LA CONNAISSANCE DU PARC D'HEBERGEMENT TOURISTIQUE

Méthode expérimentale de traitement des fichiers fonciers

Réunion technique Espaces Valléens — Vaujany — Jeudi 29 juin 2017

Sommaire

I. Situation et périmètre de l'Espace Valléen

II. Origine de l'expérimentation sur le territoire

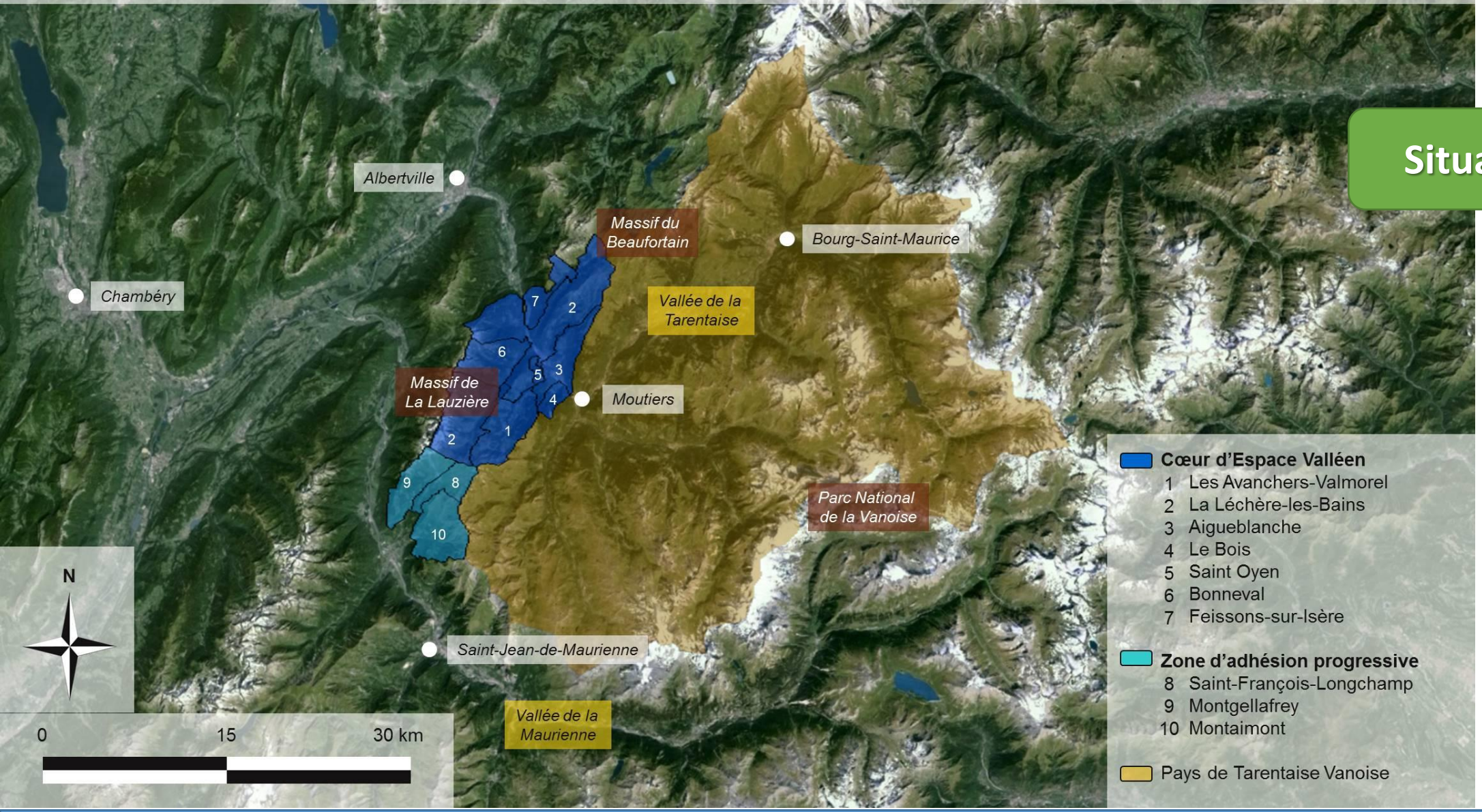
III. Méthode d'observation développée

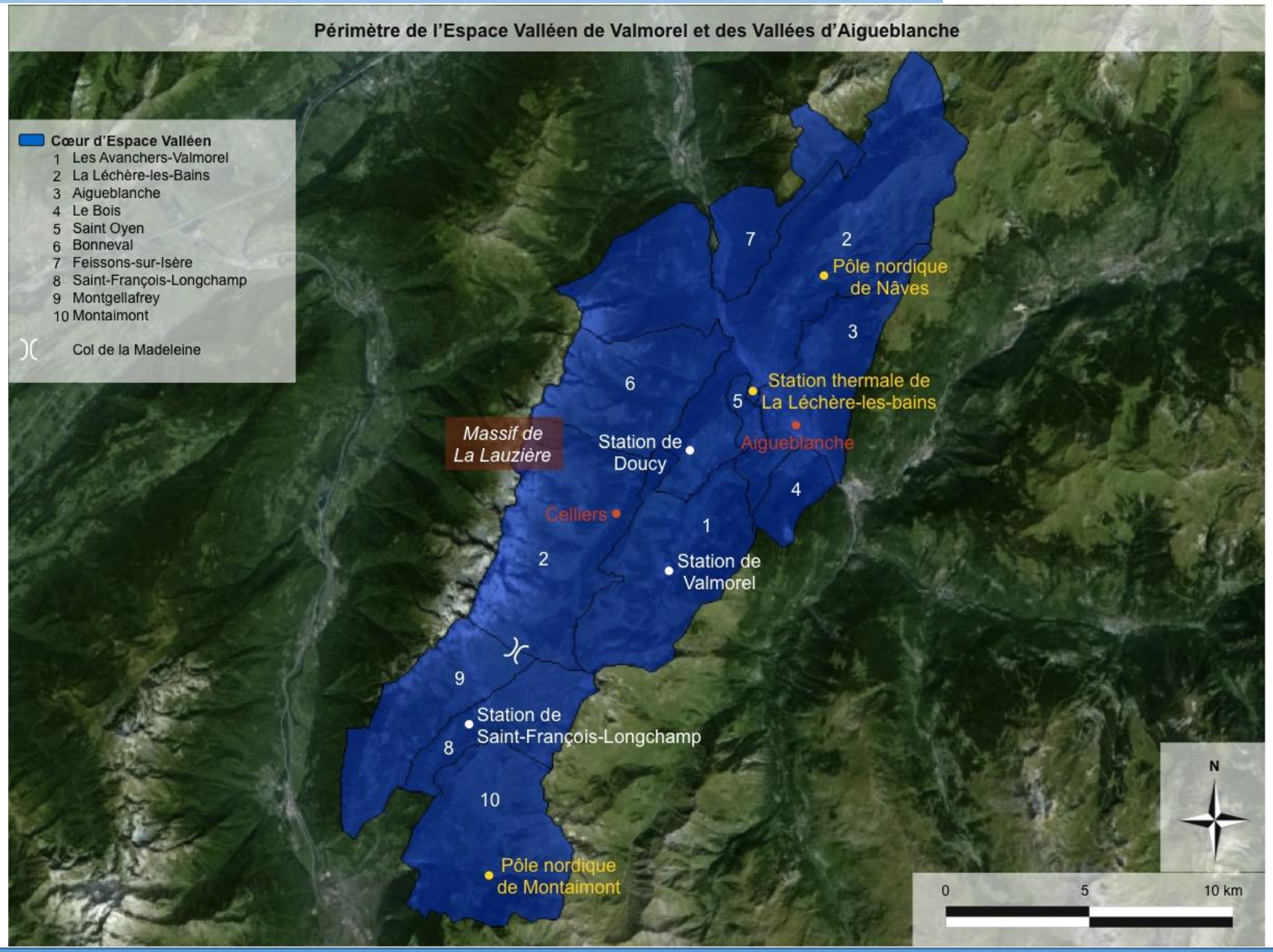
IV. Résultats et utilisations possibles

V. Création d'un tableau de bord

Situation

Périmètre de l'Espace Valléen de Valmorel et des Vallées d'Aigueblanche





Le périmètre

7 communes de Tarentaise

1 commune nouvelle de Maurienne

Environ 7 600 habitants permanents

Près de 35 000 lits touristiques

Origine de l'expérimentation sur le territoire

La question des données et de leur fiabilité

- Difficulté d'avoir des données fiables sur le parc d'hébergement touristique
- Hétérogénéité des sources (SMBT, mairies, opérateurs, observatoire…)
- Uniquement estimation aujourd'hui

- Volonté locale de connaître le parc :
  - Indicateurs pour développer/ajuster des politiques diverses (stratégie locale de réhabilitation immobilière)
  - Préalable indispensable pour l'élaboration d'un projet de territoire
  - Meilleure perception de la taxe de séjour

Origine de l'expérimentation sur le territoire

Expérimentation territoriale d'une nouvelle méthode d'observation

Stabilisée

Simple et reproductible

Cerema

ATOUT FRANCE

Souple et homogène

Communicante

Méthode d'observation développée

Données disponibles

Sources de données

- Fichiers fonciers – millésime 2015
- Fichiers fonciers – table des propriétaires non anonymisés – millésime 2015
- Fichier 1767 Res Sec des résidences secondaires – millésime 2016 (sauf ex commune de Montgellafrey)

Pas utile
- Fichier 1767 bis des logements vacants
- Fichier Demande de Valeur Foncière – année 2015 (la Léchère et les Avanchers uniquement)
- Fichier SMBT des meublés classés

Méthode d'observation développée

Les fichiers fonciers

Sources de données

- MAJIC : Mise À Jour des Informations Cadastrales
- MAJIC : nom de l'application interne à la DGFiP pour gérer et calculer l'impôt foncier
- En service depuis janvier 1991
- Information mise à jour en continu dans tous les CDiF de France
- Diffusion sous forme de fichiers fonciers : fichiers MAJIC
- La source de ces fichiers est fiscale
- Les informations sont majoritairement déclaratives
- Les fichiers sont livrés par la DGFiP
- Les communes peuvent, à leur demande, obtenir des fichiers non anonymisés (nom des propriétaires)

Méthode d'observation développée

DVF : Demande de Valeurs Foncières

Sources de données

Offre de service de la **D**irection **G**énérale des **F**inances **P**ubliques (DGFiP) qui permet :

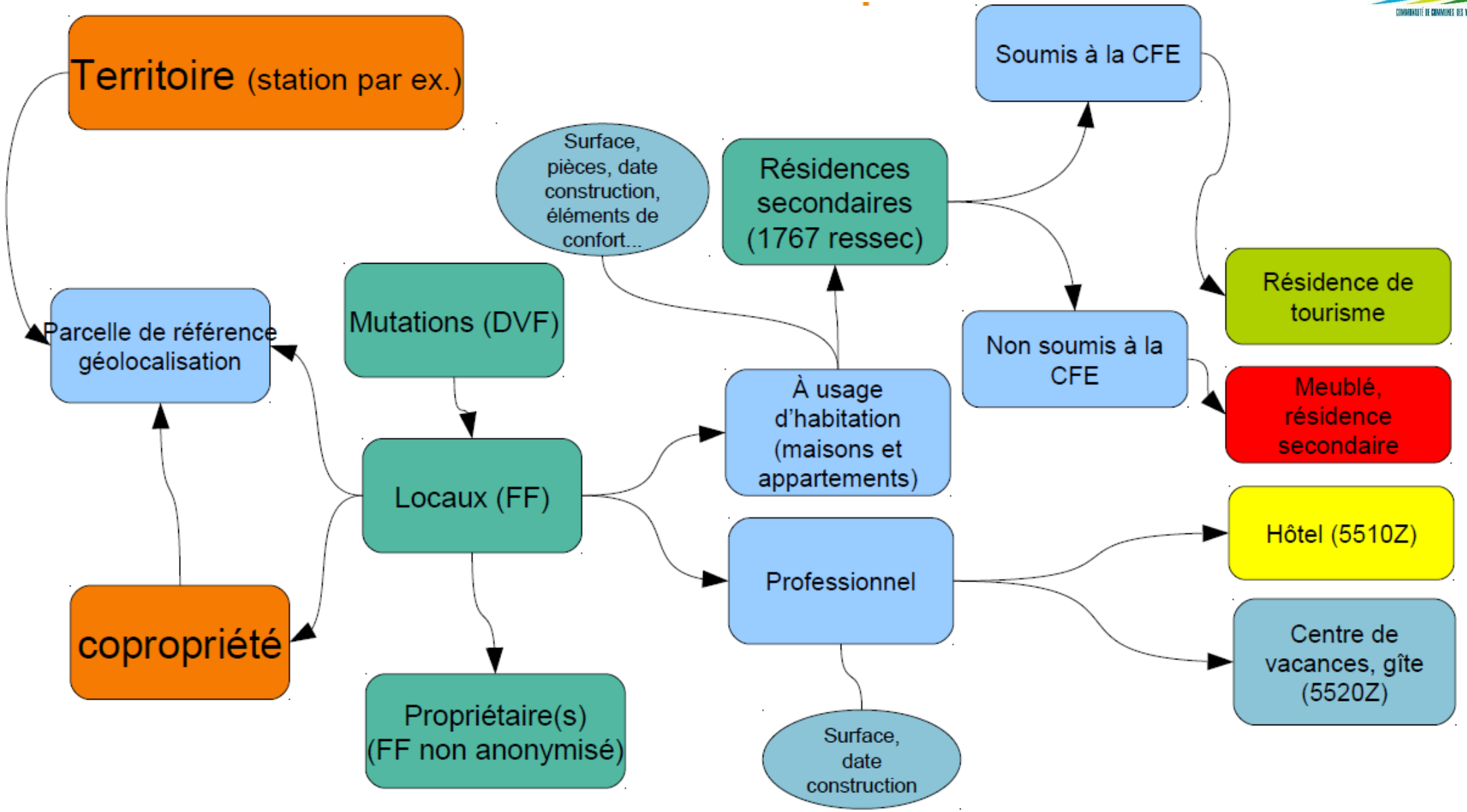
- aux ayants-droits
- d'obtenir gratuitement les données
- présentant l'ensemble des transactions immobilières = mutations à titre onéreux (sont exclues les donations, les mutations par succession ou transfert de sociétés)
- des 5 dernières années
- relevant de leur périmètre géographique

Libellés	Exemples
Code service CH	5914P01
Référence document	2009P00999
1 Article CGI	1594D*1
2 Article CGI	257-7-1*2
3 Article CGI	
4 Article CGI	
No Disposition	
Date mutation	16/01/2010
Nature mutation	Vente
Valeur foncière	200 000 €
No voie	57
B/T/Q	B
Type de voie	Rue
Code voie	4242
Voie	Jean Jaures
Code postal	59000

Libellés	Exemples
Commune	LILLE
Code département	59
Code commune	350
Préfixe de section	298
Section	AB
No plan	100
No volume	
1er lot	
Surf. Carrez 1er lot	
2e lot	
Surf. Carrez 2e lot	
3e lot	
Surf. Carrez 3e lot	

Libellés	Exemples
Surf. Carrez 5e lot	
Nombre de lots	
Code type local	2
Type local	Maison
Identifiant local	999999
Surf. Réelle bâti	88
Nombre pièces princ	4
Nat. de culture	S
Nat. de culture spéc.	
Surface terrain	140

Le contenu de DVF

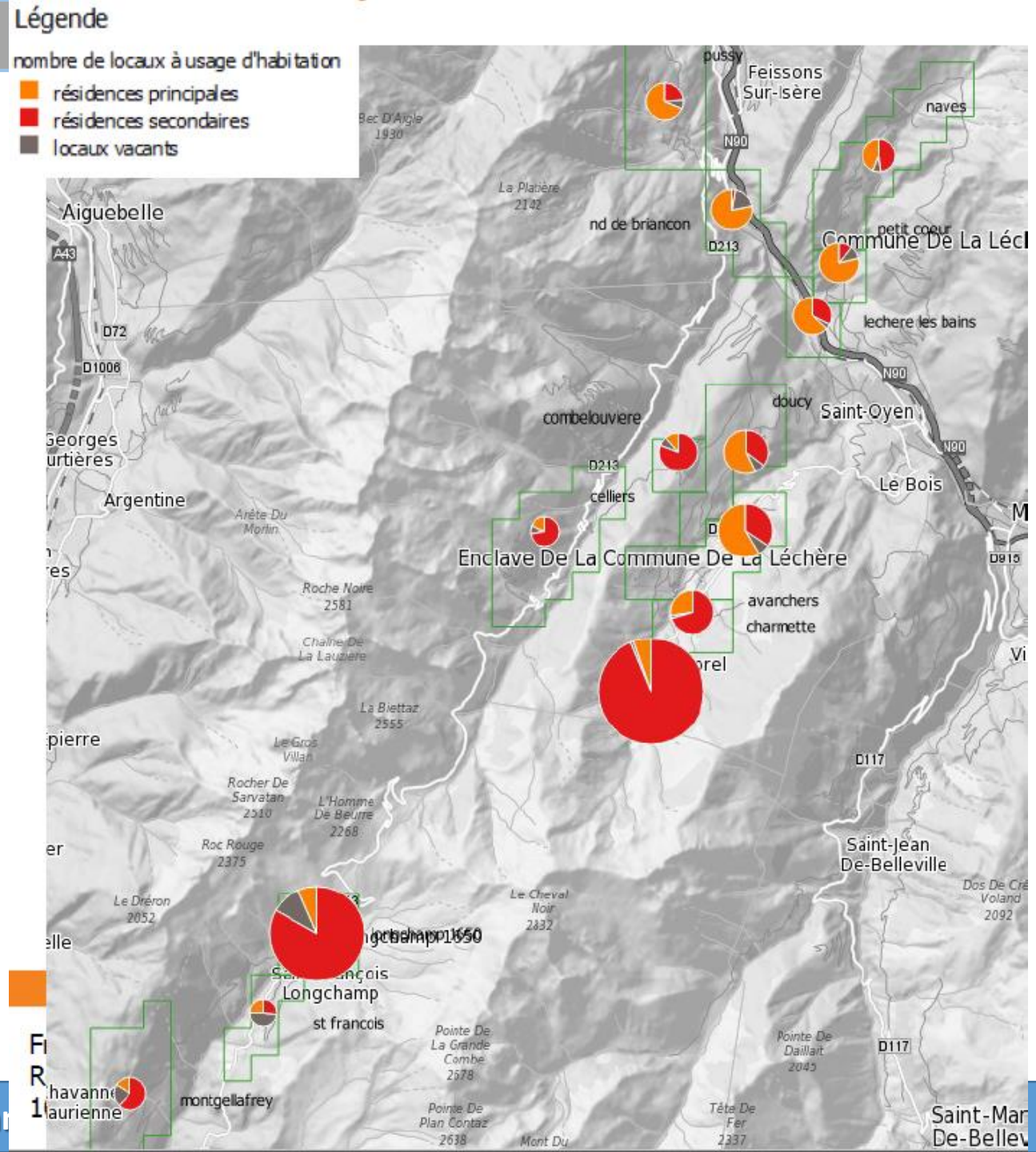

Territoire (station par ex.)
Parcelle de référence géolocalisation
copropriété
Mutations (DVF)
Locaux (FF)
Propriétaire(s) (FF non anonymisé)
Surface, pièces, date construction, éléments de confort...
Résidences secondaires (1767 ressec)
À usage d'habitation (maisons et appartements)
Professionnel
Surface, date construction
Soumis à la CFE
Non soumis à la CFE
Résidence de tourisme
Meublé, résidence secondaire
Hôtel (5510Z)
Centre de vacances, gîte (5520Z)

Les meublés soumis à la cotisation foncière des entreprises (CFE)

Concerne :

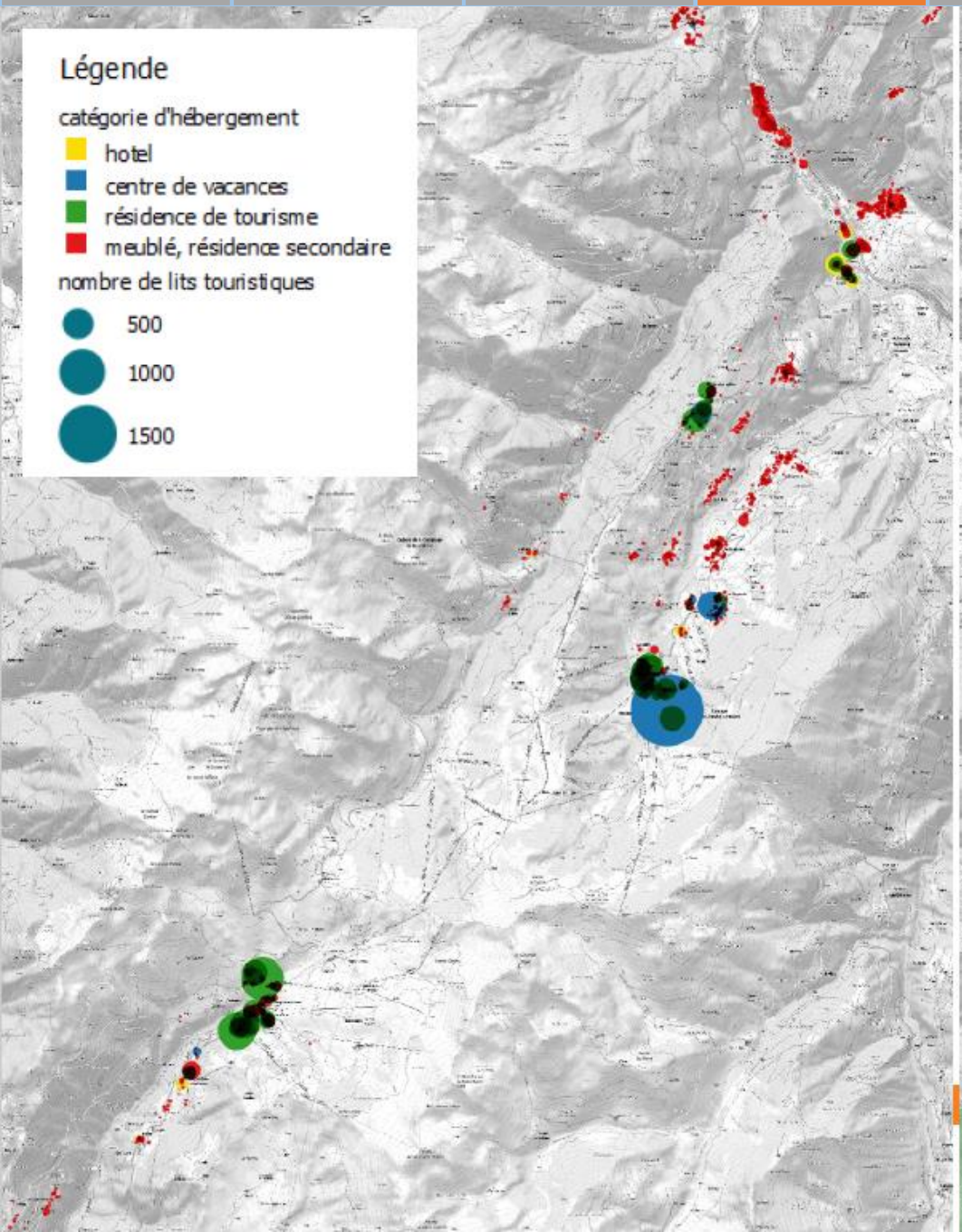
- Les nouvelles propriétés ou propriétés allégées = propriété acquise en pleine propriété avec jouissance différée. L'acquéreur confie la gestion de son logement à une société de gestion immobilière par **bail commercial de longue durée.** Les sociétés qui gèrent ces ensemble sont soumises à la CFE. Les résidences de tourisme entrent dans cette catégorie.
- Les **sociétés de pluripropriété**, sociétés d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé
- Certains meublés de tourisme s'ils sont non classés, ne font pas partie de l'habitation personnelle du loueur (**local aménagé uniquement en vue de la location**, que le propriétaire n'occupe pas comme résidence principale ou secondaire en dehors des périodes de location, y compris si cette location est confiée à une société de gestion ou une agence)

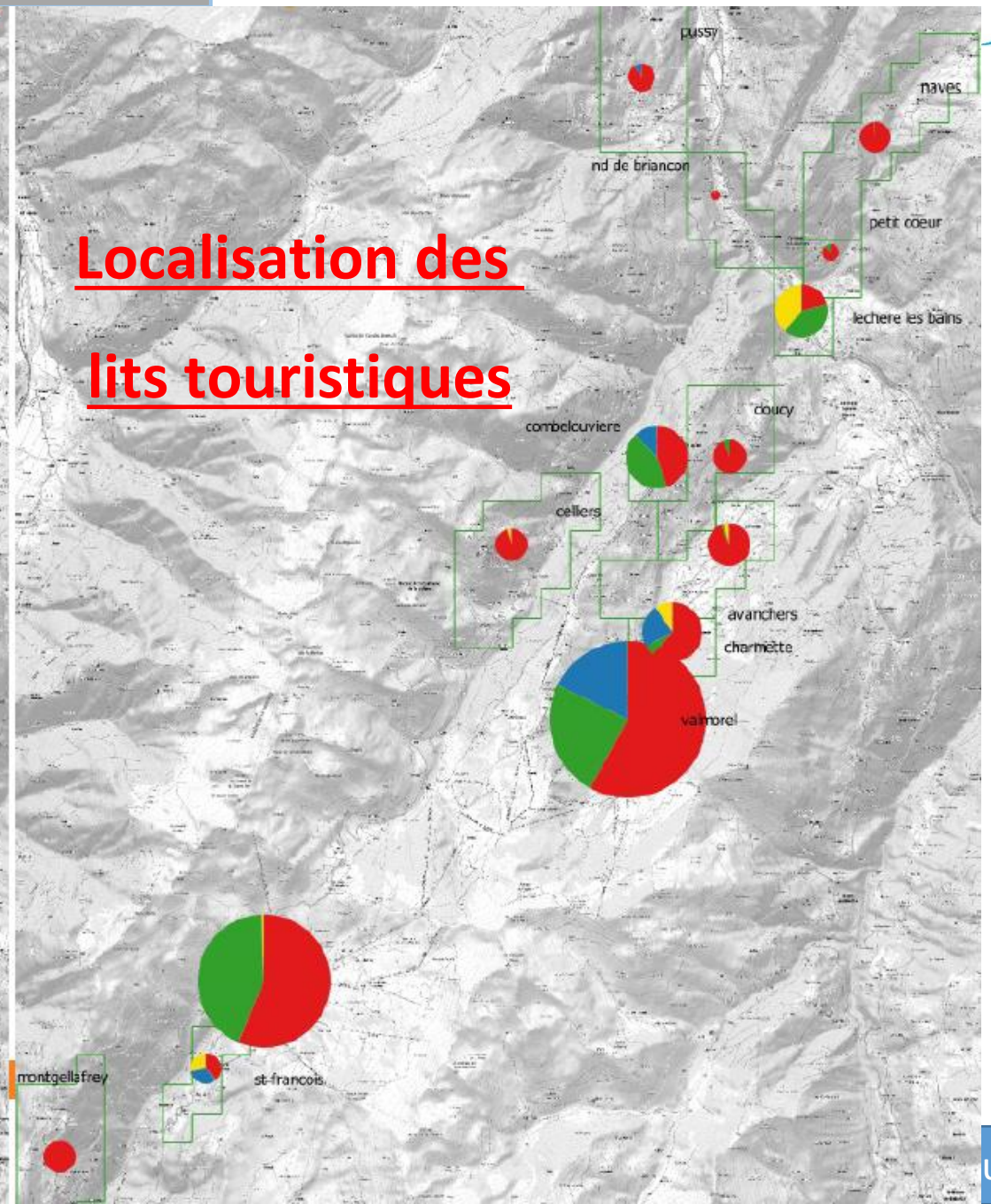
Résultats et utilisations possibles



Résidences principales et secondaires

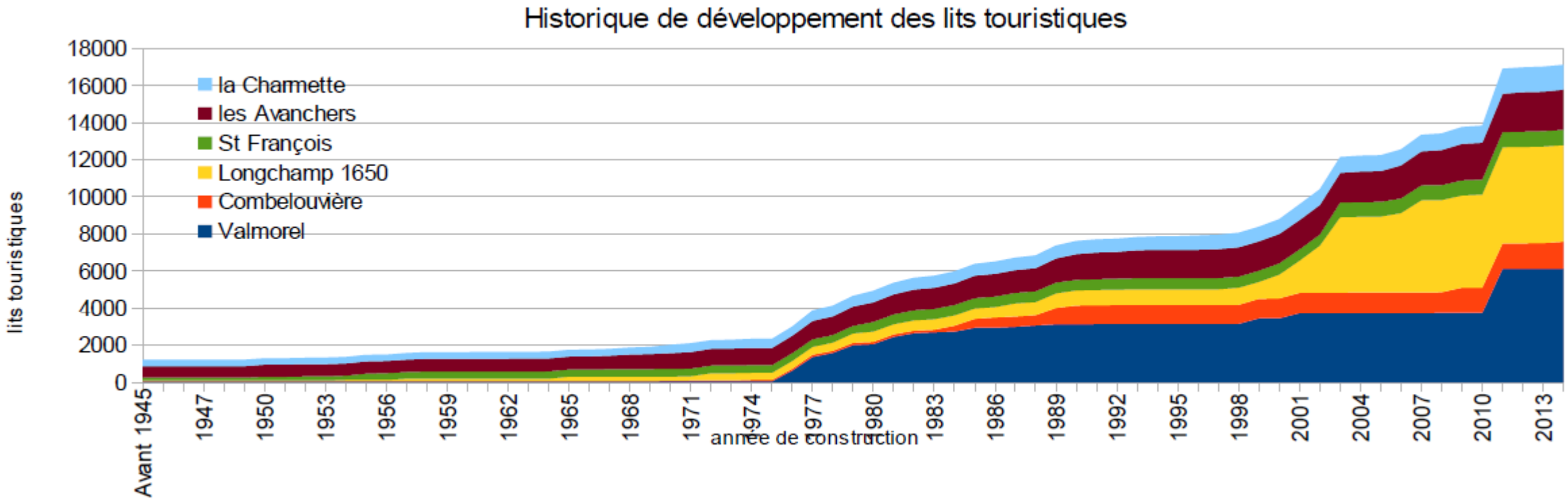
Localisation des lits touristiques





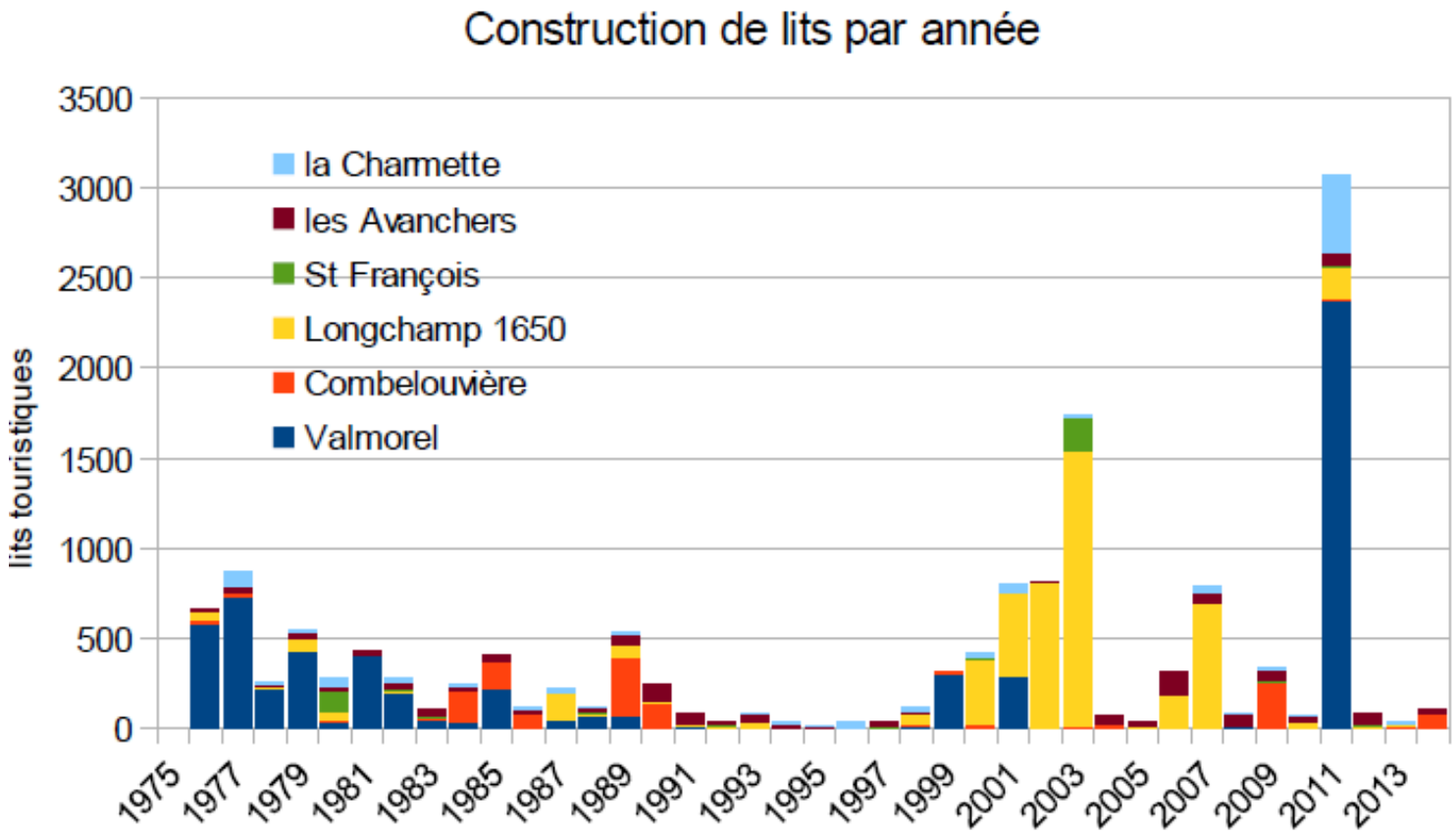
Résultats et utilisations possibles

Historique de création des lits



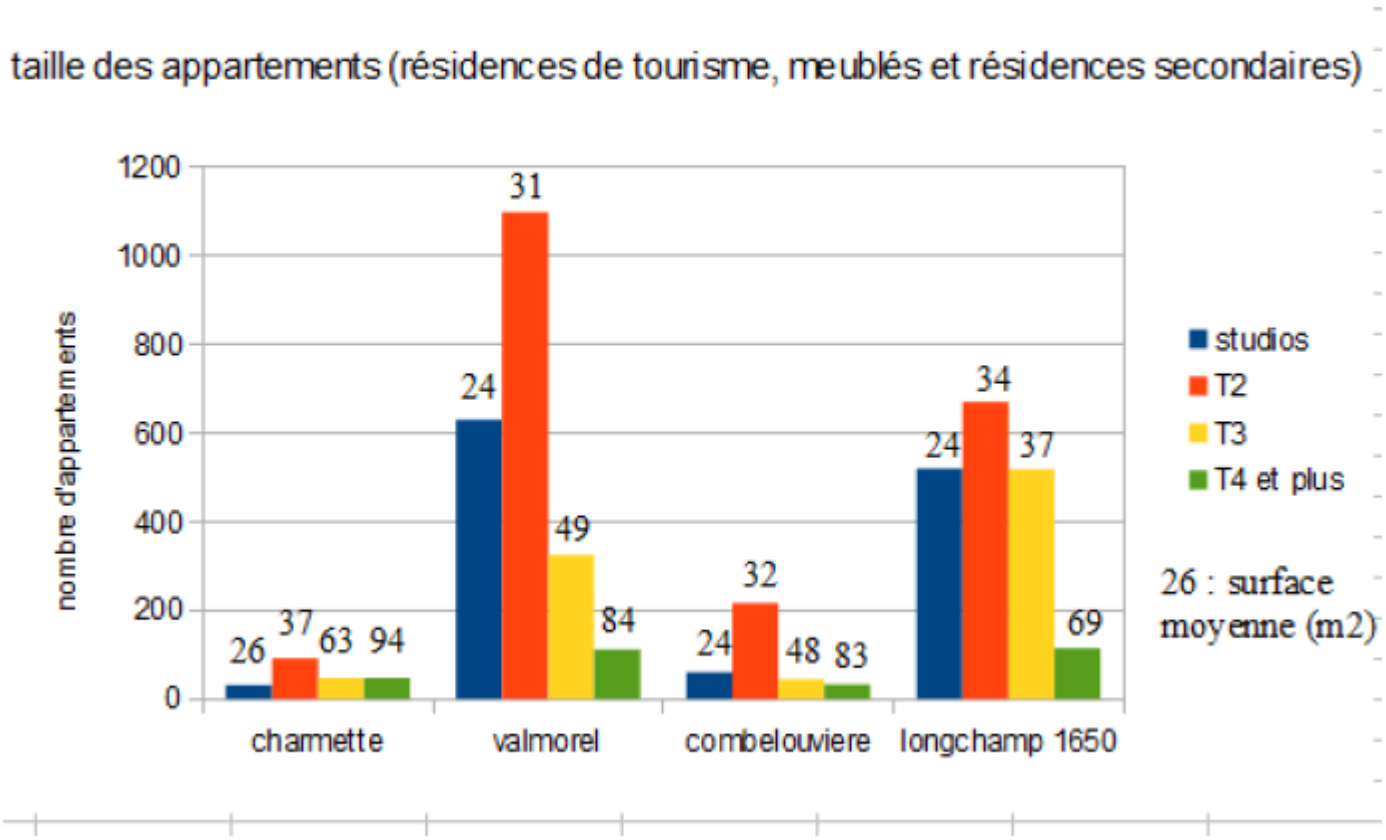
Résultats et utilisations possibles

Historique de création des lits



Résultats et utilisations possibles

Surfaces et nombre de pièces



Lits en copropriété

nombre de lits

lits

200

400

600

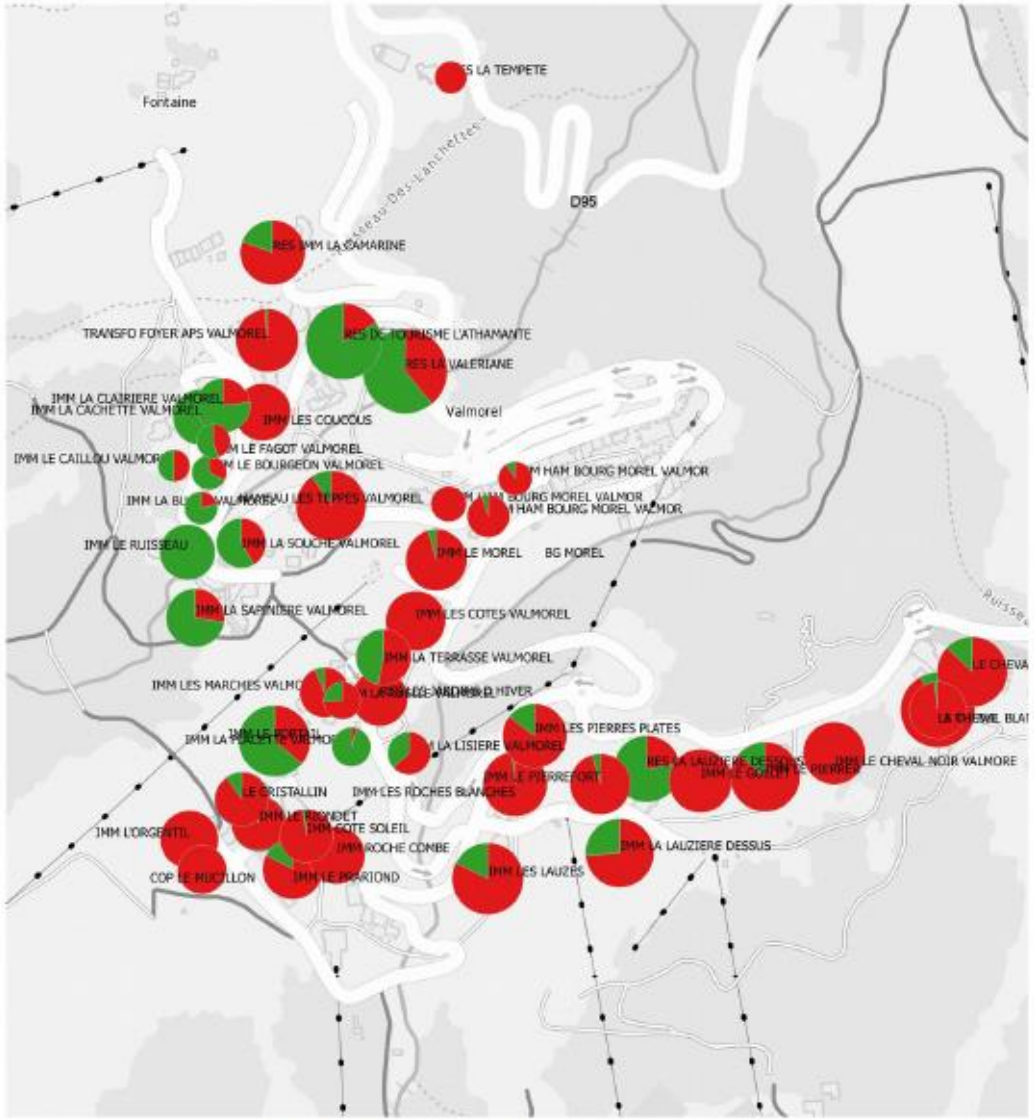
800

954

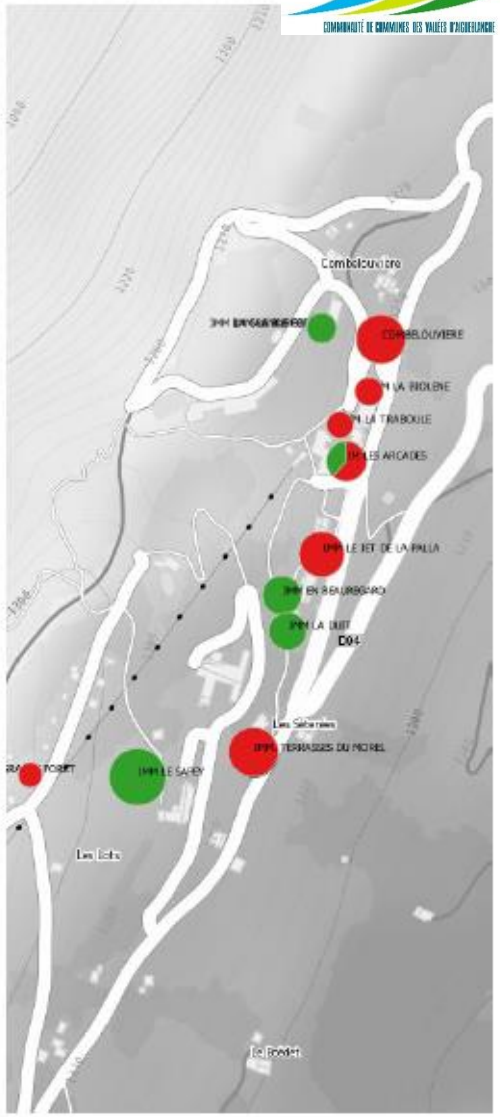
bail commercial / soumis à CFE

autres meublés

Focus copropriétés

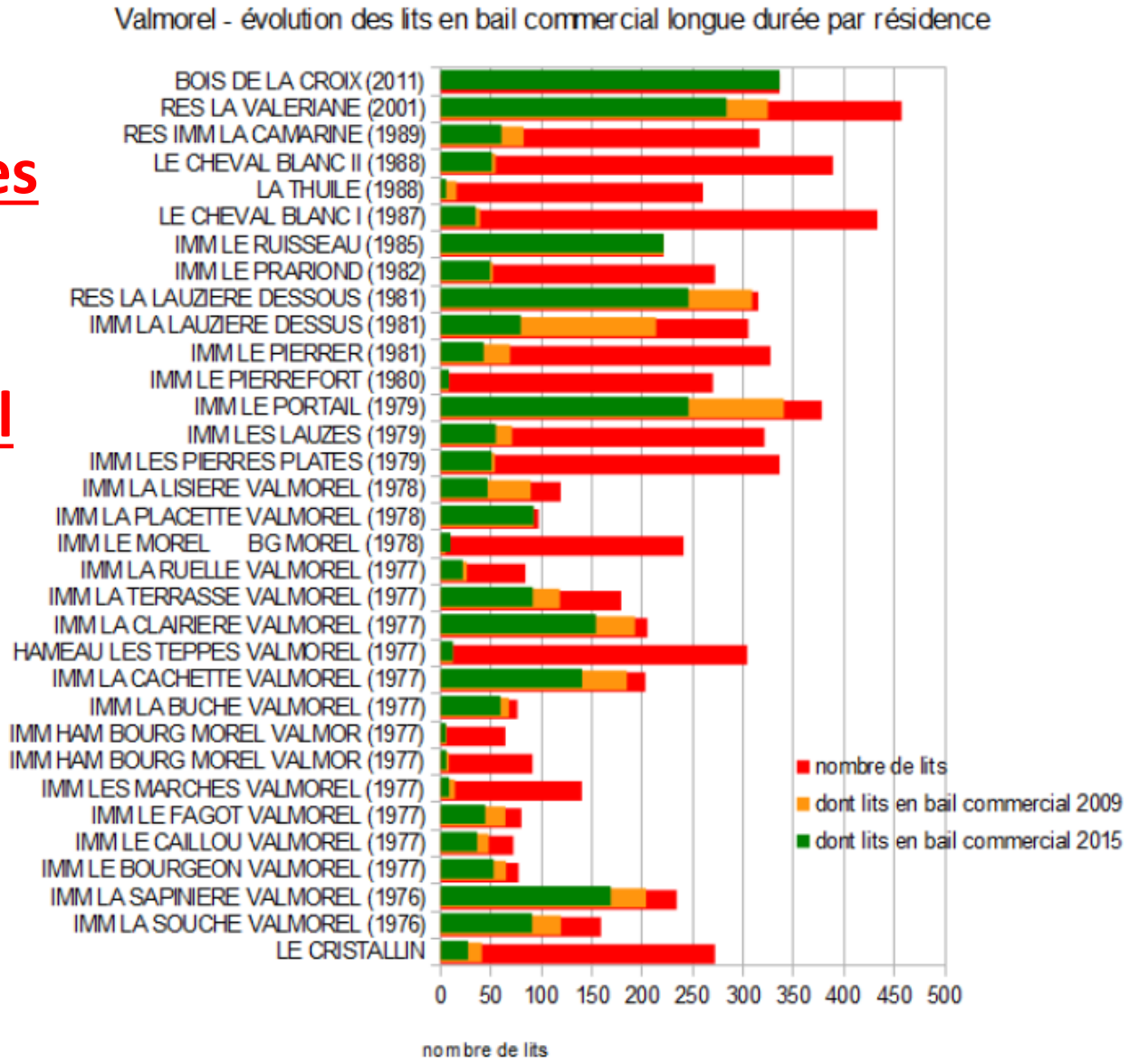


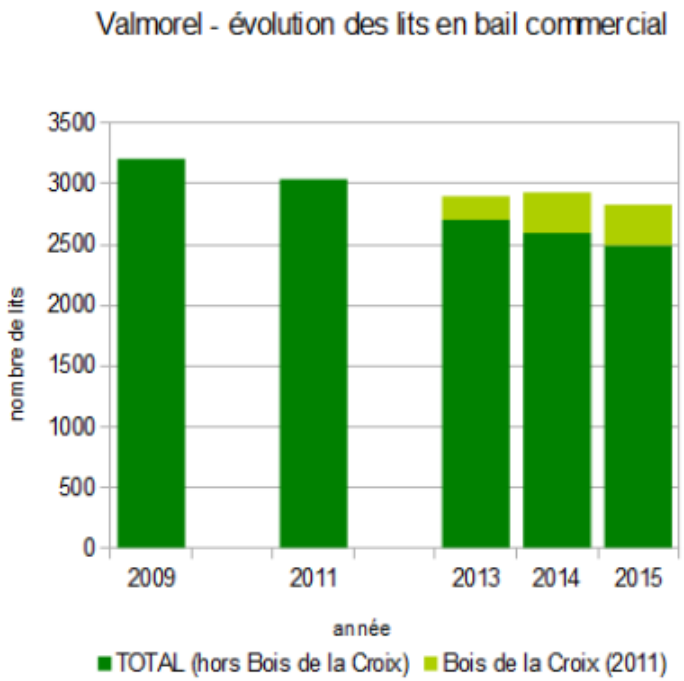
Valmorel



Doucy

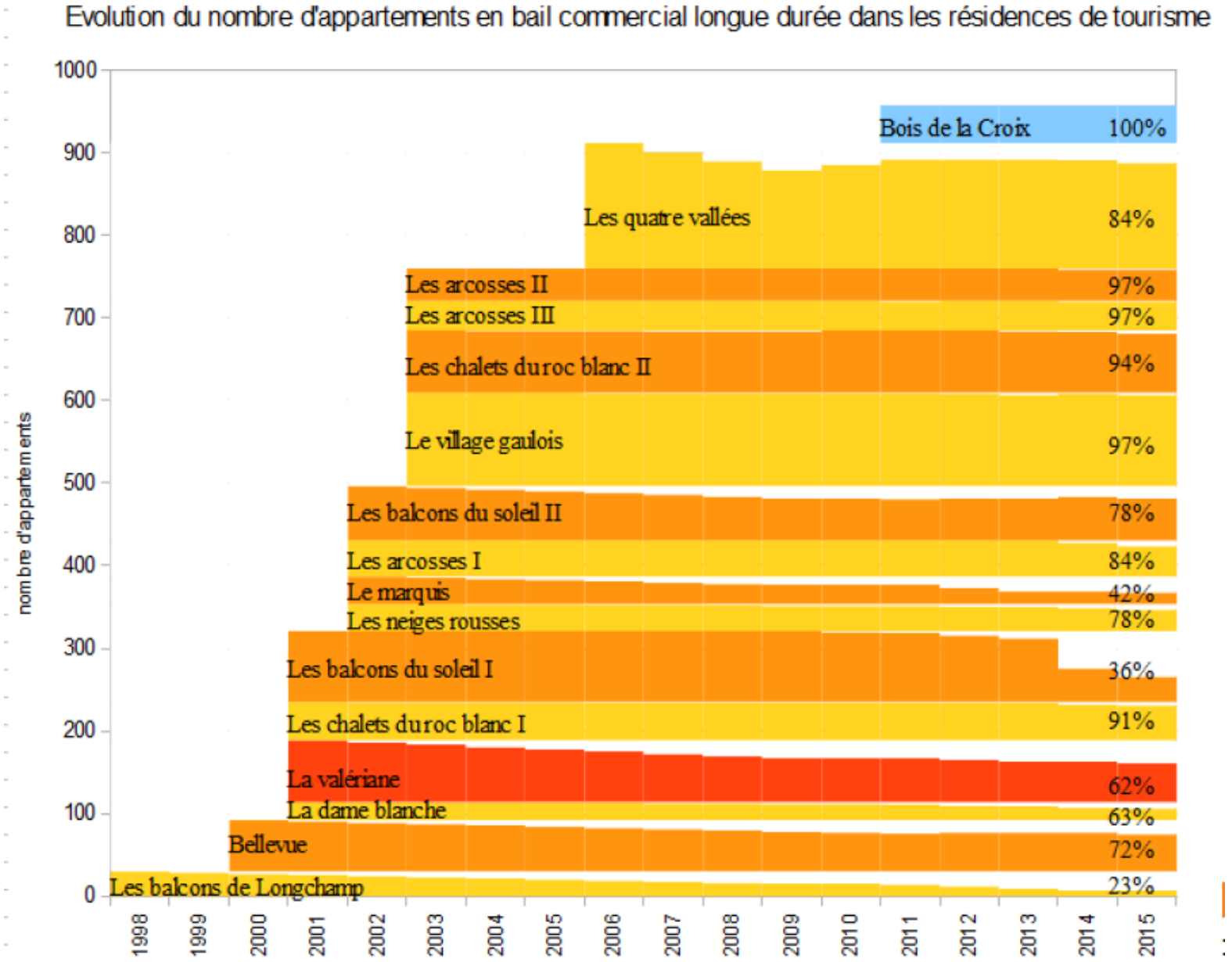
Evolution des lits en bail commercial



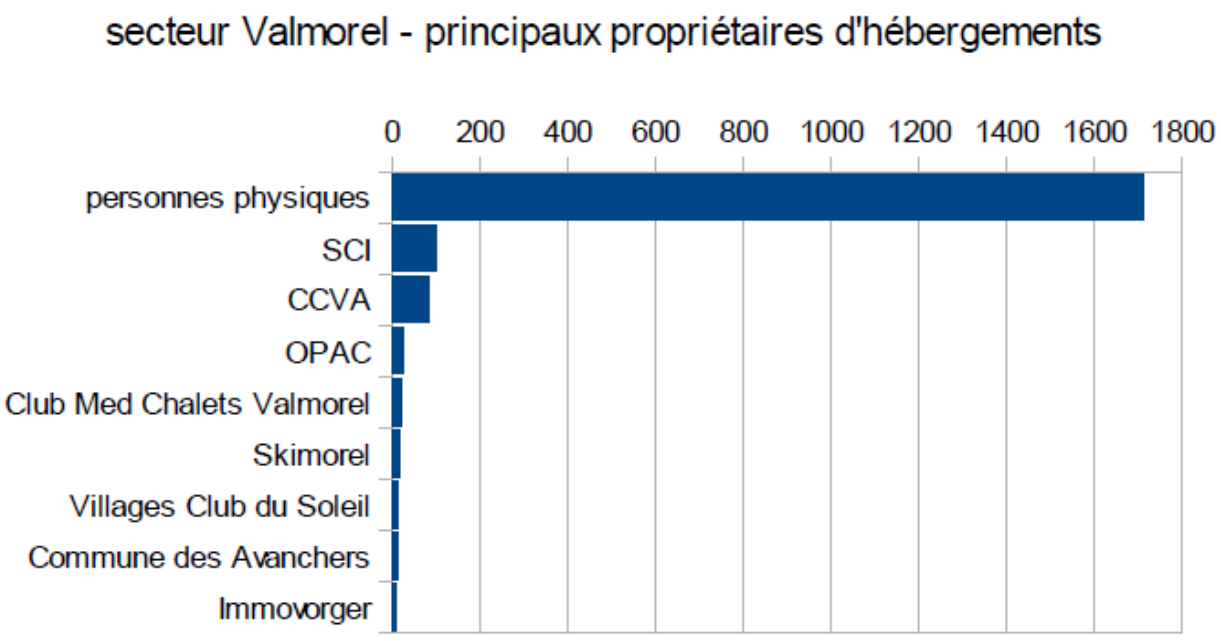


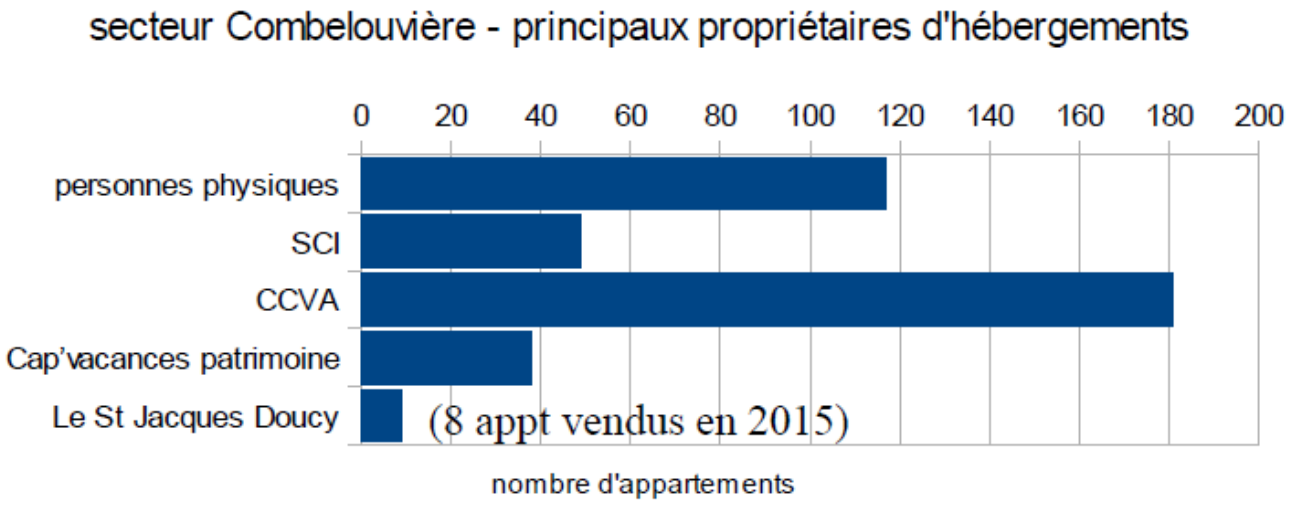
rythme de sortie de bail
4% par an

Sorties de bail en RT

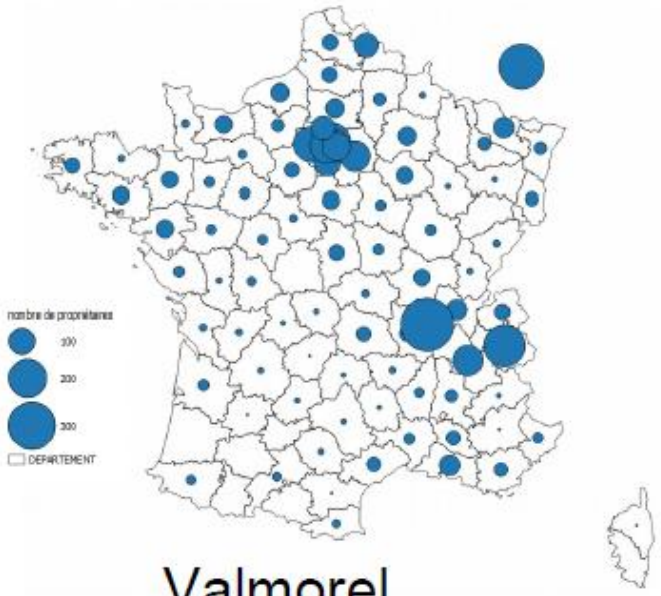


Qui sont les propriétaires ?

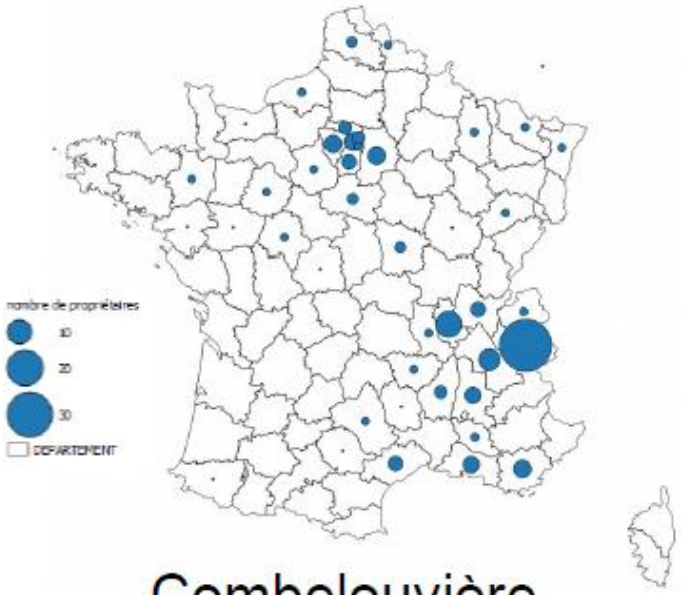




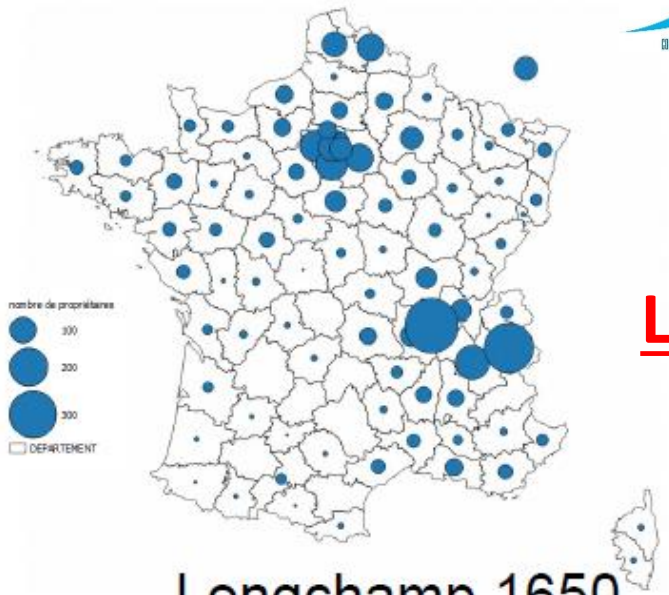
Leur profil



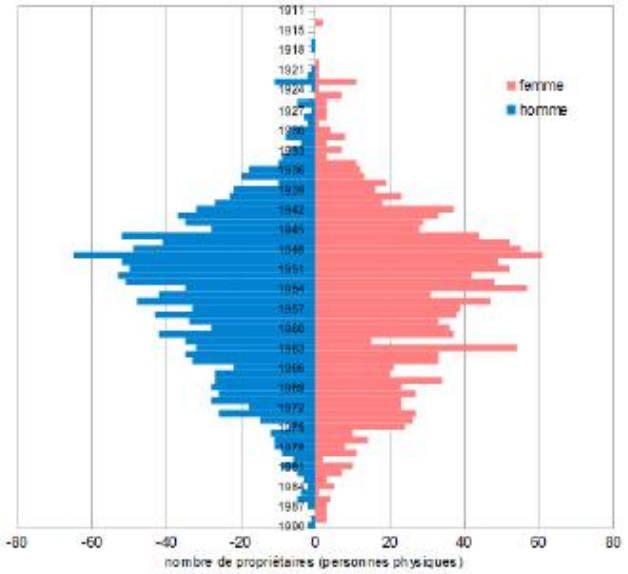
Valmorel

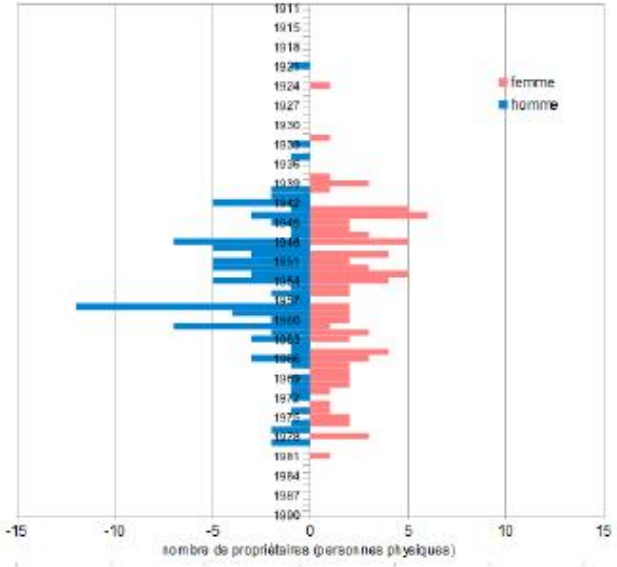


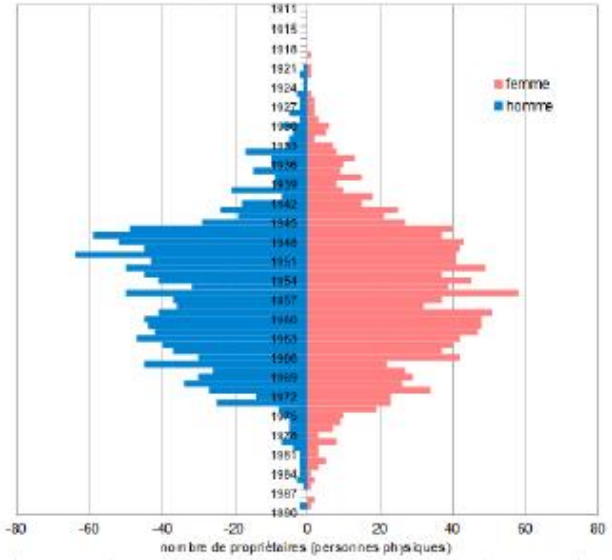
Combelouvière



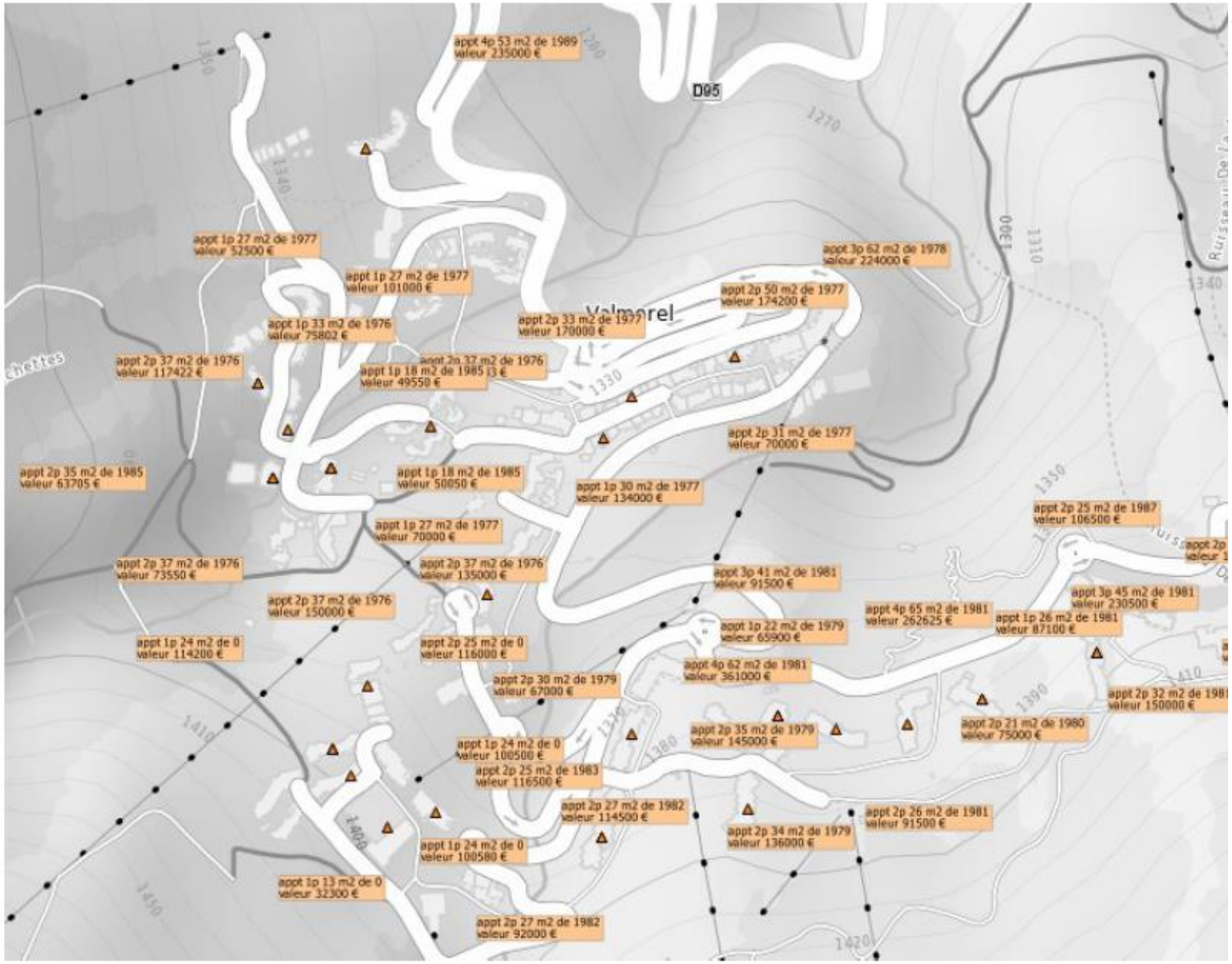
Longchamp 1650

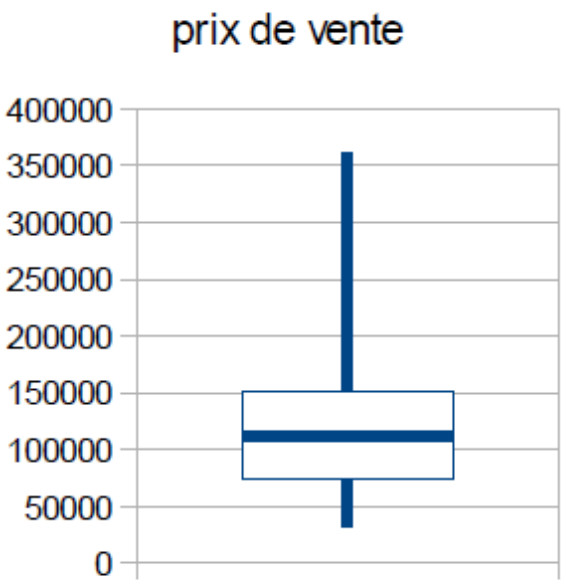


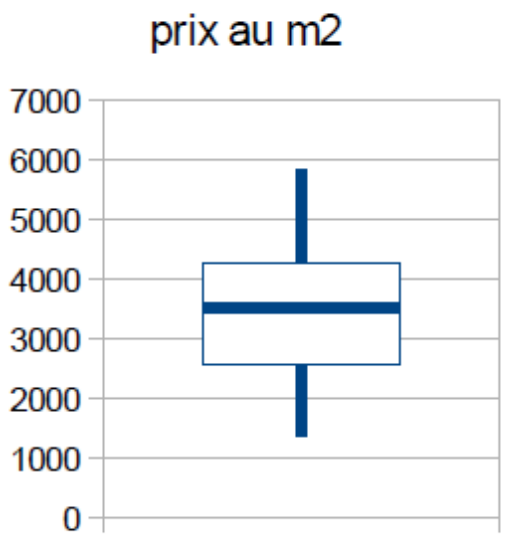


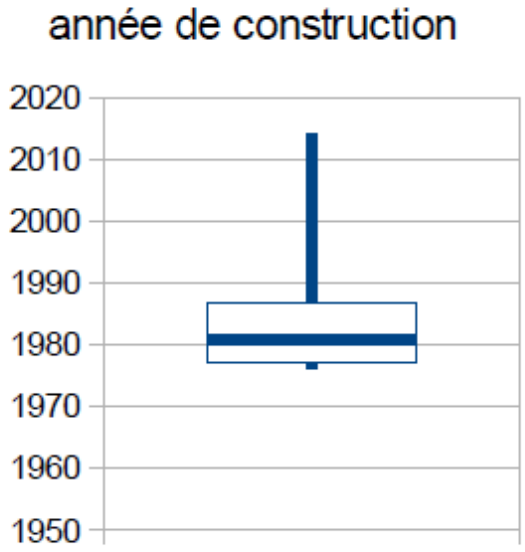


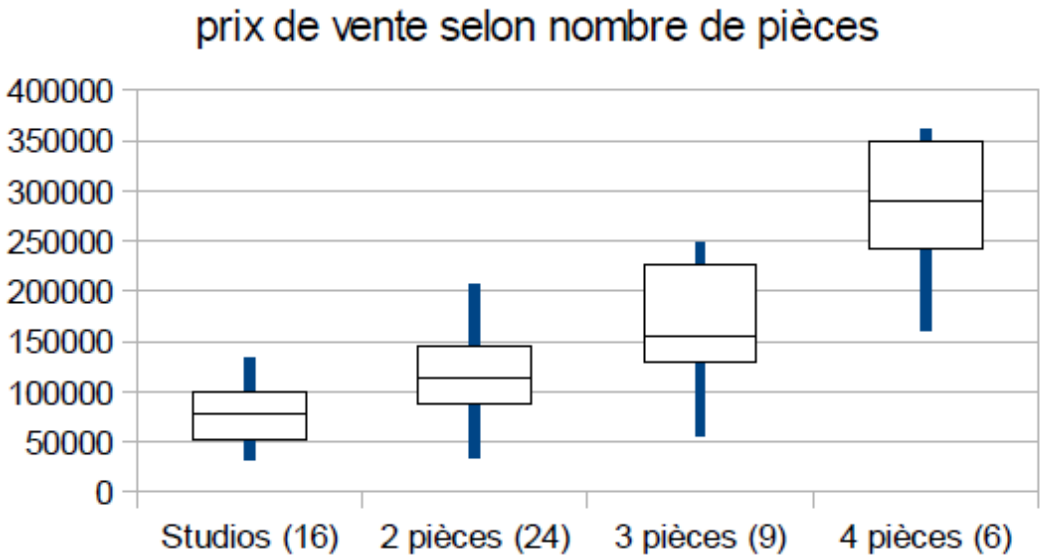
Les mutations de biens (géolocalisées)











Les mutations

Résultats et utilisations possibles

Production d'indicateurs pour se comparer aux autres

Stratégie de développement touristique

Utilisations possibles

Elaboration d'une stratégie foncière dans une station

Ciblage de copropriété/ secteur pour action de RETIL

Création d'un tableau de bord

L'objectif est bien de créer un tableau de bord de l'hébergement touristique du territoire

Croisement avec d'autres sources de données

- SMBT
- Cerfa meublés tourisme
- Taxe de séjour

Tableau de bord qu'il faudra **dynamiser** ensuite par l'**agrégation** régulière de **données diverses** (fréquentation, ventes de biens, création de lits …)

Merci de votre attention