantes

Charges de rénovation

Economies potentielles

Aides financières

Recettes locatives

Fiscalité

Informations

Résultats

Gestion des charges courantes

Charges de copropriété

€/an

Dont chauffage

€/an

Honoraires d'expert comptable

€/an

Taxe foncière

€/an

Taxe d'habitation sur les résidences secondaires

€/an

Montant de la cotisation foncière

€/an

Capital annuel de l'emprunt bancaire

€/an

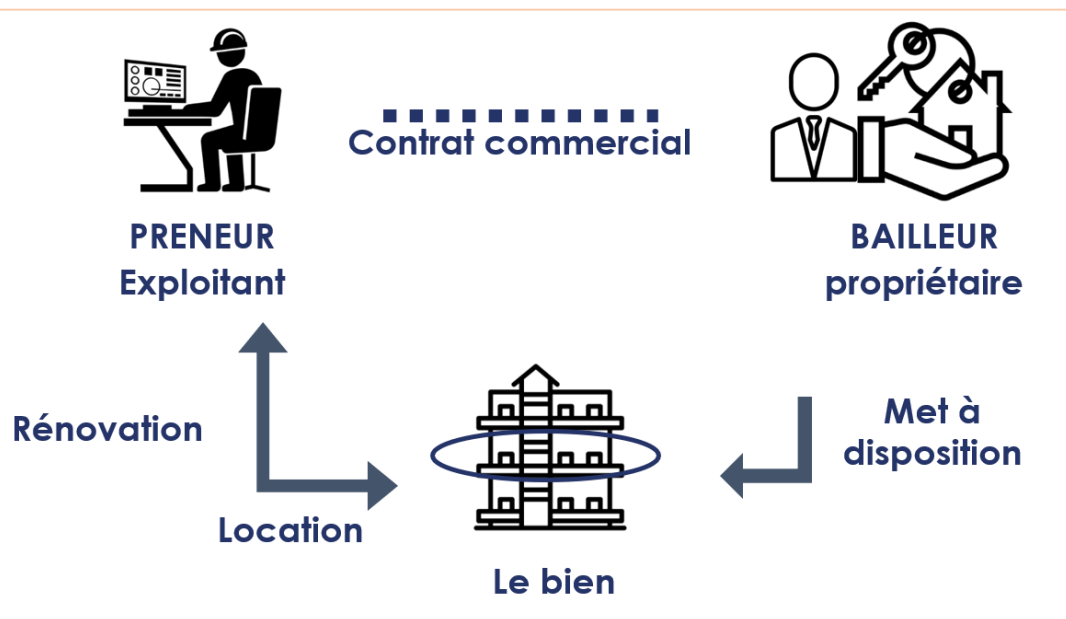
Ajouter une charge

Ajouter une ligne en saisie libre

Précédent

Suivant

LE BAIL « RÉNOVATION-GESTION »



Durée

9 ans
renouvelables de plein droit

A destination

Société de portage locale,
exploitant d'hébergements
touristiques, ...
+

Propriétaires en résidence
secondaire devant faire face à
des travaux de rénovation dans
leur bien et/ou dans leur
copropriété



**Modèle
de bail**



CDMF - AVOCATS

Déploiement Avril 2024

Mise à disposition :

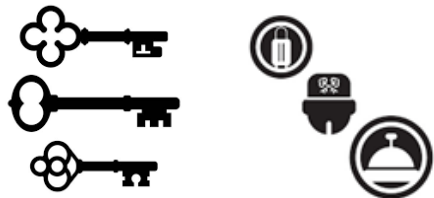
Avril 2024



Modèle de
bail

Note juridique et
points d'attention

COMMERCIALISER ET ACCUEILLIR



COMMERCIALISATION ET RÉCEPTIF

Commercialiser c'est bien.

Commercialiser et bien accueillir, c'est mieux !

Courts séjours ?
Séjours en décalé ?



L'acteur public peut-il prendre le relais en cas de carence constatée de l'initiative privée ?

➔ Etude juridique par le cabinet ASEA Avocats

RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

France
Tourisme
Ingénierie

RÉNOVATION
DES STATIONS

an
ct
agence nationale
de la cohésion
des territoires

BANQUE des
TERRITOIRES

Etude Juridique portant sur
l'organisation et l'exploitation par
un acteur public d'un service
public de conciergerie

Décembre 2023

A S E A

ATOUT
FRANCE
L'Agence de développement
touristique de la France



***« La création de valeur touristique
doit permettre de rénover
l'outil de production touristique »***

Les résultats de l'ensemble des 24 stations analysées

1 Nouvelle lecture

- **Pour 1€ TTC de dépense dans les remontées mécaniques :**
 - 6,54 € TTC par les autres entreprises en 2018-19
 - 5,74 € TTC en 2022-23

- **Pour 1€ TTC de dépense l'hébergement :**
 - 2,36 € TTC par les autres entreprises en 2018-19
 - 2,02 € TTC en 2022-23

Les résultats de l'ensemble des 24 stations analysées

2 3 modèles de station

- **La station de séjour :**
 - Part majoritaire de l'hébergement dans le total du CA
 - Déterminant : l'hébergement pour la compétitivité de la destination
- **La station de proximité :**
 - Part majoritaire des remontées mécaniques dans le total du CA
 - Attrait = le ski, sans nécessairement consommer à-côté
 - Déterminant : situation géographique et bassin de clientèle de proximité
- **Les stations diversifiées :**
 - Part RM assez faible, jusqu'à 1/30^{ème} du CA global
 - Stations diversifiées du point de vue touristique voire économique
 - Réputées pour d'autres offres que le ski (thermes, offre estivale, etc.)

L'ANALYSE DES RETOMBÉES ÉCONOMIQUES ET FISCALES

Enjeux et mises en perspectives



Politique immobilière

- L'immobilier de loisirs est l'un des enjeux majeurs d'aujourd'hui et de demain
- Un enjeu partagé sur le sujet de la rénovation énergétique
- Sa place dans le système économique et sa structure est très variable d'un territoire à l'autre
- Le développement du stock immobilier de loisirs arrive à son terme
= moindre dynamique des ressources fiscales

Les finances et la fiscalité

- Le modèle financier et fiscal des communes support de station est très spécifique = plus la strate de population est élevée, plus il y a de convergence
- La situation financière des collectivités s'améliore entre 2017 et 2023, malgré les crises traversées (COVID/Brexit/Gilets jaunes...), contrairement à l'imaginaire véhiculé (CRC, presse généraliste), elles sont donc résilientes à l'image du secteur touristique dans sa globalité

La dépendance aux ressources extérieures et la péréquation

- La contrepartie de l'amélioration des structures financières est celle de l'augmentation de la part variable des ressources de fonctionnement couvrant une structure de charges fixes
- Vu le renforcement de la dépendance au tourisme ainsi que les enjeux d'investissement (transition de modèle territorial, habitabilité...), la péréquation pourrait être réorientée sur un fonds de dotation et de solidarité entre territoires de montagne

Des modèles différents

- Il existe différents modèles économiques de territoire, à conforter par l'élargissement du panel
- L'approche de la transition des modèles économiques de territoire ne peut pas être unique, la montagne est une pluralité de modèles d'aménagement, commerciaux et financiers / fiscaux

4

ACTIVER LA RÉNOVATION AU PROFIT D'UN ÉQUILIBRE SOCIO-ÉCONOMIQUE

UN JUSTE EQUILIBRE A TROUVER

LOGER LES TOURISTES



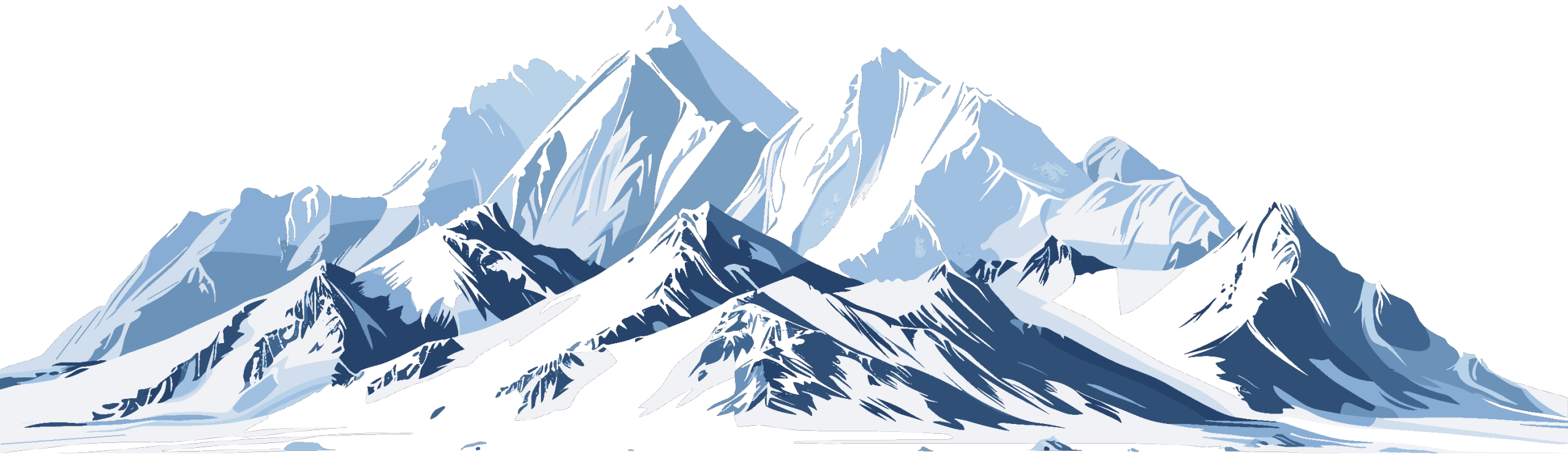
LOGER LES HABITANTS



LOGER LES SAISONNIERS

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES





EN QUELQUES MOTS

LES 5 MAJEURS OBSERVÉS SUR LES COLLECTIVITÉS

EFFET #1 : MONTÉE EN COMPÉTENCES, MEILLEURE CONNAISSANCE DU TERRITOIRE

EFFET #2 : MISE À L'AGENDA DU SUJET ET PRISE DE CONSCIENCE DES ENJEUX

EFFET #3 : SOUTIEN ET INSPIRATION ISSUS DU PAIR-À-PAIR

EFFET #4 : MOBILISATION DE MOYENS POUR AGIR

EFFET #5 : AMÉLIORATION ET OUTILLAGE DU DIALOGUE AVEC LES COPROPRIÉTÉS

LES 5 MAJEURS OBSERVÉS SUR LES COPROPRIÉTÉS

EFFET #1 : MOBILISATION ET ADHÉSION DES COPROPRIÉTÉS À LA DÉMARCHE

EFFET #2 : ACCOMPAGNEMENT DE 13 COPROPRIÉTÉS SUR LES 28 VISITÉES (1/2)

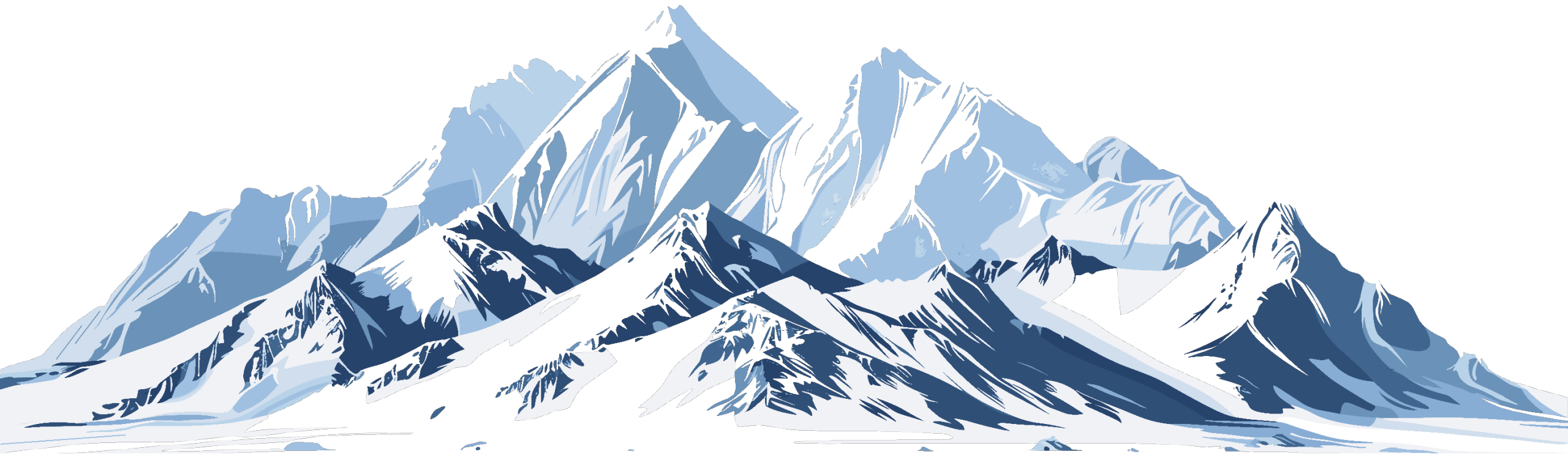
EFFET #3 : EXPÉRIENCE POSITIVE DE L'AMO, JUGÉE FIABLE ET PERTINENTE

EFFET #4 : SCÉNARII DE TRAVAUX VOTÉS

EFFET #5 : EFFET D'ENTRAÎNEMENT

Tout est là !





LES SUITES...



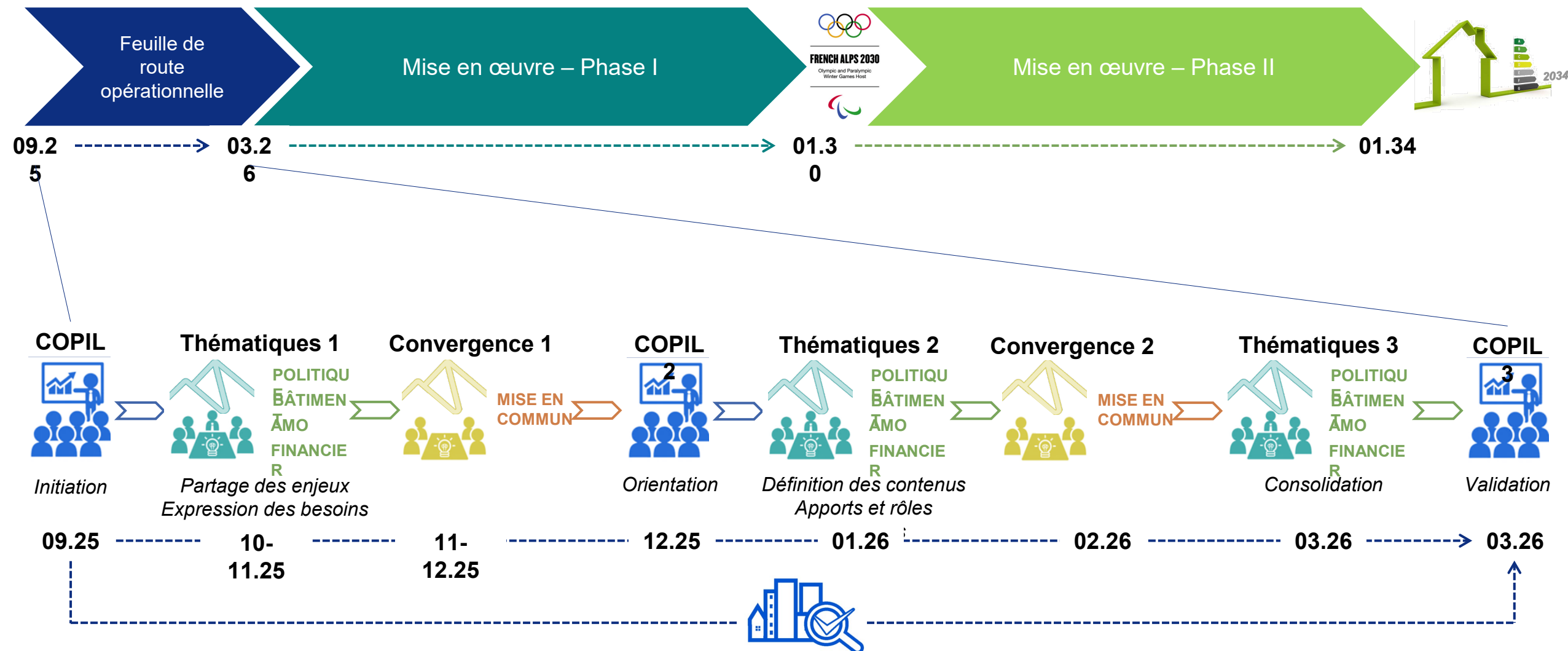
POUR UN PASSAGE À L'ÉCHELLE

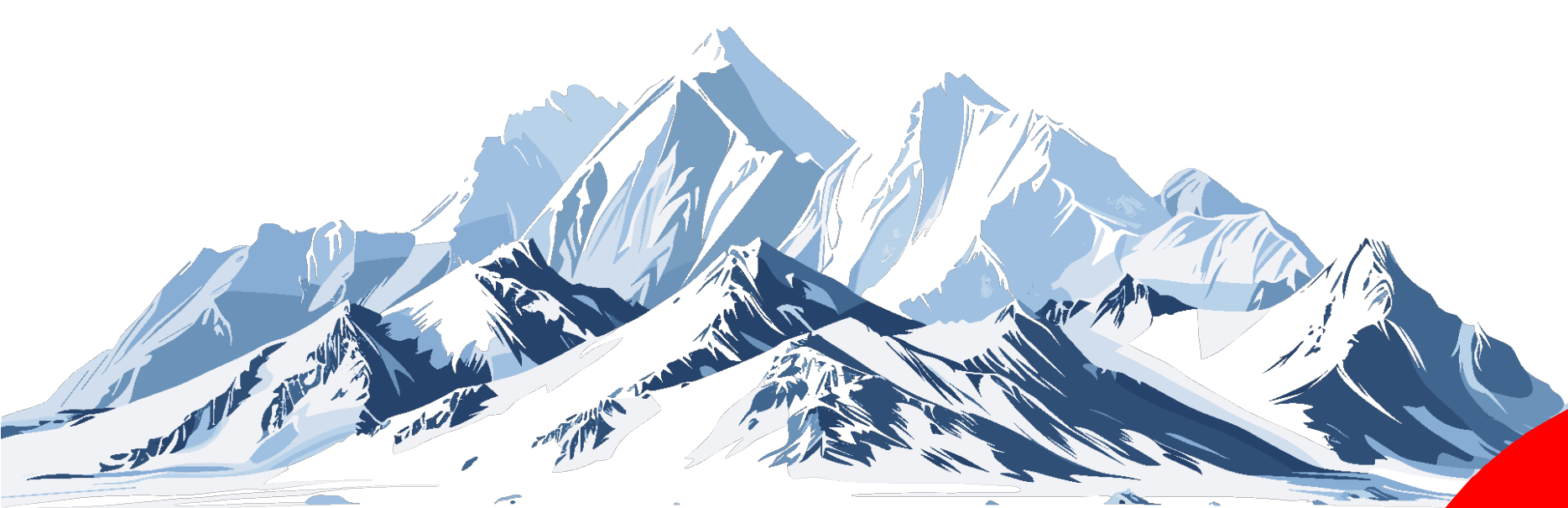
- **CO-CONSTRUIRE et METTRE EN ŒUVRE** en s'appuyant sur 4 collectifs thématiques :
 - Les politiques locales
 - Les outils de rénovation de l'immobilier en montagne
 - La gestion de projet et la mobilisation des copropriétaires
 - Les modèles économiques et les solutions de financement
- **Développer un OBSERVATOIRE DU LOGEMENT EN MONTAGNE** pour :
 - **Piloter l'évolution de l'offre** : état initial (logement touristique, permanent, saisonnier et social), mesure des résultats obtenus en matière de performance énergétique et touristique, de réponse aux besoins, alerte en cas d'écart avec la trajectoire à prendre)
 - **Communiquer et Mobiliser les acteurs** de la rénovation, de la gestion touristique, de la planification et de l'aménagement à partir **d'indicateurs de résultats**





CALENDRIER PRÉVISIONNEL DE MISE EN ŒUVRE





#ActiveurDeTourismes

**ATOUT
FRANCE**
www.atout-france.fr



16h

Synthèse participative





**Merci de votre
participation**