Rencontres Espaces Valléens

Réhabilitation et remise en marché de l'immobilier de loisirs

Guillaume VOGEL – Chef de projet Immobilier de loisirs – Communauté de Communes de l'Oisans

29 juin 2017 – Vaujany

Cadre d'intervention

- Stratégie de diversification touristique « Espace Valléen - Destination Oisans », programmation 2014-2020
- Politique « Stations Vallées Pôle de Nature »
- Contrats de Performance des Alpes de l'Isère (Département de l'Isère)

- Fiche n°4 du plan d'actions Espace Valléen : accompagnement des partenaires dans la réhabilitation de leurs biens immobiliers
- Fiche n°5 du plan d'actions Espace Valléen : accompagnement à la re-commercialisation
- Fiche n°6 du plan d'actions Espace Valléen : mobilisation des propriétaires et des employeurs pour répondre aux besoins en logements saisonniers

Outils d'observation

(Non exhaustif)

1/ <u>Cabinets d'étude</u>

Sociétés de conseil spécialisées dans la stratégie en développement marketing et commercial à destination des offices de tourisme, des hébergeurs, des collectivités, des sociétés de remontées mécaniques.

- Analyses de la concurrence (taille, croissance, reporting), des produits (caractéristiques, nature de l'offre, benchmarks), du prix (comparatif, rapport qualité / prix, évaluation de l'offre par rapport à la concurrence), des politiques de distribution et de promotion touristique, …

- Etude de la grille tarifaire, analyse de la recette moyenne de la journée skieur, du portefeuille clients, des contrats commerciaux, définition d'un potentiel d'amélioration de la grille tarifaire, suivi et assistance de l'analyse des ventes, …

Outils d'observation

2/ Données fiscales

- Fichiers fonciers – table des propriétaires non anonymisés (MAJIC : Mise À Jour des Informations Cadastrales)
- Fichier 1767 Res Sec des résidences secondaires / Fichier 1767 bis des logements vacants
- Fichier Demande de Valeur Foncière (présentant l'ensemble des transactions immobilières des 5 dernières années relevant du périmètre géographique (mutations à titre onéreux, en sont exclues les donations, les mutations par succession ou transfert de sociétés))
- Fichier des meublés classés

- Sélection, utilisation et interprétation des données par le CEREMA (Centre d'Etudes et d'expertise sur les Risques, l'Environnement, la Mobilité et l'Aménagement)

Outils d’observation

3/ <u>Système de télérelevé de données de consommation d’eau</u>

Ce système de télérelevé, développé par la société Suez, permet de lire les données des compteurs d’eau de manière automatique, à une fréquence élevée (plusieurs fois par jour et jusqu’à toutes les 30 minutes) et sans avoir à se déplacer.

Grâce à une courbe sur laquelle apparaissent précisément les consommations d’eau, il est ainsi possible d’obtenir des éléments d’occupation d’un logement déterminé : durée et fréquence d’occupation, estimation du nombre d’occupants du logement (base de consommation d’eau moyenne / personne / jour).

Outils d'observation

4/ Flux Vision Tourisme

Le dispositif Flux Vision Tourisme (FVT) est une solution développée par Orange et Tourisme & Territoires, qui permet de convertir des millions d'informations techniques du réseau mobile Orange en indicateurs statistiques, afin d'analyser la fréquentation de territoires et le déplacement des populations (anonymisation des données).

Données pour 10 territoires de l'Isère (dont l'Oisans) :

- Nuitées françaises et étrangères
- Volumes de touristes
- Volumes d'excursions
- Mobilité infra-départementale
- Origine des clientèles

Un résident est facturé en Isère = habitant du département

Un touriste est facturé en dehors de l'Isère ou étranger = non Isérois.
Il a effectué entre 1 et 31 nuitées et moins de 5 séjours au cours des 3 derniers mois = personne fréquentant le territoire sur de courtes durées pour tout motif (personnel, professionnel) et dans toute forme d'hébergement (marchand, résidence secondaire, famille)

Un excursionniste est présent en Isère au minimum 3h dans la journée et n'y dort pas = personne en visite à la journée, quelle que soit le motif

Outils d'observation

Flux Vision Tourisme Isère - Source : Isère Tourisme 2016

PRINCIPAUX INDICATEURS

11,8 millions de nuitées françaises en 2016

Maxi journalier : 24 décembre, 105 850 nuitées

Mini journalier : 6 novembre, 13 490 nuitées

40,1 millions d'excursions

308 000 à 507 000 touristes par mois

2,5 nuits de présence nocturne en moyenne

OFFRE ISERE*

591 communes

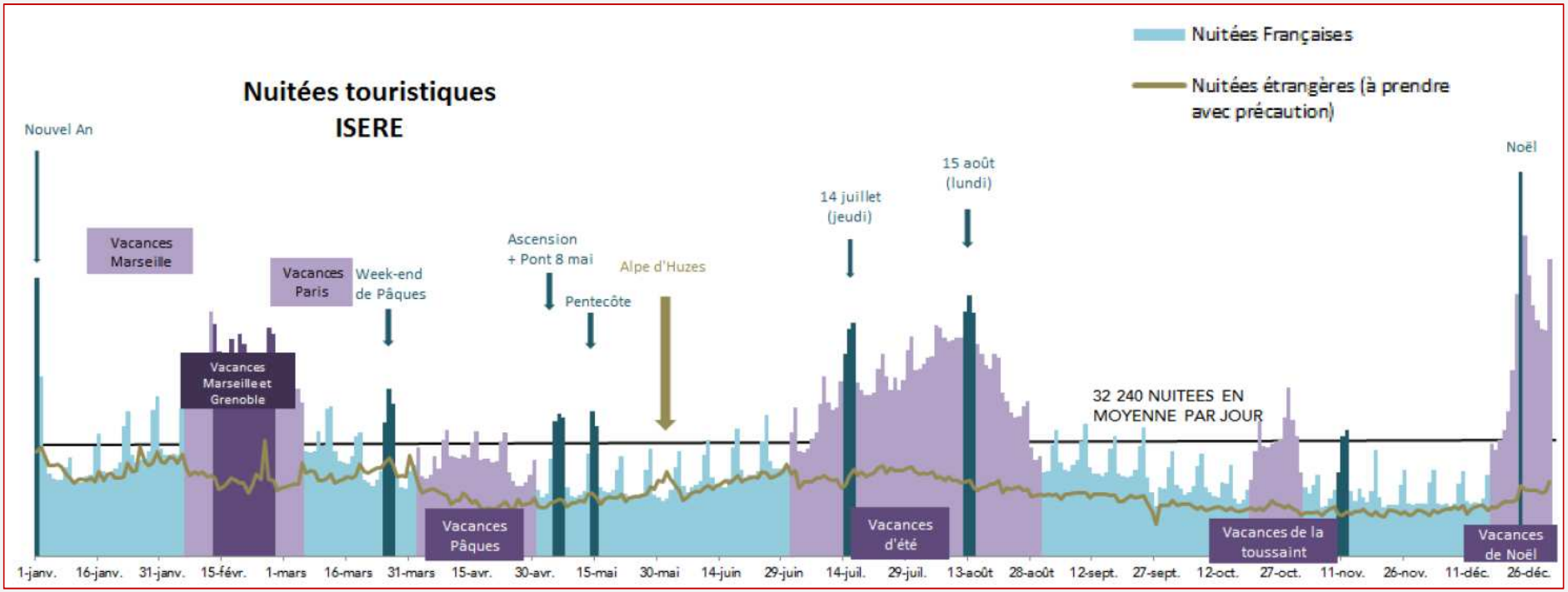
1,2 million d'habitants

135 000 lits touristiques marchands

211 000 lits en résidences secondaires

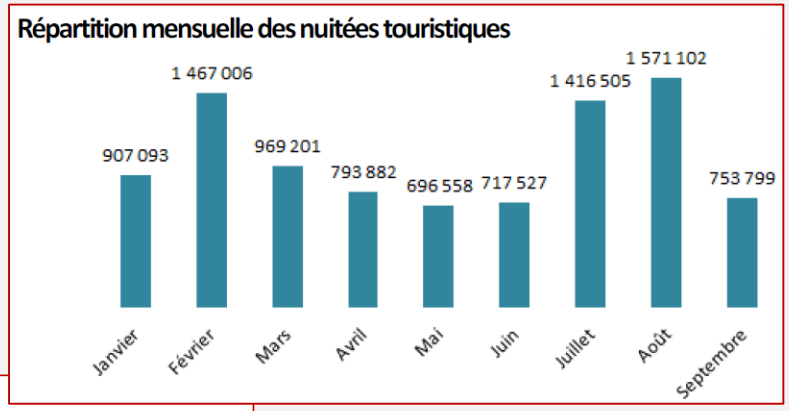
515 000 résidences principales

* Le zonage retenu pour le dispositif inclut certaines communes des départements de la Savoie ,de la Drôme et des Hautes-Alpes afin d'observer la fréquentation des Parcs Naturels dans leur ensemble.

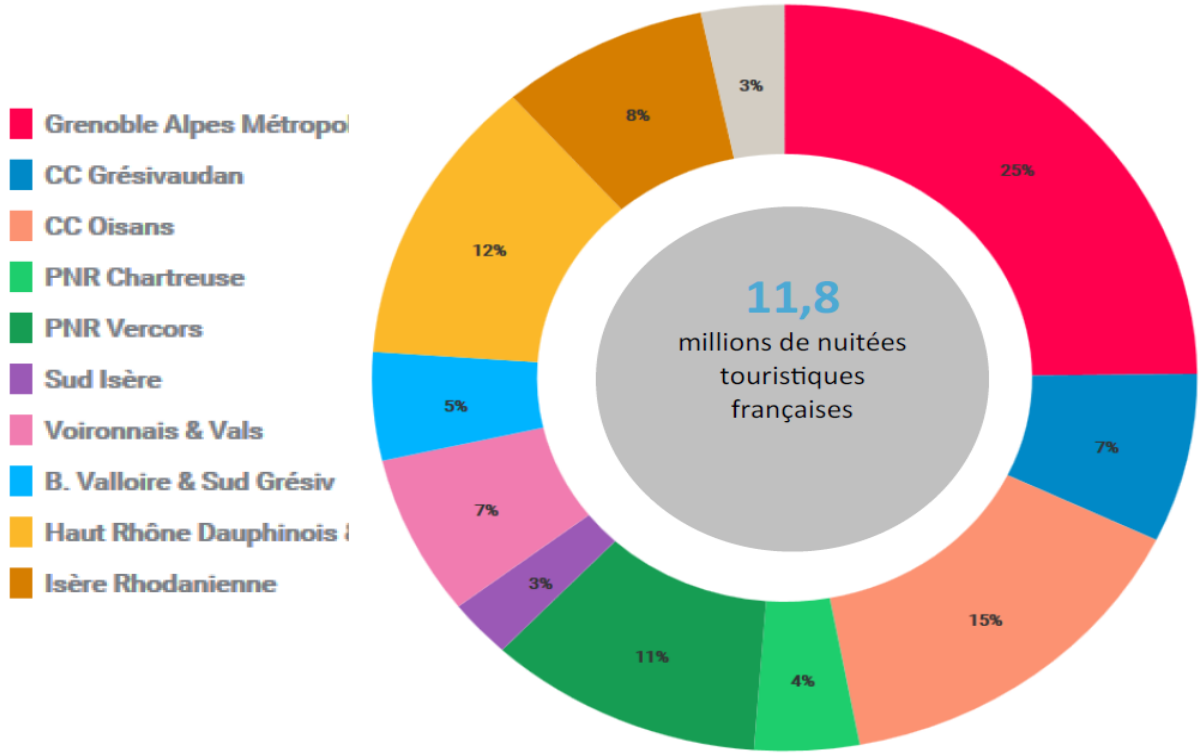


Outils d'observation

Flux Vision Tourisme Isère - Source : Isère Tourisme 2016



REPARTITION DES NUITEES TOURISTIQUES PAR ZONE GEOGRAPHIQUE



Grenoble Alpes Métropole : une population importante, un accueil chez parents et amis conséquent.

Oisans : un poids qui monte à 27 % en saison hivernale et qui serait plus élevé si on ajoutait les clientèles étrangères.

Outils d'observation

5/ Autres indicateurs

- Observatoires Isère Tourisme, Oisans Tourisme, offices de tourisme, plateforme APIDAE, services logement des saisonniers, professionnels de l'hébergement touristique
- INSEE, tableaux de bords, collecte de données locales, taxe de séjour, veille
- Traitement des ordures ménagères, rénovation énergétique
- Registre d'immatriculation des copropriétés (Agence Nationale de l'Habitat), …

Il ressort de ces divers outils des indicateurs (estimations) relatifs au taux d'occupation, à la typologie de l'hébergement touristique (marchand et non marchand) et des clientèles ou encore à la fréquentation touristique ⇨ Eléments d'analyse sur cette thématique des lits froids (par exemple l'évolution du taux d'occupation des lits en résidences secondaires, l'évolution de lits froids, tièdes ou chauds sur différentes périodes, …).

Sur 92 510 lits touristiques de l'Oisans, 53 440 seraient des lits froids
Deux Alpes : 57% des lits touristiques seraient à considérer comme des lits froids
Alpe d'Huez : 55% des lits touristiques seraient à considérer comme des lits froids

En Oisans

- Lancement d'une étude portant sur les refuges de l'Oisans (étude « Refuges et développement touristique », portage Communauté de Communes de l'Oisans)
- Diagnostic du parc immobilier de l'Oisans (en cours) :
  - Par typologie d'hébergements (hôtels, chambres d'hôtes, meublés et gîtes, gîtes d'étapes, refuges, …)
  - Par niveau de qualification (labels, services associés, performance énergétique, capacité d'accueil, …)
  - Par mode d'exploitation, de gestion (particuliers, syndics. de copropriété, centrales de réservation, groupes privés, …)

- Identifier les spécificités de chaque secteur dans la problématique « lits froids » (stations, stations villages, vallée, villages perchés)
- Définir des enjeux adaptés selon le type de propriétaires et le secteur géographique

En Oisans

- Réaliser un état des lieux afin d'évaluer précisément le niveau qualitatif de l'offre avec le concours croisé d'Oisans Tourisme et des réseaux labellisés départementaux : fichier spécifique recensant l'état de l'offre et le suivi des problématiques (cession, transmission, achat, sorties de baux, …)
- Approche spatiale (certains territoires plus concernés que d'autres par la problématique des lits froids)
- Réflexion portant sur la transposition de l'espace Saisonniers des 2 Alpes (en lien avec la MSAP) au reste du territoire (cf. articles 47-1 et 47-2 de la loi du 28/12/2016) – Etat des lieux du marché de l'emploi (saisonnier) en Oisans à établir été 2017
- Mise en place par Oisans Tourisme d'un label hébergement spécifique à l'accueil des cyclistes Label « Accueil Cyclo Oisans »

Lit « froid » : loué entre 2 et 4 semaines / an
Lit « tiède » : loué entre 5 et 12 semaines / an
Lit « chaud » : loué plus de 12 semaines / an
Un lit « froid » génère en moyenne 3 à 4 fois moins de nuitées qu'un lit « chaud »

En montagne, 1 à 3% des lits touristiques sortent chaque année du parc locatif.

En Oisans

- Problématique des lits froids au cœur du développement du tourisme de séjours - les 19 communes du territoire de l'Oisans concernées
- Modèle économique menacé :
  - Conversion progressive des lits marchands en lits froids voire en résidences secondaires sans aucune activité (mesures de défiscalisation arrivant à terme, héritage des programmes de résidences de tourisme des années 1970, détérioration des biens, inadéquation aux standards actuels de consommation)
  - Évolution structurelle des modes de commercialisation (distribution multicanale, intermédiée, commercialisation par lots, essor d'internet : Airbnb, Booking -, …)
- Question de l'attractivité et du développement des stations de ski internationales (l'Alpe d'huez, les Deux Alpes, soit environ 2/3 des lits touristiques marchands), des stations village associées, des vallées et villages perchés du territoire

- Mise en place d'un dispositif d'accompagnement des propriétaires à la réhabilitation et à la (re)-commercialisation de leur bien immobilier

Merci de votre attention !

Guillaume VOGEL – Chef de projet Immobilier de loisirs – Communauté de Communes de l'Oisans
29 juin 2017 – Vaujany