

ENJEUX DE L'IMMOBILIER
TOURISTIQUE DE LA MIAOCHA

RAPPORT D'ETUDE

OCT / 2016

Sommaire

Sommaire.....	1
Introduction	2
Partie 1 Contexte et objectifs de l'étude	4
1.1. Présentation de trois types d'immobiliers touristiques.....	4
1.2. Les chiffres clés de l'immobilier touristique sur le littoral aquitain.....	14
1.3. Les principaux enjeux relatifs au parc immobilier touristique	17
Partie 2 Focus sur le littoral aquitain.....	25
2.1. Méthodologie de l'étude	25
2.2. Portraits d'hébergements au travers d'études de cas	28
Partie 3 Les outils face aux enjeux de l'immobilier touristique en territoire de montagne et sur le littoral.....	39
Conclusion	48
Annexes	49
Table des illustrations.....	56
Bibliographie	57

Introduction

Cette étude est menée dans le cadre de la thèse de Myriam Casamayor, débutée en juillet 2014. La thèse porte sur l'héritage de la politique de la Mission Interministérielle pour l'Aménagement de la Côte Aquitaine (MIACA). Cette étude fait suite au Memento diffusé en 2015 par le GIP Littoral Aquitain, qui avait pour objectif de retracer l'histoire de la MIACA ainsi que de s'entendre sur les réalisations concrètes de cette période en comparaison aux plans initiaux.

Le littoral aquitain a été marqué par les actions menées par la MIACA. Cette dernière, effective de 1967 à 1988, était chargée de définir l'aménagement touristique de la Côte Aquitaine. L'objectif était de coordonner, sous l'autorité de l'Etat, les acteurs publics, de définir et de veiller à l'exécution du schéma d'aménagement au profil d'un développement touristique de la côte. L'un des principes de la MIACA a été l'implantation d'équipements et d'infrastructures d'hébergements touristiques tout en respectant le milieu naturel environnant. Ces aménagements devaient avoir le moins d'impacts sur l'espace sur lequel ils étaient implantés, et les implantations perpendiculaires à la côte étaient alors privilégiées. Le tourisme social est alors privilégié afin de permettre l'accès au littoral au plus grand nombre. Cela s'est traduit par la construction de logements touristiques au sein d'hébergements marchands (résidences de tourisme, villages de vacances et campings) ainsi qu'au sein de résidences secondaires. Les principes et les orientations choisis par la MIACA ont permis de développer le littoral aquitain tout en préservant les espaces naturels.

Aujourd'hui le GIP Littoral Aquitain s'intéresse à l'évolution de cet immobilier touristique caractéristique de la période de la MIACA. Le GIP Littoral Aquitain a défini 10 enjeux sur le littoral aquitain, présenté dans le Référentiel Innovation. Parmi ces enjeux se pose la question des hébergements qui participent à l'image et à l'identité de la station. Ce bâti arrivé construit dans les décennies 70 à 80 arrive à son obsolescence et les stations doivent faire face à la dégradation de leurs hébergements. Pour autant il ne s'agit pas de tout supprimer mais plutôt de chercher à composer avec l'existant et l'améliorer s'il est amené à être conservé.

Dans le cadre des enjeux présents sur le littoral aquitain, cette étude se propose de montrer comment évoluent ces biens face aux différentes mutations qu'ils rencontrent, tant par le vieillissement inhérent à leur date de création que par les usages qui en sont fait.

Dans cette étude le choix s'est porté sur l'analyse des résidences de tourisme, des villages de vacances et des résidences secondaires. Même si les résidences secondaires ne sont pas des hébergements marchands, elles disposent néanmoins d'une fonction touristique à la fois par leur potentielle mise en marché locatif et par le fait qu'elles accueillent un résident secondaire qui peut avoir des pratiques touristiques sur le territoire. Le terme d'immobilier touristique retenu ici recouvre à la fois des biens marchands et des biens « *détenus par des particuliers, susceptibles, par leur implantation dans des stations touristiques, de faire fonction*

d'hébergements touristiques »¹. Ce sont des hébergements qui, de par leur date de création, peuvent être vieillissants et donc poser des problèmes aux stations balnéaires. Ces hébergements peuvent être mal entretenus et connaître des difficultés de remplissage ce qui va jouer sur l'attractivité de la station. Il apparaît donc intéressant de prendre connaissance de l'état actuel de ces hébergements, des mutations qu'ils connaissent et de voir vers quelles évolutions ils tendent, ou peuvent tendre.

Le travail mené a donc consisté en une approche comparative des différents types d'hébergements, un portrait des hébergements sur trois sites du littoral aquitain et une présentation d'outils opérationnels existants pour faire face au vieillissement des hébergements afin de renforcer l'offre marchande et limiter les cas de friche.

¹ ODIT France, 2008

Partie 1 | Contexte et objectifs de l'étude

1.1. Présentation de trois types d'immobiliers touristiques

1.1.1. Les résidences de tourisme



Photo 1 : Résidence de tourisme Lacanau
(Source : Pierre et Vacances)

Le cadre réglementaire

Jusqu'en 1983 les résidences de tourisme sont classées avec l'hôtellerie classique. En 1986, un arrêté ministériel les sépare des hôtels et leur accorde un statut qui leur est propre. L'article D. 321-1 du code du tourisme et le site de l'INSEE définissent la résidence de tourisme comme un établissement commercial d'hébergement classé, faisant l'objet d'une exploitation permanente ou saisonnière. Elle est constituée d'un ou plusieurs bâtiments d'habitation individuels ou collectifs regroupant, en un ensemble homogène, des locaux d'habitation meublés et des locaux à usage collectif. Les locaux d'habitation meublés sont proposés à une clientèle touristique qui n'y élit pas domicile, pour une occupation à la journée, à la semaine ou au mois. Elle est dotée d'un minimum d'équipements et de services communs, et gérée par une seule personne physique ou morale².

² Legifrance :

<https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?cidTexte=LEGITEXT000006074073&idArticle=LEGIARTI000022450804>
INSEE : <http://www.insee.fr/fr/methodes/default.asp?page=definitions/residence-de-tourisme.htm>

Le classement

Les résidences de tourisme sont maintenant classées d'une à cinq étoiles selon les normes Atout France entrées en vigueur depuis le 1^{er} juillet 2010 par l'arrêté du 4 juin 2010³. Ce nouveau classement a pour objectif de moderniser ainsi que de compléter l'ancien qui datait de 1989 et qui était davantage basé sur des normes de construction que sur du qualitatif d'accueil et donc très peu perceptible pour le client consommateur. De plus, se basant sur des normes européennes il est plus lisible pour la clientèle française et étrangère. Le classement présente 175 critères qualitatifs dont 86 obligatoires (96% doivent être remplis) et 89 optionnels. A présent le classement est valable 5 ans et demande donc à être renouvelé.

Le fonctionnement d'une résidence de tourisme

La formule des résidences de tourisme apparaît dans les années 65-70 dans les stations intégrées de montagne. Il s'agit de faciliter la commercialisation ces stations de sports d'hiver. Dans un premier temps les résidences de tourisme sont une réponse pour augmenter la capacité des hébergements touristiques du parc de location afin de permettre aux stations de se développer, de rentabiliser les équipements sportifs et de prolonger la saison hivernale vers celle de l'été⁴. A partir des années 80⁵, le modèle ne cesse de croître et s'exporte sur les zones du littoral.

La résidence de tourisme est deux produits en un seul⁶. Elle est à la fois un produit et un placement immobilier par sa commercialisation et son acquisition en pleine propriété pour l'investisseur et une offre locative par son utilisation par le consommateur.

La résidence de tourisme dépend en même temps d'un promoteur, d'un gestionnaire et d'un propriétaire. Une même personne physique ou morale peut remplir plusieurs rôles. En général le promoteur et le gestionnaire sont unis au sein d'une même société.

Le promoteur réalise un programme de logements qui sont vendus le plus souvent sur plans à des investisseurs, qui sont couramment des particuliers, et qui signent un bail de 9 ans avec un gestionnaire qui a à sa charge la résidence de tourisme. L'achat de logements en résidence de tourisme permet aux propriétaires d'avoir accès à des avantages fiscaux variés. Le gestionnaire a à sa charge la location du bien, le recouvrement des loyers et l'entretien de la résidence et du bien. Le propriétaire est donc déchargé de la gestion de son bien et en contrepartie il perçoit des revenus locatifs. A la fin du bail initial, le propriétaire peut soit renouveler son bail avec le gestionnaire, soit vendre son bien, soit en disposer comme bon lui semble.

Les résidences de tourisme : un hébergement en constant développement depuis sa création, soutenu par des dispositifs fiscaux

La résidence de tourisme s'est fortement développée depuis sa création et ce sur différentes périodes. En presque 40 ans le nombre de lits en résidence de tourisme a été multiplié par 13, passant de 60 000 lits à près de **800 000 lits en 2016**.

³ <https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000022374366>

⁴ SNRT, 2016

⁵ Panorama du tourisme littoral. Atout France

⁶ SNRT

Les résidences de tourisme sont en nette augmentation à partir des années 1990 dues aux incitations fiscales telles que Périssol et Besson-Demessine.

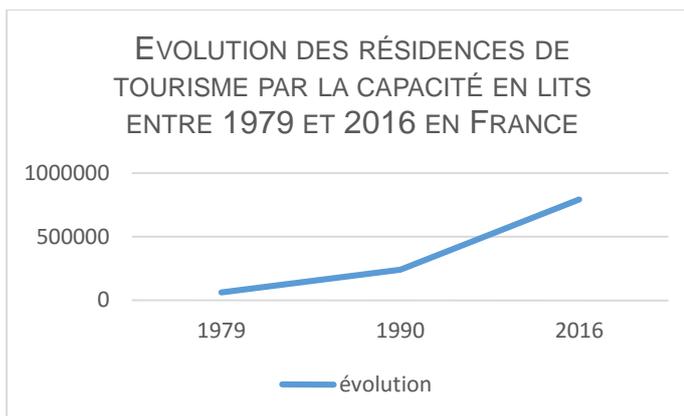


Figure 1: Evolution des résidences de tourisme entre 1979 et 2016

(Source : SNRT, 2016)

Plusieurs lois de défiscalisation mises en place par l'Etat ont favorisé la création de résidences de tourisme. Ces dispositifs se sont succédés ou se chevauchent dans le temps mais ont tous le même objectif et un fonctionnement similaire. Ils sont destinés à favoriser les investissements locatifs tout en permettant à l'acquéreur de bénéficier d'une réduction d'impôt. La loi Censi-Bouvard (qui a été prolongée par la loi Censi-Bouvard 2016) et la loi Pinel (qui remplace la loi Duflot) sont toujours actives.

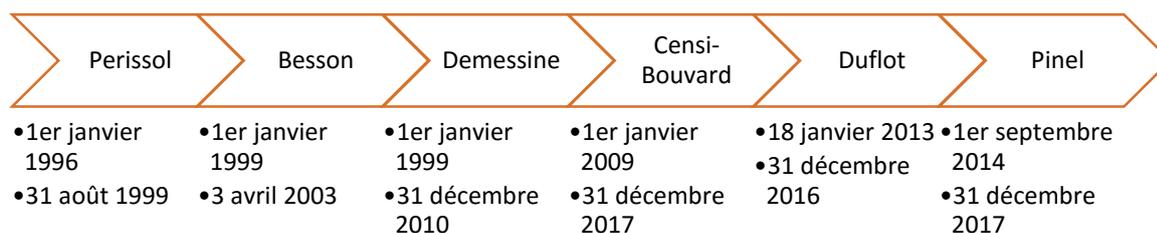


Figure 2 : Evolution des dispositifs fiscaux

En 2016 ce sont **2312 résidences de tourisme** qui sont réparties de la manière suivante :

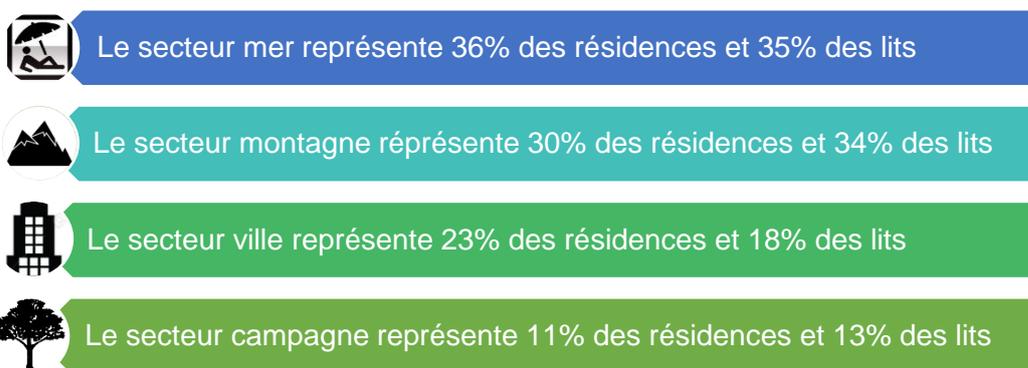


Figure 3 : Répartition des résidences de tourisme et des lits touristiques par types d'espaces⁷
(Source : SNRT, 2016)

⁷ Voir Annexe 1

Ce graphique montre les cinq phases de développement des résidences de tourisme explicitées par la figure 4 :

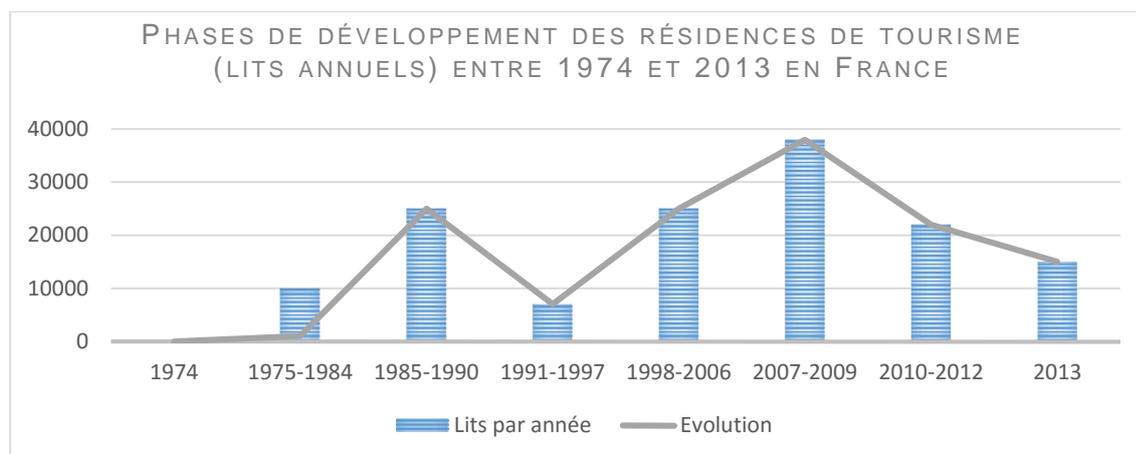


Figure 4 : Les phases de développement des résidences de tourisme entre 1974 et 2013 (Source : Atout France, 2014)

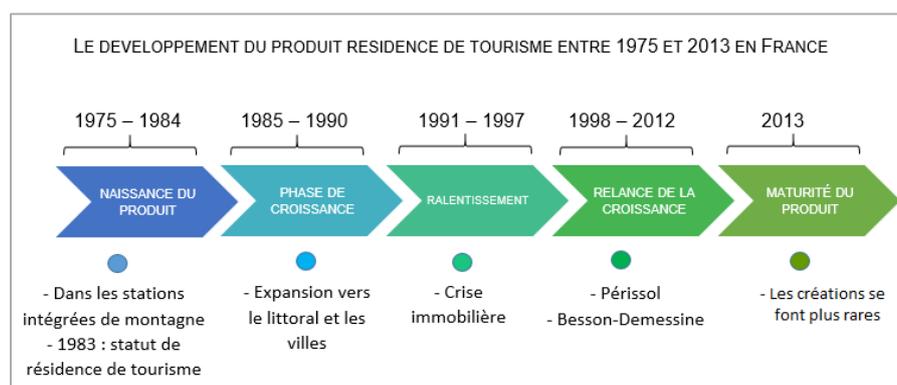


Figure 5 : Le développement du produit résidence de tourisme entre 1975 et 2013 (Source : Atout France, 2014 ; Jallet 2001)

L'impact des résidences de tourisme au niveau national

Les résidences de tourisme sont sources de retombées économiques pour le territoire. En 2013 l'impact économiques des résidences de tourisme sur leur territoire s'élève à 3,5 milliards d'euros⁸, les deux tiers provenant des dépenses des clients en dehors de la résidence. En moyenne une résidence de tourisme de 96 appartements injecte annuellement 2,8 millions d'euros dans l'économie locale. Les résidences de tourisme sont aussi vectrices d'emplois avec environ 22 500 personnes en équivalent temps plein annuel (EQTP)⁹ à l'échelle nationale.

Les sept principaux acteurs des résidences de tourisme sont les groupes suivants : Pierre et Vacances, Odalys, Appart City, Lagrange et Goélia (voir annexe 2). Le groupe Pierre et Vacances fait figure de leader avec 20% de lits en résidence de tourisme. En revanche, la majorité des groupes ne disposent que de 1 000 à 5 000 lits.

⁸ Atout France, 2014

⁹ SNRT, 2016

1.1.2. Les villages de vacances



Photo 2 : Village de vacances, Hourtin

(Source : GIP Littoral Aquitain, 2015)

Le cadre réglementaire

Le concept même de village de vacances est reconnu en France par le décret du 25 mai 1968, et sera complété jusqu'en 1977. Un village de vacances est un ensemble d'hébergements faisant l'objet d'une exploitation globale de caractère commercial ou non, destiné à assurer des séjours de vacances, selon un prix forfaitaire comportant, outre la pension, l'usage d'équipements communs, d'installations sportives et de distractions collectives¹⁰. Les villages de vacances comprennent : des hébergements individuels ou collectifs et des locaux affectés à la gestion et aux services ; des installations communes destinées aux activités de caractère sportif et aux distractions collectives ; pour les repas deux formules sont possibles, l'une avec un accès au restaurant et l'autre avec une cuisine individuelle par gîte¹¹. Ce type d'hébergement offre aux vacanciers un ensemble de prestations qui en font un produit touristique complet.

Historique

Les premières formes de tourisme social et associatif apparaissent en France dès la fin du 19^{ème} siècle avec la constitution du Club Alpin Français (1874) et les premières colonies de vacances mais elles ne sont pas structurées. L'Union nationale des associations de tourisme et de plein air (UNAT) est créée en 1920 et déclarée d'utilité publique en 1929. C'est une association qui regroupe des acteurs du secteur du tourisme social. En France, ce sont les mouvements associatifs qui ont joué un rôle dans l'invention d'une culture des loisirs. Les

¹⁰ Article D325-1

https://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do.jsessionid=99BAA0B111AD4D81B62C9D20BEB095B1.tpdjo06v_1?idSectionTA=L EGISCTA000006175553&cidTexte=LEGITEXT000006074073&dateTexte=20100114

¹¹ Article D325-2

https://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do.jsessionid=99BAA0B111AD4D81B62C9D20BEB095B1.tpdjo06v_1?idSectionTA=L EGISCTA000006175553&cidTexte=LEGITEXT000006074073&dateTexte=20100114

villages de vacances font partie du tourisme associatif qui a pris de l'ampleur à partir de 1945 et a permis l'accès aux vacances à un plus grand nombre.



Photo 3 : Premier village de vacances du Club Méditerranée
(Source : les Echos)

Après avoir été inventé par le Touring Club de France en 1948 pour désigner un camping où les tentes sont fournies et préinstallées, l'invention du village vacances tel que l'on peut se le figurer revient à l'organisation VVF. C'est alors un équipement en dur avec un bâtiment central qui regroupe les services collectifs, l'accueil, la restauration, l'administration et l'animation, autour duquel sont répartis les hébergements. L'animation est diversifiée afin que chacun choisisse ce qu'il lui plaît. Des équipements permettant des activités touristiques en fonction des besoins socio-éducatifs des publics concernés ont été mis en place.

Les opérateurs du tourisme social se sont engagés dans la politique d'aménagement du territoire dès les années 60 ce qui leur a permis de devenir des interlocuteurs privilégiés des pouvoirs publics. En région Aquitaine, cela s'est traduit par une forte implantation de villages de vacances dans les unités principales d'aménagement (UPA) déterminées par la MIACA.

Fonctionnement

La différence majeure entre un village de vacances et l'hôtel, ce sont les espaces collectifs présentes dans le premier. Dans les villages de vacances tous les équipements et les services sont situés à l'intérieur même de la structure, le vacancier n'a pas besoin de sortir. C'est un lieu clos qui se suffit à lui-même et qui tend le plus souvent vers une culture de l'entre soi. C'est un hébergement qui propose donc un forfait, qui est ouvert à tout public et qui propose des locations à la semaine. Le village de vacances prend en charge les enfants en proposant des animations et offre des activités sportives et culturelles pour tous.

Les villages de vacances sont classés d'une à cinq étoiles selon les normes Atout France entrées en vigueur depuis juillet 2012. Chaque village de vacances fait l'objet d'un double agrément : un agrément village de vacances délivré par le Secrétariat d'État au Tourisme, un agrément tourisme social délivré par le Ministère des Affaires Sociales ¹².

¹² INSEE <http://www.insee.fr/fr/methodes/default.asp?page=definitions/village-de-vacances.htm>

Les villages de vacances : un parc immobilier ancien

En 20 ans, le nombre de villages de vacances en France a augmenté de 38%. Malgré cette évolution, le parc reste ancien avec 72% des hébergements créés avant 1996, ce qui signifie que presque les $\frac{3}{4}$ des hébergements ont au minimum une vingtaine d'années.

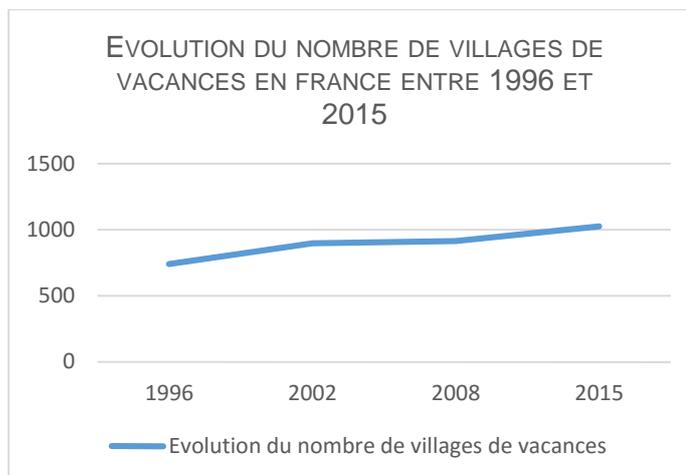


Figure 6 : Evolution du nombre de villages de vacances entre 1996 et 2015 (Source : INSEE)

En 2016 ce sont 433 villages de vacances qui sont dénombrés par le site de l'UNAT¹³ sur le territoire français et répartis de la manière suivante :



Le secteur mer représente 36% des villages de vacances



Le secteur montagne représente 36% des villages de vacances



Le secteur campagne représente 28% des villages de vacances

Figure 7 : Répartition des villages de vacances par type d'espaces (Source : UNAT 2016)

L'impact économique des villages de vacances

Les principaux acteurs des villages de vacances sont soit des associations de tourisme comme VVF Villages soit des entreprises commerciales telles que Belambra Club et Pierre & Vacances – Center Parcs.

Les villages de vacances ont un impact non négligeable sur leur territoire d'implantation. Un village de vacances représente 800 000 euros de dépenses qui vont directement dans

¹³ Le nombre n'est pas exhaustif car tous les villages de vacances ne font pas partie de l'UNAT

l'économie locale, dont les deux tiers provenant des clients en dehors du village de vacances. Rapportées à l'échelle nationale, ces contributions rapportent 300 millions d'euros injectés annuellement localement et génèrent 8 000 emplois temps pleins¹⁴.

En 20 ans, le parc des villages de vacances ne s'est que peu développé. Malgré les difficultés que connaissent les villages de vacances, et plus largement le tourisme social, il s'agit d'un secteur qui investit dans ces hébergements. En 2013 ce sont près de 86 millions d'euros qui ont été injecté dans les villages de vacances afin d'une part de permettre une montée en gamme des établissements et d'autre part pour réaliser les travaux d'entretien et de mises aux normes.

¹⁴ Ces données ne représentent que les villages de vacances membres de l'UNAT

1.1.3. Les résidences secondaires



Photo 4 : Une résidence secondaire, Lacanau
(Source : GIP Littoral Aquitain, 2015)

Qu'est-ce qu'une résidence secondaire ?

Malgré le fait que le terme résidence secondaire soit largement usité, à la différence des résidences de tourisme et des villages de vacances, il ne dispose pas de véritable définition d'ordre légal ou juridique. La résidence secondaire recouvre un large panel de situation tant dans les usages que dans les types de logements.

En France, la résidence secondaire est définie statistiquement par l'INSEE et fiscalement par la Direction Générale des Finances Publiques (DGFiP). Mais pour autant ces deux définitions ne se recoupent pas. Le site de l'INSEE définit la résidence secondaire¹⁵ comme un « *logement utilisé pour les week-ends, les loisirs ou les vacances. Les logements meublés (loués ou à louer) pour des séjours touristiques sont également classés dans cette catégorie* ». Pour les services fiscaux, il s'agit d'un « *local meublé, affecté à l'habitation et non occupé en permanence* »¹⁶ et soumis à la taxe d'habitation. La définition de l'INSEE inclut ainsi les meublés de tourisme et les logements en résidences de tourisme tandis qu'ils ne sont pas pris en compte dans la définition fiscale car d'après l'article 1407 du Code général des impôts ces derniers sont exonérés de la taxe d'habitation¹⁷.

A la différence de définition s'ajoute une différence au niveau des recensements réalisés. L'INSEE actualise son fichier de recensement tous les ans mais il n'est pas exhaustif tandis que la DGFiP actualise le fichier FILOCOM¹⁸ tous les deux ans mais il serait plus exhaustif car il est réalisé à partir du fichier de la taxe d'habitation. De plus, l'INSEE inclut les meublés de tourisme alors qu'ils ne sont pas pris en compte dans la définition fiscale car ils sont exonérés de la taxe d'habitation.

¹⁵ INSEE : <http://www.insee.fr/fr/methodes/default.asp?page=definitions/residence-secondaire.htm>

¹⁶ Anne Marie Meyer, 2010, La résidence secondaire en Aquitaine : profils territoriaux

¹⁷ Legifrance :

<https://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000006179806&cidTexte=LEGITEXT000006069577&dateTexte=20081229>

¹⁸ Fichier Logements Communaux

Les résidences secondaires : une singularité à la française

Le parc des résidences secondaires est ancien avec 50% des logements construits avant 1976 et 31% construit entre 1990 et 2015. Les résidences sont en revanche en augmentation continue depuis 1946, pour atteindre en 2015 **3,3 millions** de résidences secondaires. Elles représentent actuellement 9,4% de l'immobilier français. Les résidences secondaires sont considérées comme une singularité à la française de par leur nombre. En comparaison, l'**Angleterre** dispose de **350 000** résidences secondaires et l'**Allemagne** de **1,1 millions**.

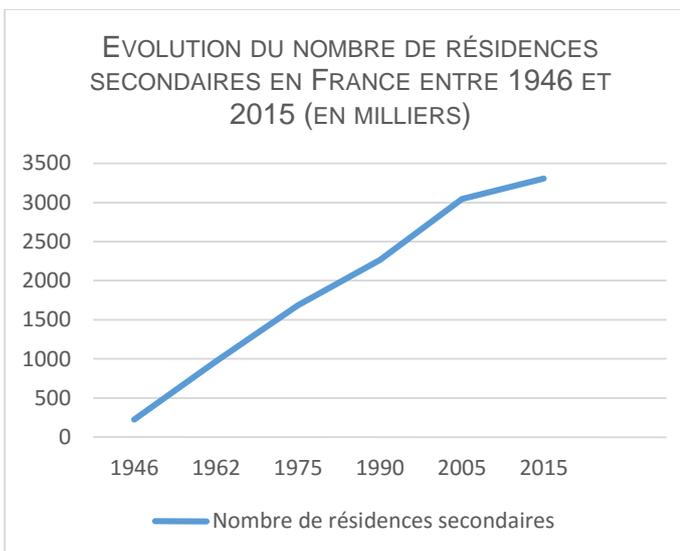


Figure 8 : Evolution du nombre de résidences secondaires entre 1946 et 2015

(Source : RGP in Taffin 1991, et INSEE, 2015)

Les résidences secondaires sont réparties de manière inégale sur l'ensemble du territoire :

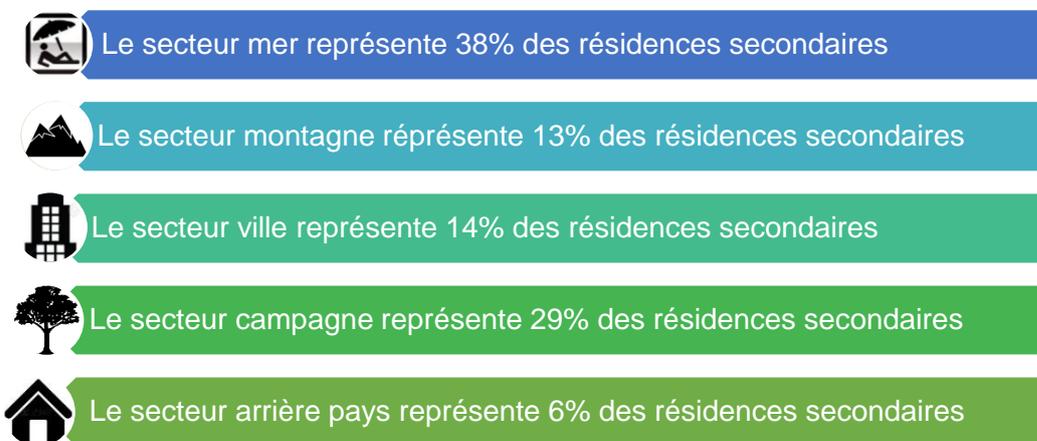


Figure 9 : Répartition des résidences secondaires par types d'espaces
(Source : Atout France, 2010)

Pour faire face aux difficultés d'accès au logements dans certaines zones, de par le nombre important de résidences secondaires, l'Etat a mis en place une taxe qui permet aux communes de majorer de 20% la taxe d'habitation de ces résidences situées en « zones tendues¹⁹ ». L'objectif de cette taxe est d'inciter les propriétaires à louer leurs biens mais aussi à dégager des ressources pour les collectivités locales. Les agglomérations littorales telles que Bayonne, Arcachon, Marseille, Nice, Toulon et Montpellier sont concernées.

¹⁹ Les zones tendues désignent les territoires où l'offre de logements est inférieure à la demande

1.2. Les chiffres clés de l'immobilier touristique sur le littoral aquitain

Des hébergements répartis sur l'ensemble du territoire français mais de manière inégale

Regarder les trois types d'hébergements que sont les résidences de tourisme, les villages de vacances et les résidences secondaires permet de constater qu'ils sont présents sur l'ensemble du territoire français mais pas dans la même mesure. On peut voir que les espaces où ils sont les plus présents sont les littoraux et les territoires de montagne, des espaces où le foncier est actuellement moins disponible.

Les hébergements sur le littoral aquitain

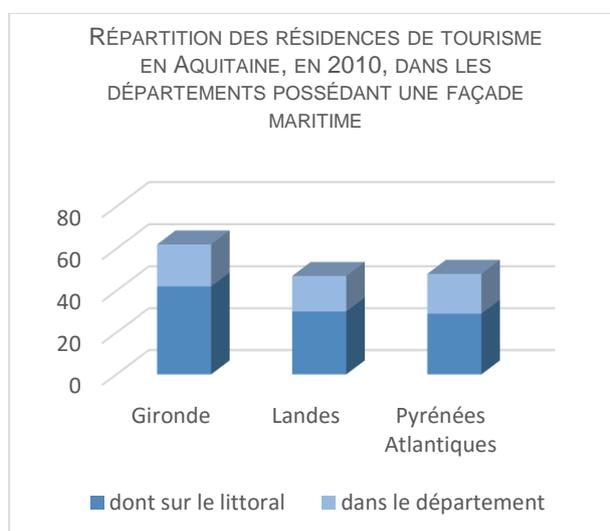


Figure 10 : Répartition des résidences de tourisme en Aquitaine en 2010 (Source : DGCIS, 2011)

En 2011 en **Aquitaine**, ce sont **170 résidences de tourisme** qui ont été recensées pour une capacité de **60 773 lits touristiques**.

En 2010 on peut voir que dans les trois départements les résidences de tourisme sont majoritairement implantées sur le littoral, à environ 64% (soit 100 résidences de tourisme) si l'on fait la moyenne des trois départements

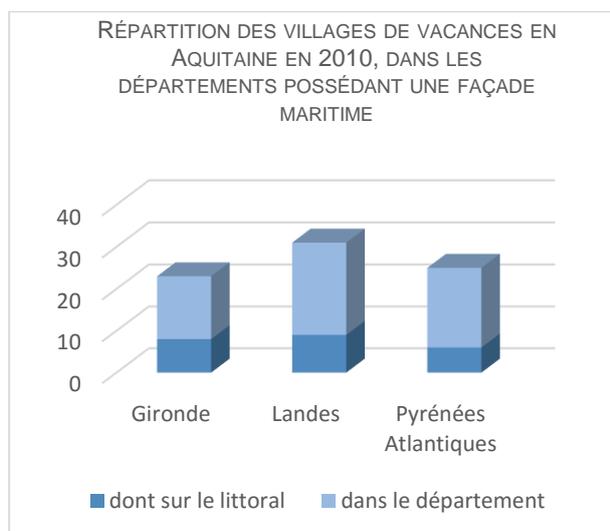
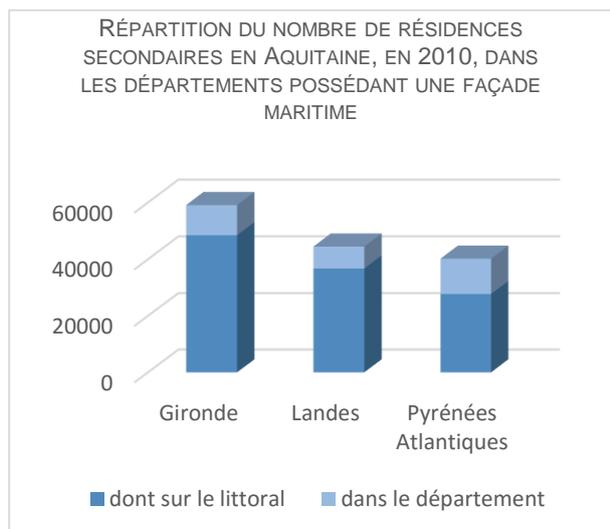


Figure 11 : Répartition du nombre de villages de vacances en Aquitaine en 2010 (Source : DGCIS 2011)

En 2011 en **Aquitaine**, il y avait **122 villages de vacances** ayant une capacité de **39 295 lits touristiques**.

En 2010 on peut voir qu'environ 30% des villages de vacances (soit 23) sont implantés sur le littoral. La majorité des villages de vacances (70%) sont localisés en milieu rural (à la campagne).



En 2010 en **Aquitaine** il y a **184 246 résidences secondaires**, avec une capacité de **927 452 lits**.

Dans les trois départements présentant une façade maritime, on peut voir que la grande majorité des lits sont situés sur le littoral. En Gironde et Landes cela représente plus de 80% (plus de 82000) des résidences secondaires et 69% (plus de 27000) dans les Pyrénées Atlantiques.

Ce sont alors 78% des résidences secondaires (plus de 112000) qui sont localisées sur le littoral

Figure 12 : Répartition du nombre de résidences secondaires en Aquitaine en 2010
(Source : Région Aquitaine 2010)

Les résidences secondaires se concentrent majoritairement sur les communes présentant un accès au littoral.

Leur part est particulièrement élevée sur la côte médocaine et la côte landaise.

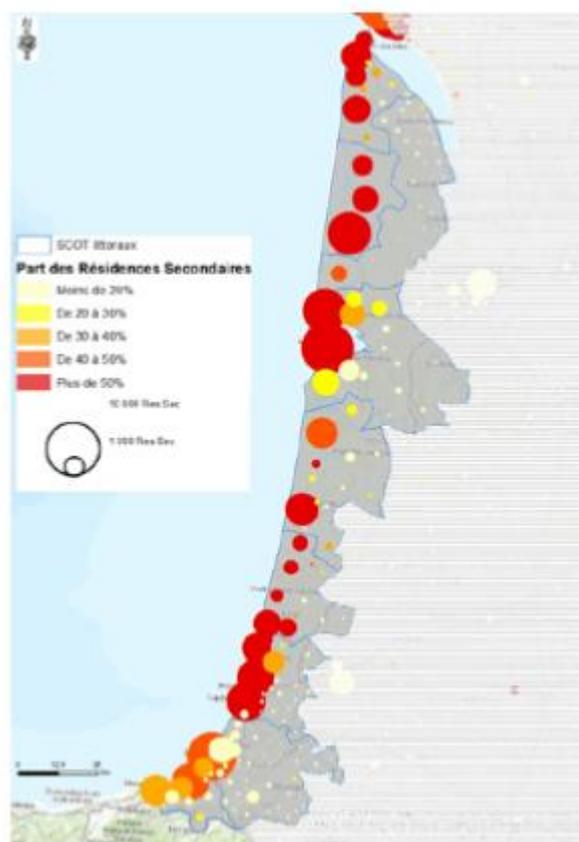


Figure 13 : Part des résidences secondaires en 2014

Ces graphiques mettent en avant la forte attractivité du littoral pour les résidences secondaires et les résidences de tourisme. L'espace littoral semble être un espace privilégié pour leur implantation.

Le graphique suivant permet de voir la répartition en lits touristiques des trois types d'hébergements sur les communes littorales.

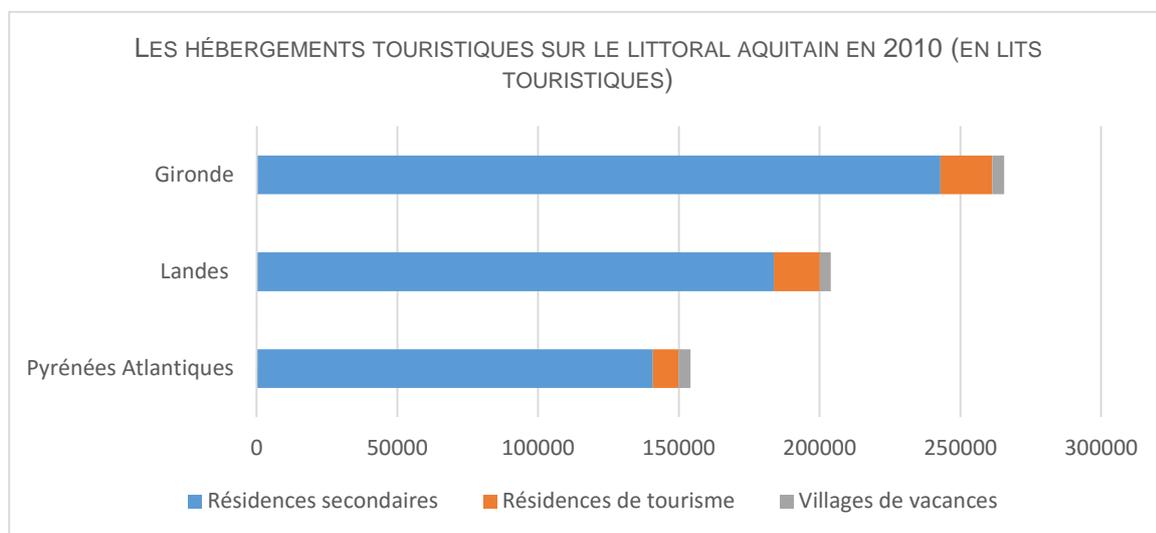


Figure 14 : Répartition des hébergements touristiques sur le littoral aquitain en 2010 (Source : DGCIS, 2011)

Ce sont les résidences secondaires qui offrent la plus grande capacité, suivie des résidences de tourisme et des villages de vacances. Par leur nombre important en lits touristiques, les résidences secondaires représentent un véritable enjeu en ce qui concerne l'accueil des touristes.

1.3. Les principaux enjeux relatifs au parc immobilier touristique

1.3.1. La MIACA : un immobilier touristique qui satisfaisait la demande de l'époque

L'immobilier créé dans les années 70 à 80 à l'époque de la MIACA a été conçu pour répondre à la demande de l'époque. Il s'agit de permettre l'accès aux vacances au plus grand nombre, en lien avec la démocratisation du tourisme et favorisé par la montée du tourisme social, tout en proposant des services innovants et des activités de loisirs. La clientèle est à la recherche de moments de convivialité à partager. On assiste à la création d'équipements tels que des golfs, des terrains de tennis, des aménagements pour les enfants et des centres équestres afin de répondre à cette demande. Toujours dans l'optique de répondre à cette demande, les hébergements créés offrent une prise en charge du client, plus ou moins complète en fonction du type d'hébergement.



Photo 5 : L'offre touristique : cours de tennis, centre équestre, golf, aménagements pour les enfants
(Source : GIP Littoral Aquitain, 2015)

Les villages de vacances renvoient à des valeurs familiales centrées autour du partage et des loisirs. Une fois au sein du site, le client ne fait que choisir les programmes d'activités que l'on lui propose. Les services de la vie courante sont pris en charge par le village de vacances, ainsi le client est débarrassé des corvées et des repas. On est dans un hébergement d'aspect communautaire où les temps de vie et de loisirs sont partagés par les différents clients.

La résidence de tourisme est un hébergement qui propose une souplesse que l'hôtellerie classique ne permet pas. Les clients sont logés dans des appartements et sont donc plus indépendants. Pour les acquéreurs, la résidence de tourisme représente un placement financier qui leur permet d'investir dans un logement tout en étant rémunéré par sa mise en location. Pour le territoire, il s'agit d'une manière de créer des lits touristiques.

1.3.2. Un immobilier touristique qui ne semble plus adapté à la demande actuelle

1.3.2.1. Une évolution de la demande actuelle

Depuis la démocratisation du tourisme, la demande touristique a beaucoup évolué. Renforcés par les nouvelles façons de travailler et de voyager et par l'accès aux outils technologiques, les individus sont de plus en plus mobiles. Ils partent en vacances sur des séjours plus courts mais plus fréquents, ce qui inclue aussi les séjours de proximité. Par ailleurs ces individus sont plus indépendants et n'attendent pas que leurs vacances et leurs loisirs leur soient imposées. Le client ne se satisfait plus des équipements proposés dans les hébergements des années 70 à 80 et qui apparaissent comme étant normaux, il est à la recherche d'un plus grand confort et d'une plus grande liberté pour son logement et ses activités. Le touriste est à la recherche d'activités différentes, personnalisées et préfère vivre une expérience.

1.3.2.2. L'évolution par les hébergements

Les villages de vacances

Face aux nouvelles demandes les villages de vacances semblent désuets. Malgré une montée en gamme de certains groupes, la majeure partie d'entre eux font face à des difficultés de par leur fonctionnement. Les séjours à la semaine proposés ne vont pas dans le sens des nouveaux modes de voyager de la clientèle. Dans un contexte où les individus sont à la recherche d'expérience et de voyage sur-mesure, les programmes d'activités similaires à la clientèle ne sont plus adaptés. Ainsi c'est l'aspect communautaires des villages de vacances qui tend à être remis en cause. Les villages de vacances qui rencontrent des difficultés, voire qui sont en l'état de friches, représente un enjeu pour les collectivités. L'enjeu principal pour les communes est de se positionner face au devenir de ces bâtiments.

Les résidences de tourisme

Les résidences de tourisme sont un hébergement qui fonctionne tant qu'il est entretenu et que les gestionnaires l'ont adapté à la demande actuelle. En revanche deux phénomènes peuvent poser problème. Tout d'abord une résidence de tourisme ne fonctionne pas seule, elle est dépendante des atouts, mais aussi des faiblesses, du territoire sur lequel elle repose. Ensuite de par son fonctionnement rien ne certifie que les logements restent en gestion et qu'ils demeurent donc des hébergements marchands. En effet on assiste à une volonté des propriétaires de quitter le schéma classique de résidence de tourisme soit parce que ces derniers ne souhaitent plus faire partie d'un système, ce qui atteste d'une volonté d'indépendance, soit parce qu'ils ne sont plus satisfaits par le contrat les unissant aux gestionnaires. Dans les deux cas les biens sortent alors du système marchand et deviennent des résidences secondaires. Le schéma joint présente le phénomène :

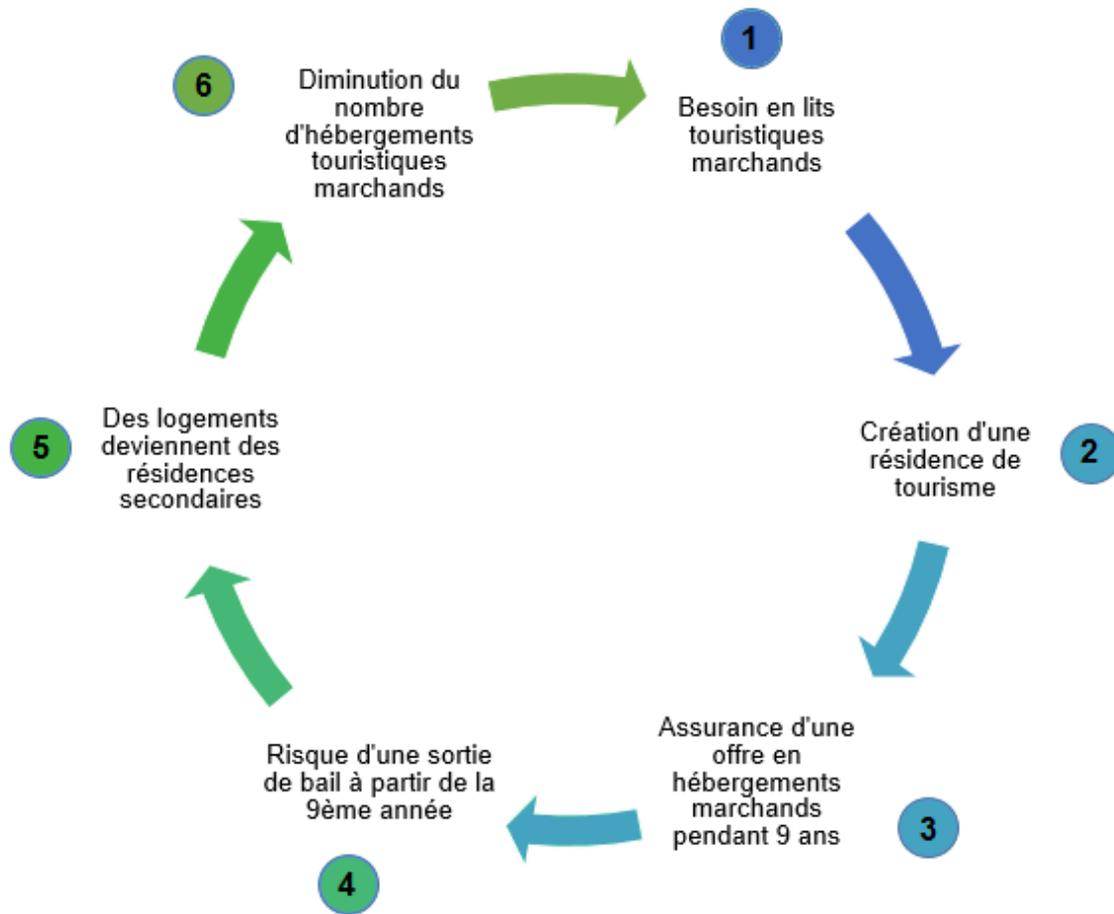


Figure 15: Le risque de création d'une résidence de tourisme pour les communes

Les résidences secondaires

La demande toujours plus importante de résidences secondaires témoigne de la volonté d'indépendance des individus. Ces derniers toujours plus mobiles tendent à pratiquer la double résidentialité, ce qui amène de nouvelles demandes en services sur le territoire. Le terme de double résidentialité recouvre une réalité plus large en ce qui concerne les pratiques des individus. La résidence secondaire n'est alors plus consacrée uniquement au temps des vacances mais à des pratiques plus larges qui incluent les loisirs et le travail. Le temps destiné à cette résidence est moins séquencé.

On assiste à une transition du tourisme social à un tourisme sur mesure. Avec internet le client peut comparer les différentes offres et choisir ce qui correspond le mieux à son projet de vacances, qu'il peut par ailleurs créer tout seul. Cela lui permet de consommer sans contraintes. Finalement le client s'intéresse moins à la forme de l'hébergement qu'aux services et aux équipements proposés.

1.3.3. Les enjeux pour les collectivités et les perspectives d'évolution

L'évolution de la demande touristique et ces hébergements qui n'y répondent pas toujours deviennent de véritables enjeux pour les collectivités que ce soit pour le maintien de l'offre

quantitative et qualitative en hébergements, pour renforcer leur offre, pour limiter les cas de friches ou encore pour garder une maîtrise de leur foncier.

1.3.3.1. La reconversion : réinvestir les sites en changeant la vocation

Pour les hébergements qui ne fonctionnent plus et qui nuisent à l'image de la commune, la reconversion est un processus observable. Les structures sont alors converties en un nouveau projet, qu'il soit d'ordre touristique ou d'intérêt plus général. Cela peut représenter une opportunité pour la commune de répondre à une demande ou un besoin spécifique en se basant sur un bâti existant plutôt que sur une construction nouvelle, consommatrice d'espace.

Différents types de reconversion vont être présentés à titre d'exemple mais les reconversions peuvent être plus larges :

La colonie de vacances « La Sterne » (85) et le village de vacances « Les carrats » (11), deux exemple de reconversions en résidence de tourisme.

La colonie de vacances « La Sterne » située à St Jean de Monts a fermé en 1997 et a été converti en résidence de tourisme deux étoiles.

Le village de vacances « Les Carrats » situé à Leucate et créé sous la mission Racine est fermé depuis 2013. Inscrit au patrimoine du 21^{ème} siècle. Le village va être entièrement restauré afin de devenir une résidence de tourisme.



Les deux hébergements ont tous deux perdus leur vocation sociale d'origine.



Le village de vacances « La Sauvagine » (33), une reconversion vers le résidentiel.

Le village de vacances situé à Carcans est maintenant destiné à des résidences principales et secondaires. Le site est resté le même, est bien conservé et est bien entretenu.

Résidence le « Clos d'Albret » (47), une reconversion en logements sociaux.

Situé à Nérac, le site devait faire l'objet d'une résidence de tourisme mais qui par la liquidation du promoteur avant la fin des travaux a été laissé en friche. La municipalité a alors fait appel à Habitalys afin de convertir cette friche de résidence de tourisme en habitat social.



Le village de vacances « Chandourène » (04), reconversion en accueil de migrants.

Situé à Champtercier ce village de vacances est fermé depuis 2010. A compter du mois d'octobre il va servir de centre d'accueil et d'orientation (CAO) pour les migrants.

La résidence de tourisme « Grand Cap » (83), des projets de reconversion.

Située à La Croix Valmer, le village est fermé depuis 2013. Actuellement le projet est de convertir la résidence de tourisme en logements pour les saisonniers et les étudiants ainsi qu'en centre de formation pour l'hôtellerie.



Les reconversions présentées le sont à titre d'exemple. Des projets de reconversion plus larges peuvent être envisagés en fonction des besoins de la commune. Ces sites pourraient être destinés à accueillir :

- Des crèches ou centres de loisirs ;
- Des foyers pour adultes handicapés, jeunes travailleurs.

1.3.3.2. La réhabilitation : redynamiser les stations et maintenir l'offre touristique

Les hébergements construits dans les années 60 à 80 n'ont pas toujours été entretenus, ont mal vieilli et ne répondent plus toujours à la demande actuelle. Ces immobiliers, renvoyant à des bâtis imposants, rendent l'entretien et la mise aux normes complexes et coûteux. En station touristique, la réhabilitation concerne aussi les « lits froids ». Ce sont des logements peu occupés par leurs propriétaires, qui ne sont pas proposés à la location ou qui ne trouvent pas de locataire quand ils le sont²⁰.

²⁰ Orofino, 2012

Il s'agit de logements créés dans les années 60 à 80 qui n'ont pas ou plus été entretenus, et qui ne répondant plus à la demande actuelle, sont parfois laissés à l'abandon.



Photo 6 : Village de vacances " le Domaine des Soulades " situé à Le Pla (09) et laissé à l'abandon

La réhabilitation de ces biens apparaît être un enjeu pour les collectivités à la fois en ce qui concerne leur attractivité et à la fois pour maintenir leur offre en hébergements touristiques marchands. La réhabilitation apparaît comme une solution davantage durable pour les stations où le foncier se fait plus rare et qui doivent alors faire avec l'existant.

UCPA de Val Thorens (73), de Carcans-Maubuisson (33) et Ile des Saintes.

Les trois sites ont été réhabilités et réaménagés. Les travaux ont été menés afin de moderniser les hébergements et les infrastructures pour être plus en accord avec la demande actuelle.



Les villages de vacances VVF, des rénovations pour plus de confort

On assiste à une politique de réhabilitation de leurs hébergements afin de les moderniser et d'offrir un plus grand confort à leurs clients. Ce sont actuellement 33 villages de vacances VVF qui ont l'objet de rénovation. Ce sont aussi de nouveaux standards de restauration et de services qui sont proposés à la clientèle.



1.3.3.3. La sortie de bail : une perte en hébergements touristiques pour la commune

Les sorties de baux sont le résultat du fonctionnement des résidences de tourisme. Il s'agit d'un phénomène difficilement appréhendable (il est impossible de savoir à l'avance quels logements sortiront de la gestion) et quantifiable (les nouvelles créations compensant les sorties). En sortie de bail, le propriétaire peut choisir d'utiliser son bien uniquement pour lui-même ou bien de le mettre en location.

Ce processus rejoint ce qui a été avancé au travers de la figure 14, à savoir que la résidence de tourisme n'est pas toujours la meilleure solution quant à la création de lits touristiques pour un territoire. Par la perte de logements marchands au profit de résidences secondaires, la sortie de bail représente un enjeu pour la collectivité qui connaît alors une baisse de sa capacité en hébergements touristiques marchands.



Photo 7 : Résidence de Socoa (64) où 40% des propriétaires sont hors bail

1.3.3.4. La commercialisation des résidences secondaires : un possible renforcement de l'offre marchande.

Face à l'augmentation continue du nombre de résidences secondaires et à la demande d'indépendance toujours plus forte de la clientèle, on assiste à une augmentation de la location entre particuliers²¹. Cela est permis par les nombreuses plateformes telles qu'Airbnb, Homelidays ou Abritel qui permettent au propriétaire de proposer facilement son bien à sa convenance et au locataire de trouver rapidement l'hébergement qu'il souhaite, selon les critères qu'il désire. Cette location pose la question de la présence du propriétaire. Ce sont alors différents services qui se mettent en place en lien avec la location permise par ces plateformes et les potentielles demandes qui pourraient émaner de la part des propriétaires de ces biens. Face à cela des conciergeries privées sont créées et assurent la remise des clés, l'état des lieux, le ménage...



Photo 8 : Service de conciergerie BnbSitter

²¹ Représente 10% des locations en station montagnarde

Si les particuliers veulent optimiser la location de leur logement, ils doivent posséder certaines qualités et compétences dans l'accueil des visiteurs et dans la mise en location de leurs biens. Cette mise en location est un enjeu pour les collectivités car elle pourrait participer au renforcement de leur offre marchande.

En revanche la location entre particuliers ne satisfait pas l'hôtellerie classique qui y voit une forme de concurrence déloyale, ces hébergements ne payant pas la taxe de séjour.

Partie 2 | Focus sur le littoral aquitain

2.1. Méthodologie de l'étude

L'objectif de cette étude est de montrer l'évolution de l'héritage de la MIACA, en particulier sur les hébergements touristiques des ZAC des territoires suivants :

- La commune de Carcans-Maubuisson, en Gironde ;
- La commune de Capbreton, dans les Landes ;
- La commune de Hendaye, dans les Pyrénées-Atlantiques ;

Pour ce faire, une certaine méthode a été utilisée et cette dernière a par ailleurs évolué tout au long de la recherche. Il s'agira ici de présenter les différentes étapes, les obstacles rencontrés, les décisions prises face à cela et ainsi retranscrire les orientations prises.

1^{ère} partie : La construction et évolution de la méthode

La méthode initiale

Afin de caractériser les transformations de l'héritage MIACA et de connaître les raisons des modifications des biens, la méthodologie initiale s'articulait ainsi :

- Entretien semi-directif avec les élus
- Consultation des documents d'urbanisme POS et PLU afin de voir si les affectations du sol restent inchangées ou pas
- Consultation des Permis de Construire (PC) et des Déclarations Préalables sur les 10 dernières années afin de voir si les propriétaires ont modifié leurs biens
- Afin de recueillir de plus amples informations, des entretiens à soumettre à des acteurs pouvant renseigner sur la MIACA ou sur les bâtiments créés à cette époque ont été préparés.

Finalement en se rendant sur le terrain des modifications ont dû être opérées.

2^{ème} partie : la méthode consolidée

La méthode effective s'articule autour de trois composantes :

Une approche comparative : l'objectif est de faire l'état des connaissances de ce qui a été produit concernant les types d'immobilier touristique suivant : les résidences de tourisme, les villages de vacances et les résidences secondaires.

La consultation des documents d'urbanisme. Consultation et analyse des POS²² et des PLU²³ ainsi que des PC²⁴ et des DP²⁵

POS et PLU :

La consultation des POS et des PLU permet de voir les changements qui ont eu lieu en ce qui concerne l'occupation des sols et les orientations qui ont été prises par les élus. Cela permet aussi de voir le type d'aménagement qui est privilégié. C'est notamment grâce à ces documents que l'on peut voir s'il y a eu un changement de la destination d'un bâti ou d'une zone. Ce sont ces évolutions entre le POS et PLU qui peuvent mettre en avant certains phénomènes et tendances qui touchent la commune.

PC et DP :

La consultation des PC et DP entre 2006 et 2015 permet de voir les modifications que les propriétaires ont apporté à leur bien. Ces derniers sont des personnes intéressantes à questionner puisque les travaux montrent qu'ils ont et qu'ils sont investi dans leur bien. Les questionner nous permettra de connaître ce qui les a motivés à les réaliser.

Des entretiens semi-directif avec des élus, des gestionnaires et des propriétaires mais aussi avec différents acteurs qui travaillent en lien avec notre sujet d'étude. Les personnes susceptibles d'apporter des informations concernant à la fois la Miaca et des changements récents ont été sélectionnées.

L'entretien semi-directif est l'entretien le plus utilisé en sciences sociales. C'est une méthode d'entretiens orale qui est réalisée avec des personnes choisies en amont pour les informations qu'elles pourraient apporter par rapport à l'étude menée.

Un entretien semi-directif est mené sur la base d'un guide d'entretien préalablement préparé constitué de différents thèmes qui devront être abordés pendant l'entretien. Une attention particulière doit être accordée à la réalisation du guide d'entretien puisque ce dernier oriente le déroulement même de l'entretien. Le guide a été pensé de la manière la plus logique afin que les thèmes découlent les uns des autres. Pour autant, il est possible que des ajustements soient fait une fois les premiers entretiens réalisés. L'enquêteur va chercher à ce que l'entièreté des thèmes soit abordée par l'enquêté puisqu'il a besoin de ses réponses, « *l'enquêteur s'est fixé de zones d'exploration et veut obtenir que le sujet traite et approfondisse un certain nombre de thèmes*²⁶ ». Dans tous les cas il est primordial que les thèmes soient tous abordés mais ce n'est pas obligatoire qu'ils soient dans le même ordre, chaque entretien ayant sa propre dynamique. Si les thèmes ne sont pas abordés, c'est à l'enquêteur à l'inciter à le faire. Une dynamique doit être mise en place par l'enquêteur qui va pouvoir relancer l'enquêté pour approfondir un thème ou bien l'aider s'il rencontre des difficultés pour s'exprimer.

Afin de fixer la concentration de l'enquêteur pendant l'entretien, il est important que ce dernier soit enregistré puis retranscrit dans sa totalité dans le but d'être par la suite analysé. Les

²² Plan d'Occupation des Sols : document qui fixe les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols dans le cadre des orientations des Schémas Directeurs avec lesquels ils doivent être compatibles

²³ Plan Local d'Urbanisme : document destiné à définir plus simplement la destination générale des sols que ne le fait le POS. Le PLU remplace le POS depuis le vote de la loi SRU par le Parlement le 13 décembre 2000

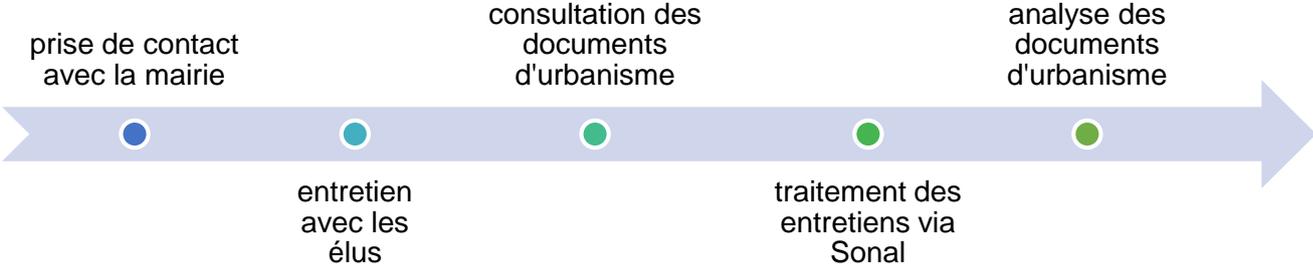
²⁴ Permis de construire : est exigé pour tous les travaux de grande importance

²⁵ Déclaration préalable : une autorisation est généralement exigée pour la réalisation d'aménagement de faible importance

²⁶ Berthier 2016

entretiens seront retranscrits par le biais du logiciel Sonal. Ils seront retranscrits soit à la fin des entretiens si ces derniers s'enchaînent, soit au fur et à mesure s'ils sont plus espacés.

Figure 16. Méthode utilisée pour l'étude



2.2. Portraits d'hébergements au travers d'études de cas

Dans l'objectif d'illustrer les enjeux auxquels font face les hébergements touristiques, des études de cas provenant de ZAC du littoral aquitain créées sous la MIACA vont être présentées. Il s'agit de comprendre leur évolution depuis leur création ainsi que les mutations qui les touchent actuellement et voir quelles sont les solutions apportées.

2.2.1. Etudes de cas de deux résidences de tourisme maintenant leur activité

Certains hébergements ont gardé leur vocation de départ. Nous allons voir les cas des résidences de tourisme de Sokoburu à Hendaye gérée par Mer et Golf et celle des Grands Pins à Carcans-Maubuisson gérée par Pierre et Vacances.

2.2.1.1. Cas d'étude : la résidence de tourisme de Sokoburu, un établissement qui fonctionne

La résidence de tourisme Sokoburu a été construite en 1991 par Mer et Golf qui commercialise et exploite des résidences de tourisme. La résidence est composée de 102 appartements, du studio au trois pièces duplex. Elle est située dans un cadre géographique attractif, à proximité du centre de thalassothérapie Serge Blanco.



Figure 17 : Résidence de tourisme Sokoburu à Hendaye

(Source : GIP Littoral Aquitain, 2015)

Une part importante de propriétaires hors bail qui n'entache pas le fonctionnement de la résidence de tourisme :

De par sa situation géographique, 97% des propriétaires sont des espagnoles²⁷, la majorité d'entre eux retraités. Ils proviennent d'un milieu aisé mais comme l'immobilier est onéreux à San Sébastian ils ont préféré acheter sur Hendaye. Dans cette résidence, 40% des propriétaires sont hors bail ce qui est dû à « l'érosion de la vie de la résidence de tourisme »²⁸. Mais pour autant, cela se passe très bien entre le gestionnaire et les propriétaires. Le fait qu'ils sortent du bail est une question touristique mais ne remet pas en cause l'entretien qui doit être apporté à l'immobilier²⁹. Pour le gestionnaire ce qui prime c'est l'entretien et le bon

²⁷ SNRT, 2016

²⁸ SNRT, 2016

²⁹ SNRT, 2016

fonctionnement du bâtiment et non son aspect touristique. De plus, les sorties de bail ne sont pas figées, les biens peuvent être remis en gérance si les propriétaires se lassent d'habiter sur place ou une fois que le bien revient aux enfants des propriétaires.

Un bien entretenu :

La résidence ferme tous les ans pendant un mois afin de réaliser l'entretien nécessaire dans chacun des appartements. Les ménages sont faits entièrement ainsi que des travaux tels que changer les sols ou refaire les peintures si nécessaires.

Les travaux plus lourds sont anticipés, un plan quinquennal des parties communes est présenté aux propriétaires afin de les tenir informés des investissements futurs qu'ils devront réaliser.

Pendant les assemblées générales ce sont les propriétaires hors bail qui sont les plus présents. Les propriétaires sont peu présents lorsque le bien est neuf et le sont de plus en plus en même temps que le bien prend des années.

ET DEMAIN ?

→ *Possibilité que les propriétaires remettent en gérance leur bien*

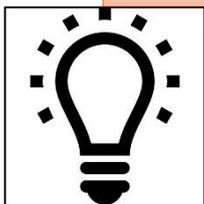
RISQUES TOURISTIQUES ?

→ *Manque de visibilité de la mise en marché des hébergements touristiques et de l'offre en hébergements touristique de la commune*

→ *Bien qui peut changer de fonction initiale en n'étant plus un bien marchand mais de la résidence secondaire*

2.2.1.2. Cas d'étude : la résidence de tourisme des Grands Pins de Carcans-Maubuisson, un établissement qui pourrait connaître des difficultés

Les Grands Pins est une résidence de tourisme construite sur un bail emphytéotique en 1984 par Résidotel et rachetée il y a 10 ans par Pierre et Vacances, qui en est l'actuel gestionnaire. Ce dernier s'occupe de la mise en location et de l'entretien des appartements, qui appartiennent à des propriétaires individuels, organisés en copropriété. Le site est composé de quatre bâtiments comprenant 125 appartements et un bâtiment réception.



Le bail emphytéotique consiste pour le bailleur à accorder à un preneur, pour une durée comprise entre 18 et 99 ans, un droit réel immobilier qui porte uniquement sur les constructions. Le terrain reste la propriété du bailleur. A l'issue du bail le bailleur devient bénéficiaire du bâti édifié ou réhabilité sur le terrain.



Figure 18 : Résidence de tourisme Les grands pins à Carcans
(Source : GIP Littoral Aquitain, 2015)

Des difficultés de location :

Le temps d'ouverture de la résidence de tourisme a diminué d'année en année. En 2016 elle est ouverte du 28 mai au 21 septembre, soit 17 semaines contre 20 semaines il y a trois ans. Les mois de juillet et août sont complets mais sur les ailes de saison le taux de remplissage est faible. Cette période d'ouverture qui a été restreinte au cours du temps atteste des difficultés rencontrées par le site. Cette baisse du temps d'ouverture et donc de la fréquentation sur le site de Carcans peut à terme se révéler être une perte financière pour la commune.

Réalisation des travaux et bail emphytéotique :

Sur les dix dernières années les travaux réalisés sont surtout des travaux d'entretien et des investissements dans le mobilier ; ce sont de légères améliorations qui sont apportées et de l'entretien courant. Pendant l'hiver les appartements en bail sont entretenus. Les travaux de gros œuvres n'ont pas été réalisés depuis la création de de la résidence de tourisme, ce qui pose la question du lien avec le bail emphytéotique. Le village de vacances étant sur un sol qui ne lui appartient pas, à la fin du bail l'entièreté des bâtiments reviendra à la commune. Le risque majeur pour la commune est alors de se retrouver avec un bien vieillissant et mal entretenu.

Le logement est un investissement financier :

Sur cette résidence, pour la majorité des propriétaires, l'achat du logement est majoritairement un investissement financier, il ne s'agit pas d'un profond intérêt pour la commune de Carcans-Maubuisson. Les propriétaires n'étant alors plus satisfait du loyer qui leur est versé et qui ne couvre que leurs charges annuelles³⁰ décident de ne plus rester en bail avec le gestionnaire. Cela concerne 26 logements (soit 20,6%). La sortie de bail est fréquente dans cette résidence, « *c'est tous les ans qu'on en perd maintenant* »³¹. Cette tendance peut être amenée à évoluer davantage car beaucoup de propriétaires arrivent en fin de bail.

Les propriétaires n'apportant plus d'intérêt à leur bien ne l'entretiennent plus et ce dernier finit par se dégrader et il sera alors difficile de trouver un nouvel acquéreur. Si le bien revient à la commune les investissements pour requalifier ces biens seront importants.

ET DEMAIN ?

- *Possibilité que les propriétaires se remettent en bail si le gestionnaire leur propose un contrat plus intéressant*
- *Possibilité d'utiliser le bien comme une résidence secondaire et que le propriétaire soit davantage présent*
- *Allongement du bail emphytéotique et le gestionnaire entretient le bien*

RISQUES POUR L'ENTRETIEN DU BIEN ?

- *Le propriétaire sorti de bail perd de l'intérêt pour son bien et ce dernier se déprécie*
- *Conflit d'intérêt entre les propriétaires en et hors bail tant par les usages qu'ils ont de leur bien que par les travaux à réaliser*
- *Une difficulté de recouvrement des charges peut entraîner un départ précipité du gestionnaire*

³⁰ Le loyer est calculé en % du chiffre d'affaire

³¹ Pierre et Vacances, 2016

RISQUES POUR LA COMMUNE ?

- *Un nombre croissant de sortie de bail avec une perte de lits touristiques pour la commune*
- *Le bien n'est plus entretenu du fait du bail emphytéotique qui arrive à sa fin et donc il se détériore et la commune se retrouve avec un bien qui se déprécie*
- *À la fin du bail emphytéotique la commune se retrouve avec le site*
- *Le foncier public sur lequel repose cet hébergement pourrait devenir privé si la commune vend le terrain*

2.2.2. Etude de cas de deux villages de vacances en reconversion

Certains hébergements ont été amenés à évoluer, en partie à cause de leur obsolescence face à la demande actuelle. On assiste donc à des reconversions de ces hébergements qui certes réduisent le nombre de lits touristiques sur la commune mais qui permettent une occupation du bien. Les cas de Arts et Vie et du Sextant, tous les deux situés à Carcans-Maubuisson, vont être présentés.

2.2.2.1. Cas d'étude : Arts et Vie, vers une reconversion des bâtiments

Le site se compose de dix chalets, de trois résidences comprenant 79 lots, un bâtiment accueil-restaurant, et quatre collectifs comportant 28 appartements meublés.

Historique :

Initialement les Trois Voiles est un village de vacances construit par la Mutuelle Générale de l'Education Nationale (MGEN) en 1983-1984. C'est son association culturelle Arts et Vie qui a été placée comme gestionnaire jusqu'à ce qu'elle achète l'ensemble du site.

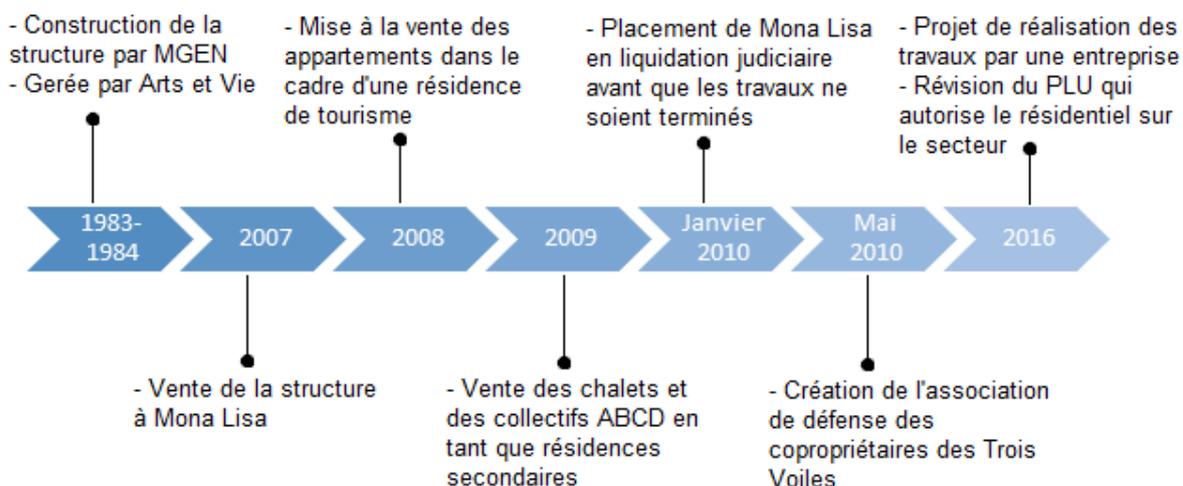


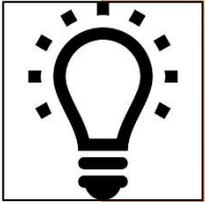
Figure 19 : Evolution Arts et Vie

Des difficultés de mise en location :

Comme la structure connaissait des difficultés de mise en location à cause des résidences qui ne correspondaient plus à la demande de la clientèle, Arts et Vie a alors vendu l'ensemble à Mona Lisa en 2007 qui était un groupe gestionnaire de résidences de tourisme et d'hôtels.

Problématique du site :

Lors de son achat, le site devait faire l'objet de travaux afin de devenir une résidence de tourisme. En 2008 Mona Lisa a mis en vente les appartements sur plan pour en faire un produit de résidence de tourisme qui entrerait dans la loi de défiscalisation Demessine. Il s'agissait d'un schéma classique de résidence de tourisme.



La Loi Demessine est un régime fiscal instauré par la Loi finance 1999 et qui a pris fin le 31 décembre 2010. Elle permet l'acquisition dans une résidence de tourisme située dans une zone de revitalisation rurale (ZRR). En laissant son bien au gestionnaire de la résidence pour une période de minimum 9 ans, le propriétaire bénéficie d'une réduction d'impôt de 25% et d'une baisse de la TVA de 19,6%.

Une fois les travaux débutés, Mona Lisa s'est retrouvé en difficulté financière et a vendu les chalets et les collectifs qui ont rapidement trouvé acquéreurs auprès de particuliers. Mais cela n'a pas suffi à améliorer les finances de Mona Lisa qui a été placé en liquidation judiciaire en janvier 2010, sans que les travaux ne soient achevés.



Figure 20: Les logements de Arts et Vie vendus et ne faisant plus partis du projet

Les copropriétaires se sont alors retrouvés avec des appartements inhabitables en l'état. Cela a de lourdes conséquences financières pour les copropriétaires qui ne perçoivent aucune rentrée d'argent, qui ne peuvent défiscaliser et qui sont contraints de rembourser l'emprunt qu'ils ont contracté. Alors organisés en association de défense, les copropriétaires se sont mis à la recherche d'un repreneur capable d'achever les travaux et de reprendre la résidence de tourisme mais sans succès.



Figure 21 : Les logements de Arts et Vie inhabitables en l'état

Depuis 2010 les bâtiments sont en friches et ils sont squattés, ce qui amène une dégradation supplémentaire. De plus, cela nuit à l'image touristique de Maubuisson, Arts et Vie se situant en son centre.

Le projet actuel :

Les copropriétaires sont actuellement en contact avec Performance Pierre, une entreprise qui reprend les sites en difficultés. L'entreprise compte acheter les biens qui n'ont pas encore été vendus et propose aux propriétaires de terminer les travaux de tous les appartements, moyennant finance. Cette possibilité fait que le site sort du schéma de la résidence de tourisme et une demande de modification de la destination du secteur a été déposée dans le cadre de la rénovation du PLU de la commune de Carcans afin de transformer cette zone en résidentielle. La municipalité est favorable à ce changement, car elle ne veut plus d'un hébergement laissé à l'abandon sur son territoire.

ET DEMAIN ?

→ *Le PLU étant modifié, les négociations entre Performance Pierre et les copropriétaires pourraient aboutir à la réhabilitation des lots en résidences secondaires*

RISQUES POUR LA COMMUNE ?

→ *Si aucun accord n'est trouvé entre Performance Pierre et les propriétaires qui ne peuvent financer les travaux, possibilité d'un maintien du bâtiment en l'état de friche*

→ *Bâtiment qui reste en friche et qui nuit à l'image touristique de la commune*

2.2.2.2. Cas d'étude : le Sextant, une reconversion en logements résidentiels

Le site est composé d'une résidence comprenant 53 chambres, un restaurant et des salles de loisirs et de 25 chalets. Les chambres de la résidence sont en restauration collective tandis que les chalets sont des appartements indépendants.

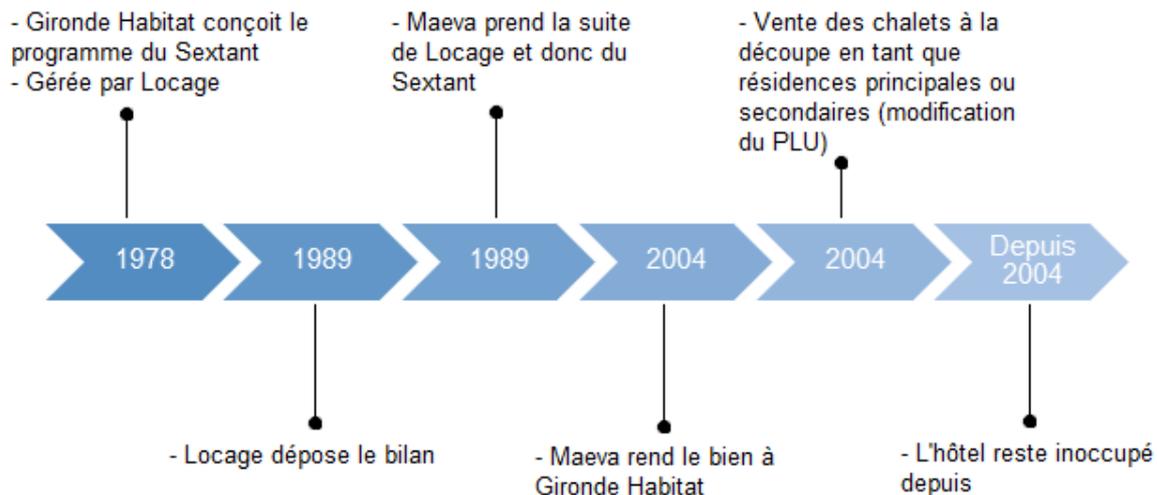


Figure 22 : Evolution du Sextant de sa création à aujourd'hui

Historique de création :

Le programme du Sextant a été conçu par Gironde Habitat³² et bâti sur un bail emphytéotique en 1978. Une fois la construction réalisée, le site a été confié à l'association Locage³³, orientée vers le tourisme social.

En 1989 Locage dépose le bilan et Maeva en reprenant l'association reprend de fait le site, qui perd alors sa vocation sociale.

Une mise en location difficile :

L'une des conditions de reprise a été la réalisation de travaux par Gironde Habitat car la résidence ne correspondait pas aux attentes de la clientèle ciblée. Le site passe alors d'une vocation sociale à un produit de moyenne gamme.

En 2004 Maeva rend le bien car il ne correspond plus à leur montée en gamme au niveau national. Historiquement les chalets ont toujours été loués sans difficulté mais l'hôtel, de par son fonctionnement où tout est compris, présentait un niveau de remplissage trop faible.

Gironde Habitat se retrouve avec le site qui, n'étant pas porteur, ne trouve pas de repreneur³⁴.

La vente à la découpe :

Gironde Habitat prend la décision en 2004 de vendre à la découpe, après avoir racheté le foncier sur la totalité de l'emprise³⁵. La collectivité ne souhaitait pas nécessairement maintenir

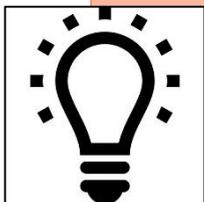
³² Anciennement l'office public départemental HLM de la Gironde

³³ L'organisation centrale des camps et des activités de jeunesse et du tourisme populaire

³⁴ Gironde Habitat, 2016

³⁵ Gironde Habitat, 2016

les lits touristiques. La mairie a été d'accord pour ces négociations foncières car un site qui ne fonctionne pas et qui reste à l'abandon n'est bon ni pour la commune ni pour son image.



La vente à la découpe consiste pour un propriétaire d'immeuble entier à diviser juridiquement tout ou partie de celui-ci aux termes d'un état descriptif de division-règlement de copropriété, en vue de vendre individuellement les lots issus de cette division³⁶. Dans ce cas présent, la vente à la découpe ne concerne pas un immeuble mais un immobilier discontinu puisqu'il s'agit de chalets. Chacun des lots va être vendu individuellement.

Plusieurs types d'offres :

➤ *Les chalets*

Les chalets ont été vendus individuellement et rapidement. Afin de garder l'esthétique du lieu et qu'il reste tel qu'il a été construit au départ, Gironde Habitat a créé en amont une association syndicale avec un règlement. Les propriétaires ne sont alors propriétaires que des chalets et de leur emprise. Le terrain autour ne leur appartient pas. Le montage foncier fait que chaque propriétaire a acheté une part du foncier mais il ne lui appartient pas en nom propre³⁷. Dans de telles conditions il ne peut réaliser d'extension, il ne peut modifier le lieu. C'est l'association qui gère l'ensemble de l'espace vert. Les chalets sont alors organisés en copropriété, ce sont majoritairement des résidences secondaires.



➤ *Les lots à bâtir*



Cinq lots ont été vendus en construction libre, conformément aux règles d'urbanisme qui s'appliquent sur le site. Ils ne sont pas soumis au règlement de la copropriété, ils ne sont pas intégrés. Les terrains ont été rapidement vendus et construits du fait de la faible disponibilité de foncier sur la zone.

³⁶ http://www.cheuvreux-notaires.fr/veille_juridique/actualites/nouveautes_juridiques/alur_16_vente-a-la-decoupe-et-en-bloc.pdf

³⁷ Gironde Habitat, 2016

➤ *L'hôtel*

Depuis 2004 l'hôtel est vide. Gironde Habitat ne trouve pas de repreneur au prix attendu. Différentes hypothèses ont été amenées quant à l'évolution du site : en faire un plateau formation et de l'hébergement saisonnier, le vendre à la découpe ou bien qu'il serve à l'accueil de migrants. La dernière hypothèse était la plus sérieuse mais rien n'a encore été fait à ce jour. Des travaux d'entretiens sont réalisés depuis dix ans afin de ne pas laisser le bâtiment se détériorer.



Bilan de la vente à la découpe :

Une partie du produit a évolué, il est passé d'un bien marchand à de la résidence secondaire. Le site est resté tel que, aucune extension n'a été réalisée au niveau des chalets et les maisons construites s'intègrent bien dans le secteur. Ce sont des biens qui fonctionnent, qui sont entretenus et qui ne posent aucune difficulté à la collectivité.

En revanche, aucune décision concernant l'évolution de cet hôtel n'a été prise à ce jour mais le système hôtelier sur le secteur est compliqué, « *j'ai été contacté par des personnes pour acheter cet hôtel mais ils m'avaient prévenu que le jour où il venait le voir ils en avaient trois ou quatre à voir juste à côté* »³⁸.

ET DEMAIN ?

- *Possibilité que l'hôtel accueille des migrants*
- *Le dynamisme influé sur Bombannes peut-il jouer sur l'ancienne ZAC ?*

RISQUES ?

- *Un bâtiment qui reste en friche et qui se dégrade malgré l'entretien apporté*
- *Un bâtiment à l'abandon qui nuit à la commune*
- *Laisser courir le bail emphytéotique et que la mairie récupère l'hôtel*

³⁸ Gironde Habitat, 2016

Partie 3 | Les outils face aux enjeux de l'immobilier touristique en territoire de montagne et sur le littoral

Il apparaît nécessaire de maîtriser l'évolution des bâtiments issus de l'aménagement touristique afin de limiter les cas de friche. Plusieurs outils vont être présentés ci-dessous : l'ORIL et le VRT, la modification des outils de planification, la reconversion par la vente à la découpe, l'aide à la commercialisation pour les propriétaires et le Plan littoral 21.

Les outils détaillés sont applicables pour différents projets et existent ou commencent à être mis en place et peuvent servir de base de réflexion concernant l'aménagement à venir. Il ne s'agit pas nécessairement de faire la même chose car chaque station est unique, mais plutôt que les territoires, en se basant sur leurs spécificités, s'inspirent de ce type d'outils.

En revanche il est à noter que ces outils ne semblent s'appliquer qu'aux hébergements connaissant des difficultés mais aucun ne paraît anticiper le vieillissement des hébergements touristiques.

ORIL : Opération de Réhabilitation de l'Immobilier de Loisirs – VRT : Village Résidentiel de Tourisme

<p>Enjeux</p>	<p>Faire face au vieillissement de l'immobilier touristique Remettre des lits touristiques dans le parc immobilier touristique en incitant les propriétaires à mettre leur appartement sur le marché Requalifier une station touristique Empêcher l'apparition de friche touristique</p>
<p>Description</p>	<p>Le dispositif ORIL a été promulgué en décembre 2000 dans le cadre de la loi SRU. C'est une procédure publique qui vise à susciter et à organiser la rénovation d'un bâti existant à vocation touristique.</p> <p>L'initiative VRT permet aux professionnels de créer une activité d'exploitation touristique pour assurer la mise en marché, sur une longue période, des appartements rénovés</p> <p>La mise en œuvre d'une procédure ORIL n'implique pas nécessairement la création d'un VRT mais un VRT s'inscrit dans le périmètre d'une ORIL</p>
<p>Acteurs</p>	<ul style="list-style-type: none"> - L'Etat qui a mis en place l'ORIL - La décision de créer une ORIL appartient au conseil municipal ou à l'organe délibérant de l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI)
<p>Financement</p>	<p>Ce sont les collectivités territoriales qui financent et accompagnent le projet d'ORIL.</p>
<p>Fonctionnement</p>	<p>La décision de création de cette procédure doit fixer l'objectif de l'ORIL mais aussi fixer un terme maximal à la réhabilitation des logements.</p> <p><u>Qui est financé ?</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - les propriétaires bailleurs engagés pour une durée de 9 ans dans une mise en marché locatif auprès d'un professionnel ou d'un organisme local de tourisme agréé ; - les personnes physiques ou morales ayant la charge des travaux de réhabilitation et de la mise en marché locatif durable ; - la copropriété ayant la charge des travaux relatifs aux parties communes. <p>L'ORIL permet donc aux propriétaires de bénéficier d'une réduction d'impôt de 40% du montant des dépenses si le bien fait partie d'un VRT situé dans le périmètre d'une ORIL. Ce dispositif est le plus couramment utilisé à destination des propriétaires qui sont en sortie de bail.</p>

	<p>La collectivité qui a choisi d'engager sur son territoire une opération de VRT, propose une solution globale de rénovation puis de mise en location du bien. Le propriétaire est libéré de la contrainte de louer son bien seul et perçoit un revenu locatif fixe</p>
Exemples	<ul style="list-style-type: none"> • Les Menuires, Val Thorens et St Martin de Belleville → Rénovation et mise en location en marché locatif de 350 appartements • Tignes → Adaptation de l'ORIL avec le service « Partenariat Propriétaire ». Incite les propriétaires à mettre leur bien en location en les faisant au préalable rénover et classer. Le propriétaire n'est pas obligé de passer par une agence pour louer son bien. • La Grande-Motte → Adaptation de l'ORIL avec le projet ORILAH³⁹ qui est une formule qui combine les caractéristiques de l'ORIL et de l'OPAH⁴⁰. L'objectif était de rénover ou de transformer des logements pour produire des meublés labellisés, des résidences principales et des logements sociaux. Le périmètre de l'ORILAH avait été défini mais rien n'a encore eu lieu par manque de volonté politique et de financement.
Bilan	<p>La réhabilitation apparaît comme un moyen de rendre marchand des hébergements qui ne le sont plus. De même, c'est un moyen de classer des hébergements marchands afin de renforcer l'offre touristique de manière qualitative et quantitative.</p>
Limites	<p>Le dispositif ORIL-VRT, toujours en place actuellement, n'a pas connu le succès escompté. Il n'apparaît pas assez incitant et peut se révéler assez contraignant pour les propriétaires puisqu'en échange ils doivent s'engager à mettre leur bien en location, par le biais d'une agence, pour une durée de 9 ans minimum.</p> <p>De manière plus générale on peut dire que les propriétaires ne semblent tout simplement pas être intéressés pour mettre leur logement en location et ne plus en disposer comme ils leur gré.</p>

³⁹ ORILAH : Opération de Réhabilitation de l'Immobilier de Loisirs et d'Amélioration de l'Habitat

⁴⁰ OPAH : Opération Programmée pour l'Amélioration de l'Habitat

MODIFICATION DES OUTILS DE PLANIFICATION	
Enjeux	Accompagnement vers le changement de destination d'un bâti Eviter qu'un bien ne devienne une friche
Description	Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) et le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) ⁴¹ sont des documents de planification urbaine qui traduisent un projet global d'aménagement et d'urbanisation. Ils déterminent les règles générales d'aménagement et d'utilisation des sols d'une commune ou d'une intercommunalité. Il existe plusieurs procédures permettant de faire évoluer le contenu du PLU (ou du PLUi) et qui diffèrent en fonction des modifications qui doivent être apportées.
Acteurs et Fonctionnement	Ce sont les communes qui disposent de la compétence urbanisme et ce sont elles qui gèrent les modifications, les révisions et les mises en conformité. Il existe cinq procédures : <ul style="list-style-type: none"> • La modification : permet de modifier le contenu des OAP⁴², du POA⁴³ ou le règlement du PLU sans changer les orientations du PADD⁴⁴. Le projet de modification est soumis à une enquête publique. • La modification simplifiée : permet de modifier les mêmes documents lorsqu'il s'agit d'une rectification mineure, mais sans enquête publique • La révision permet de modifier intégralement le contenu du document en modifiant les orientations du PADD • La révision allégée : permet des modifications sur les zones boisées, agricoles ou naturelles mais sans porter atteinte aux orientations du PADD • La mise en compatibilité : permet d'adapter le PLU afin de prendre en compte des projets généraux ou des documents d'urbanisme supérieurs
Exemples	<u>Pour favoriser la reconversion, la réhabilitation ou le réaménagement d'un hébergement touristique :</u> <ul style="list-style-type: none"> • PLU de Carcans - Le Sextant et Arts et Vie à Carcans-Maubuisson (vu précédemment) : reconversion d'hébergements touristiques en résidences secondaires ou principales par la vente à la découpe et par la modification d'un secteur touristique en secteur résidentiel <u>Empêcher les nouvelles constructions :</u> <ul style="list-style-type: none"> • PLU de Carcans - Classement des terrains restants de la ZAC de Maubuisson en EBC

⁴¹ A l'échelle de la Communautés des Communes

⁴² OAP : Orientations d'Aménagement et de Programmation

⁴³ POA : Programme d'Orientations et d'Actions

⁴⁴ PADD : Plan d'Aménagement et de Développement Durable

	<p><u>Se concentrer sur l'existant : inciter à la réhabilitation d'hébergements touristiques en empêchant la création de nouvelles infrastructures touristiques</u></p> <ul style="list-style-type: none">• PLU de Carcans – Sur la ZAC de Maubuisson, pas de nouvelles zones dédiées au tourisme
--	---

LA VENTE A LA DECOUPE : D'UN HEBERGEMENT TOURISTIQUE A UN LOGEMENT RESIDENTIEL

Enjeux	Eviter que le bien ne devienne une friche
Description	La vente à la découpe est la transformation d'un immeuble bâti en pleine propriété en une copropriété dans le but de vendre chacun des lots à l'unité. (Cf p.32). Ici la vente à la découpe est adaptée à l'immobilier touristique discontinu. Il s'agit de passer d'un bien collectif à un bien individuel.
Acteurs	<ul style="list-style-type: none"> - La municipalité par la modification du PLU qui permet de changer la destination d'un secteur touristique à un secteur résidentiel et donc d'un hébergement. - Le propriétaire du bien.
Fonctionnement	<p>La vente à la découpe est réalisable s'il y a une modification des documents de planification urbaine.</p> <p>Le bien peut alors devenir une résidence principale ou secondaire pour le propriétaire.</p>
Exemples	<p><u>Pour favoriser la reconversion d'un bien :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Le Sextant et Art et Vie à Carcans-Maubuisson → Les logements sont devenus des résidences secondaires et principales • La Sauvagine à Carcans-Maubuisson → Les logements sont devenus des résidences secondaires et une partie est destinée à l'accueil des MNS
Bilan	<p>Le produit immobilier n'a plus la même vocation, passage d'un bien marchand à de la résidence secondaire voire principale.</p> <p>L'hébergement est alors occupé, entretenu et n'est pas laissé à l'abandon.</p>

L'AIDE A LA COMMERCIALISATION POUR LES PROPRIETAIRES	
Enjeux	Renforcement de l'offre marchande.
Description	<p>La location entre particulier se fait de plus en plus et est facilité par internet et les différentes plateformes de location. Il apparait nécessaire d'aider les propriétaires à louer comme des professionnels afin que la location soit optimisée.</p> <p>La location entre particulier pose la question de la présence du propriétaire afin de s'en occuper. C'est dans ce contexte que se développe des systèmes de conciergerie, proposés par des entreprises, des particuliers et des offices de tourisme. Ces dernières s'occupent de la remise des clés, de l'état des lieux, du ménage et de l'entretien.</p>
Exemples	<ul style="list-style-type: none"> • Offices de tourisme de Gavarnie-Gèdre et du Val d'Azun → Formation des propriétaires pour les « professionnaliser » à l'accueil des touristes, pour qu'ils les reçoivent comme des professionnels dans leurs hébergements. Formation pour les aider à optimiser la location de leur bien. • Le système de conciergerie « Présences chez vous » → Propose de prendre en charge le ménage, l'entretien et la location du bien. Mais elle propose aussi différents services (assistance aux locataires). Elle s'occupe de louer le bien d'un propriétaire pendant son absence.
Limites	Actuellement ce sont davantage des entreprises privées qui proposent ces services. L'enjeu pour les territoires est de savoir comment se positionner face à ces services proposés. Les territoires pourraient s'inspirer de ces entreprises pour proposer des services similaires afin que les propriétaires passent par eux et non par des professionnels.

ETUDE STRATEGIQUE TOURISTIQUE

Enjeux	Etablir un bilan touristique de la commune Mesurer l'état actuel du parc d'hébergement touristique Prendre connaissance des enjeux inhérents aux hébergements touristiques avant qu'ils ne deviennent obsolètes
Acteurs	La commune
Description	<p>L'étude stratégique touristique d'un territoire peut permettre à la commune de mener son état des lieux touristique.</p> <p>Il ne s'agit pas de développer davantage l'offre touristique mais de faire une mise au point de l'état de fonctionnement de chacun des hébergements touristiques présents. En fonction des résultats de ce bilan, il s'agit pour la commune de définir les orientations à suivre qu'elles souhaitent définir et mettre en place (maintien de ces hébergements, requalification de l'offre touristique, changement de destination du bâtiment...).</p> <p>L'objectif est de mener une réflexion sur ce qui est déjà existant, comprendre ce qui ne fonctionne et/ou ce qui ne fonctionne plus et apporter des solutions avant que les hébergements ne deviennent obsolètes et ne nuisent à l'image de la commune.</p>

PLAN LITTORAL 21	
Enjeux	Modernisation des hébergements touristiques Revalorisation de l'offre touristique Remise sur le marché locatif d'appartements
Acteurs	- Initiative de la région Languedoc-Roussillon-Midi-Pyrénées - Appui de l'Etat
Description	Caroline Delga, présidente de la région Midi-Languedoc-Roussillon et Manuel Valls ont lancé le 1 juillet 2016 le Plan Littoral 21. Il s'agit de moderniser les hébergements créés sous la Mission Racine afin de les adapter à la demande actuelle de la clientèle. Les aides financières et les incitations fiscales ont été jusqu'à présent insuffisantes pour pousser les propriétaires à rénover leurs biens et les mettre en location. Il s'agirait pour ce plan d'aménagement de redynamiser les stations littorales ainsi que l'économie de la mer. La mission a été confiée aux architectes Elizabeth et Christian de Portzamparc et à Laurence Tubiana, chargée des négociations sur le changement climatique, afin d'imaginer la station de demain.
Financement	Convention avec la Caisse des Dépôts et Consignations et recherche d'autres sources de financement
Intentions	Il s'agit d'une réelle volonté politique de moderniser les hébergements présents sur ce littoral qui ont été créés il y a maintenant 50 ans. Pour Gilles d'Ettore, maire du Cap d'Agde, la région a besoin de se positionner et de revaloriser son offre afin d'attirer une clientèle touristique et qui puisse rester et consommer. Ce besoin de rénovation et de modernisation est important pour faire face à la forte concurrence qui demeure entre les destinations.

Conclusion

Les hébergements touristiques créés dans les années 1960 à 1980 connaissent des difficultés de par leur ancienneté. Cette tendance n'exclue pas le littoral aquitain. La MIACA a permis le développement du tourisme sur ce littoral avec la création de lits touristiques. L'accès aux vacances pour tous et la diversification de l'hébergements étaient des enjeux majeurs de la mission et cela s'est traduit par la création de villages de vacances, de résidences de tourisme et de résidences secondaires (ainsi que des campings mais ils ne sont traités dans cette étude). Mais le contexte de création, autant que la demande, a évolué. Ces hébergements ne semblent plus satisfaire la clientèle actuelle dont les attentes et la manière de voyager a changé, qui recherche davantage l'authenticité plutôt que la standardisation.

Les sites à vocation sociale se retrouvent fragilisés, quand la demande en résidences secondaires ne cesse de s'accroître. Mais faute de foncier disponible il faut trouver des solutions et faire avec l'existant. Face à la concurrence entre les stations, aux modes d'hébergements toujours plus innovants qui permettent de vivre une expérience et les nouveaux modes de commercialisation des logements, les communes ont besoin de s'adapter mais ne semblent pas toujours comment se positionner pour faire face à ces nouveaux enjeux.

Au travers des études de cas présentées on peut voir que ces hébergements créés sous l'égide de la MIACA sont vieillissants, voir obsolètes pour certains. Néanmoins ces propos sont à pondérer car certains de ces hébergements fonctionnent tant qu'ils sont entretenus et adaptés à la demande et lorsqu'ils sont implantés dans des territoires moins marqués par la saisonnalité.

Face au vieillissement des hébergements touristiques tout reste encore à faire. Les solutions existantes ne semblent pas assez incitatives mais peuvent être consultées à titre d'exemple, pour s'en inspirer. Il s'agit pour les collectivités de savoir comment elles se positionneront pour y faire face et si elles souhaitent maintenir ou leurs hébergements touristiques.

Annexes

Annexe 1 : Nombre de résidences de tourisme et de lits par espaces en 2012

	Mer	Montagne	Ville	Campagne	Ensemble
Nombre de résidences de tourisme	830	686	546	250	2 312
Nombre de lits	275 225	266 819	144 274	105 041	791 359

Annexe 2 : Les principaux groupes des résidences de tourisme

N°	Groupes	Nmb de lits	N°	Groupes	Nmb de lits
1	Pierre et Vacances	160 000	26	Uniques	2 400
2	Odalys	79 000	27	Coralia	2 300
3	Appart City	39 000	28	Résid'hôtel	2 200
4	Lagrange	27 000	29	Exhore	2 200
5	Goelia	22 000	30	BNP Paribas	2 100
6	Adagio	22 000	31	Garden & City	2 100
7	Belambra	22 000	32	City Résidences	2 000
8	Eurogroup	21 000	33	Lovalsa	1 850
9	Résidétudes	18 000	34	M Vacances	1 600
10	Néméa	16 000	35	Chalets des Neiges	1 600
11	France location	15 000	36	Les Montagnettes	1 600
12	C.G.H	12 000	37	Adenis	1 500
13	Seml	12 000	38	Résidéal	1 500
14	M.M.V	10 000	39	H.M.C	1 500
15	Citadines	8 300	40	Aquitaine Promotion	1 500
16	Vacancéole	6 600	41	LCV	1 300
17	Direct Gestion	5 700	42	Hôtelience	1 300
18	Mer et Golf	5 000	43	Espace 2 Vacances	1 200
19	Grand Bleu	4 300	44	VTF	1 100
20	Cap West	3 800	45	SIHG	1 000
21	Zénitude	3 600	46	Villadelles	1 000
22	Les Balcons	3 500	47	Chalet Altitude	1 000
23	All Suites	3 000	48	Cap Senoria	1 000
24	Terres de Frances	2 800	49	La closerie	600
25	Estivel	2 700			

Annexe 3 : Nombre de villages de vacances par espaces en 2016

	Mer	Montagne	Campagne	Ensemble
Nombre de villages de vacances	157	154	122	433

1. Depuis combien de mandats, de temps êtes-vous maire et/ou élu de la commune ?
2. Qu'évoque la période d'aménagement de la MIACA pour vous ?
3. Pourriez-vous nous indiquer dans quelle(s) partie(s) de votre commune la MIACA a décidé d'implanter des aménagements touristiques ?
4. Avez-vous pris connaissance du livret de la MIACA ?
5. Auriez-vous des remarques à formuler par rapport à ce qui a été écrit ?
6. Pourriez-vous nous indiquer la manière dont s'est réalisée l'opération principale d'aménagement de votre commune ?
7. Avez-vous des compléments d'informations à nous apporter sur le déroulement de l'histoire, les acteurs influents, sur le développement du site planifié par la MIACA mais aussi ses conséquences sur l'ensemble de la commune ?
8. Quelles sont les principales forces et faiblesse que vous reconnaissez à la MIACA ?
9. Avez-vous constaté des formes de dégradation des hébergements touristiques (villages de vacances, résidences de tourisme mais aussi les copropriétés) ?
10. Quelles sont les personnes susceptibles (habitants, professionnels etc.) de nous renseigner aujourd'hui sur le processus d'aménagement du site ?
11. Comment avez-vous vécu l'application de la loi littoral et le retrait du schéma d'aménagement de la MIACA ?
12. Selon vous, la loi littoral a-t-elle renforcé la protection de l'environnement ou au contraire a encouragé l'urbanisation par rapport au schéma d'aménagement, planifié sous la forme d'une alternance entre UPA et SEN ? Si oui, donner des exemples concrets
13. Comment avez-vous vécu le pouvoir plus important donné aux communes en matière d'urbanisme depuis la loi sur la décentralisation de 1982 ?
14. Quelles ont été les conséquences marquantes pour le territoire en termes d'aménagements et d'accueil de la population ?
15. Selon vous, que représente la MIACA aujourd'hui ? Comment trouve-t-elle sa place dans le développement ou le renouvellement urbain actuel ?
16. Selon vous, y a-t-il encore une pertinence de poursuivre cette logique de station ?
17. Selon vous, la planification territoriale de la MIACA représente-t-elle une potentialité pour votre commune et à l'échelle du littoral aquitain ? Pourquoi ?
18. Pensez-vous que les principes d'aménagement de la MIACA soient appliqués sur le territoire ? Le sont-ils suffisamment ?
19. Comment définiriez-vous l'aménagement durable des stations ?
20. Est-ce que la collectivité souhaite accueillir ou est-elle en capacité d'accueillir et met en place des stratégies pour attirer une population permanente ?
21. Dans votre commune y a-t-il des OPAH, un plan de sauvegarde pour les hébergements touristiques de la MIACA visant à subventionner des copropriétaires pour engager des travaux de rénovation ?
 - a. Quels sont les avantages et les inconvénients à la création de résidences secondaires ?
 - b. Quel est le comportement des acquéreurs de résidences secondaires ?
 - c. Sont-ils plus soucieux des risques naturels ?
 - d. Sont-ils plus exigeants en matière de service et transport ?

Fonctionnement de la résidence de tourisme

1. Comment décrivez-vous la résidence de tourisme dans laquelle vous travaillez ?
2. Quel est le fonctionnement de votre résidence de tourisme ? (Historique des gestionnaires, les raisons pour lesquelles ils sont partis, les dates de la saison, les raisons pour lesquelles il n'ouvre pas plus longtemps)
3. Globalement, diriez-vous que vous en êtes : très satisfait, satisfait, assez satisfait, pas satisfait, pas du tout satisfait
4. Pour quelles raisons ?
5. Pouvez-vous nommer 3 points forts et 3 points faibles de votre résidence de tourisme ?
 - 5.1. Pour quelles raisons ?

Evolution de la résidence de tourisme

6. Avez-vous noté une évolution de la gestion de votre résidence de tourisme depuis sa création ?
7. Pouvez-vous préciser laquelle ?
8. Avez-vous noté des évolutions dans les contrats passés avec les propriétaires ?
9. Pouvez-vous préciser lesquelles ?
10. Avez-vous constaté un non renouvellement de bail des propriétaires avec le gestionnaire ?
11. Comment décrieriez-vous ce phénomène ?
12. A ce jour, quelle est la proportion actuelle entre propriétaires bailleurs et propriétaires hors bail ?
13. Cela a-t-il un impact sur les prises de décisions pour le gestionnaire de la résidence de tourisme ?
14. La part des propriétaires hors bail progresse-t-elle ? Et de quelle manière ?
Selon vous, pourquoi certains propriétaires ne renouvellent pas leur bail ?
15. Selon vous, que recherchent les propriétaires hors bail ?
16. Savez-vous ce que font les propriétaires hors bail de leur bien ? (Locations saisonnières, vente du bien, occupation en tant que résidence secondaire sans location)
17. Quelle est la forme d'organisation entre propriétaires de la résidence de tourisme, le gestionnaire de la résidence de tourisme et les propriétaires hors bail ?
18. Dans les AG, quelle est la part de participation des propriétaires en cours de bail et hors bail ?
19. Y-a-t-il des conflits de voisinage ou d'intérêt entre les différents profils de propriétaires de la copropriété ? Si oui, sur quoi portent-ils ?
20. arrivent-ils à trouver des consensus sur les sujets abordés en AG ?
21. Avez-vous noté des évolutions en termes de clientèles dans la résidence de tourisme ?

Travaux de la résidence de tourisme

22. Sur les 10 dernières années avez-vous entrepris des travaux de rénovation ?
23. Quel entretien courant faites-vous dans les logements ?
24. Comment se négocie la proposition entre gestionnaires et propriétaires ?

Projection future

25. Selon vous, ce type d'hébergement touristique, la résidence de tourisme, va-t-elle perdurer ? Selon vous pourquoi ?
26. Dans quelle mesure pensez-vous que votre résidence de tourisme pourra affronter à la fois la demande touristique et résidentielle ?

Annexe 6 : Guide d'entretien à destination de Gironde Habitat

1. Quel est le statut du sextant aujourd'hui ? C'est un village de vacances, une résidence de tourisme ou autres ?
2. Dans les documents d'urbanisme que nous avons consulté à la mairie de Carcans, nous avons pu voir que Gironde Habitat était propriétaire de logements du sextant. Vous avez racheté quel(s) bâtiment(s) ?
 - 2.1. Combien de logements avez-vous racheté ?
 - 2.2. Quand les avez-vous rachetés ?
 - 2.3. Quelles sont les raisons de cet achat ?
 - 2.4. A qui appartient le foncier ?
3. Quel est votre rôle par rapport à cet immeuble ?
 - 3.1. Quels sont les biens destinés à la vente ou à la location ?
 - 3.2. Quel(s) type(s) de location ?
 - 3.3. Quelle est votre clientèle ?
 - 3.4. Voyez-vous une évolution dans la location de ces biens ?
4. Depuis l'acquisition de ces biens, avez-vous entrepris des travaux ?
 - 4.1. De quelle nature ?
 - 4.2. Pourquoi ?
5. Pouvez-vous nommer les 3 points faibles et les 3 points forts de ces logements ?
6. La responsable du service urbanisme de Carcans nous a dit que cet hiver vous aviez réalisé des travaux car vous deviez accueillir des migrants, qu'est en-t-il aujourd'hui ?
7. Globalement diriez-vous que vous êtes très satisfait, satisfait, assez satisfait, pas satisfait ou pas du tout satisfait de ces logements et de leur acquisition ? Pour quelles raisons ?

Fonctionnement du SNRT

1. Combien de résidences de tourisme le SNRT gère-t-il ?
 - 1.1. Combien sur les littoraux ?
 - 1.2. Combien en Aquitaine ?
 - 1.3. Combien sur la côte aquitaine ?
2. Quelle(s) résidence(s) de tourisme gérez-vous sur Carcans, Capbreton et Hendaye ?
3. Quel est votre rôle ? Que faites-vous pour les résidences de tourisme ?
4. Pourquoi certaines résidences de tourisme s'associent à vous et d'autres non ?
 - 4.1. Quels sont les avantages pour les résidences de tourisme membres ?
 - 4.2. Travaillez-vous également avec les syndicats de propriétés co-gestionnaires des immeubles ?

Les évolutions des résidences de tourisme

5. Pensez-vous que les résidences de tourisme connaissent actuellement des difficultés ?
 - 5.1. Si oui, lesquelles ?
6. Que pensez-vous du renouvellement de bail ?
7. Est-ce que c'est un phénomène de plus en plus courant ?
8. Les résidences de tourisme cherchent-elles des solutions face à cela ?
9. Quelles solutions pouvez-vous apporter pour contrer ce phénomène ?
10. Comprenez-vous le comportement des propriétaires ? Pourquoi ?
11. Que pensez-vous du vieillissement des structures ?
 - 11.1. Quelles sont les structures les plus touchées ?
12. Aidez-vous les résidences de tourisme pour les travaux ?
13. Quels sont les travaux les courants ?
14. Face au vieillissement des structures, quelle solutions proposez-vous ?

Fréquentation touristique

15. Quelle est la tendance en ce qui concerne la fréquentation touristique ? (sur les 10 dernières années est-elle en baisse ou en augmentation ?)
16. Quel est votre type de clientèle ?
 - 16.1. De proximité ?
 - 16.2. Quelle est la part de clientèle française/étrangère ?
17. Qu'attendent les clients de la résidence de tourisme ?
18. Pensez-vous que les résidences de tourisme sont toujours adaptées à la demande actuelle ? Pourquoi ?

Fonctionnement du syndic

1. Pouvez-vous nous expliquer ce qui s'est passé avec la résidence de tourisme Arts et Vie ?
2. Quand est-ce que les propriétaires ont fait appel à vous ?
3. Quel est votre rôle ?
4. Combien de propriétaires font partie de la copropriété ?
5. Actuellement que demandent les propriétaires ?
6. Face aux difficultés rencontrées par les propriétaires, quelles réponses pouvez-vous nous apporter ?

Les assemblées générales

7. Comment organiser-vous les AG ?
8. Comment se déroulent les AG ?
9. Quels thèmes sont abordés ?
10. Combien de propriétaires sont présents aux AG ?
11. Comment cela fonctionne-t-il pour les propriétaires qui ne sont pas présents ?
12. Pendant les AG il y a-t-il des désaccords entre les propriétaires ?
 - 12.1. De quel ordre ?
 - 12.2. Comment traitez-vous les litiges ?
13. Pendant les AG comment se passe la prise de décision ?
14. Quelles sont les questions des propriétaires qui reviennent le plus ?

Evolution

15. De quelle(s) manière(s) peut évoluer la résidence ?
 - 15.1. Il y a-t-il une évolution dans les lois et règlements existants ?
16. Quand et comment les propriétaires pourront-ils utiliser leurs biens ?
17. Qu'en est-il du promoteur ?
 - 17.1. Quand vous débiter les travaux ?
 - 17.2. Quels travaux vont être menés ?
 - 17.3. Comment est répartie la gestion financière des travaux à venir ?
 - 17.4. Il y a-t-il des fonds de réserve pour anticiper ces frais de travaux ?
18. Selon vous, une fois les travaux terminés, que va-t-il se passer ?

Annexe 9 : Entretiens réalisés

12 avril 2016	M. Sabarot – Maire de Carcans
12 avril 2016	Mme. Gaczéry – Gouvernante de la résidence de tourisme les grand pins, Carcans
19 avril 2016	Mme. Nogé – Service urbanisme, Carcans
25 avril 2016	Mme. Hughes – Présidente de l'association de défense des propriétaires de la résidence de tourisme Arts et Vie
26 avril 2016	M. Barrière – Architecte de l'UPA 3, Gradignan
6 mai 2016	M. Tarbe – Président du syndic de copropriété des grands pins, Carcans
11 mai 2016	M. Lanneluc et Mme. Fossat – Chargés de mission à Gironde Habitat, Bordeaux
11 mai 2016	M. Vernier – Conseiller technique du SNRT et administrateur de Mer et Golf Mme. Baras – Déléguée régionale Aquitaine du SNRT et cogérante de Mer et Golf, Bruges
1 juin 2016	M. Marron – Adjoint travaux et quartiers, Capbreton
15 juin 2016	M. Marco – Adjoint environnement, Capbreton
19 mai 2016	M. Barsela – Syndic Foncia, Bordeaux
04 juillet 2016	Mme. Kehring-Cottençon – Adjointe à l'urbanisme, Hendaye

Table des illustrations

Figures

Figure 1: Evolution des résidences de tourisme entre 1979 et 2016.....	6
Figure 2 : Evolution des dispositifs fiscaux	6
Figure 3 : Répartition des résidences de tourisme et des lits touristiques par types d'espaces	6
Figure 4 : Les phases de développement des résidences de tourisme entre 1974 et 2013 ...	7
Figure 5 : Le développement du produit résidence de tourisme entre 1975 et 2013	7
Figure 6 : Evolution du nombre de villages de vacances entre 1996 et 2015.....	10
Figure 7 : Répartition des villages de vacances par type d'espaces	10
Figure 8 : Evolution du nombre de résidences secondaires entre 1946 et 2015	13
Figure 9 : Répartition des résidences secondaires par types d'espaces	13
Figure 10 : Répartition des résidences de tourisme en Aquitaine en 2010.....	14
Figure 11 : Répartition du nombre de villages de vacances en Aquitaine en 2010	14
Figure 12 : Répartition du nombre de résidences secondaires en Aquitaine en 2010.....	15
Figure 13 : Part des résidences secondaires en 2014	15
Figure 14 : Répartition des hébergements touristiques sur le littoral aquitain en 2010.....	16
Figure 15: Le risque de création d'une résidence de tourisme pour les communes	19
Figure 16. Méthode utilisée pour l'étude	27
Figure 17 : Résidence de tourisme Sokoburu à Hendaye.....	28
Figure 18 : Résidence de tourisme Les grands pins à Carcans	30
Figure 19 : Evolution Arts et Vie	33
Figure 20: Les logements de Arts et Vie vendus et ne faisant plus partis du projet.....	34
Figure 21 : Les logements de Arts et Vie inhabitables en l'état.....	34
Figure 22 : Evolution du Sextant de sa création à aujourd'hui	36

Photos

Photo 1 : Résidence de tourisme Lacanau	4
Photo 2 : Village de vacances, Hourtin	8
Photo 3 : Premier village de vacances du Club Méditerranée.....	9
Photo 4 : Une résidence secondaire, Lacanau	12
Photo 5: : L'offre touristique : cours de tennis, centre équestre, golf, aménagements pour les enfants	17
Photo 6 : Village de vacances " le Domaine des Soulades " situé à Le Pla (09) et laissé à l'abandon.....	22
Photo 7 : Résidence de Socoa (64) où 40% des propriétaires sont hors bail.....	23
Photo 8 : Service de conciergerie BnbSitter	23

Bibliographie

Aménagement

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE L'AIN. Les procédures d'évolution du PLU. *EPF*. Janvier 2015. [en ligne]. URL : <http://www.epf01.fr/files/Documentation-juridique/Fiche-Procédures-evolution-PLUi.pdf>. Consulté le 22 août 2016.

VLES Vincent. *Le projet de station touristique*. Presses universitaires de Bordeaux, 1996, 403 p.

Défiscalisation

LEGIFRANCE. Code général des impôts – Article 199 decies E. *Légifrance*. [en ligne]. URL : <https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?cidTexte=LEGITEXT000006069577&idArticle=LEGIARTI000006303231&dateTexte=&categorieLien=cid>. Consulté le 4 mai 2016.

ORA DEFISCALISATION. Loi ZRR. *Ora-defiscalisation*. [en ligne]. URL : <http://www.ora-defiscalisation.com/loi-zrr.html>. Consulté le 17 avril 2016.

Enquête

ALBARELLO Luc. La récolte de données par entretien de recherche. In *Apprendre à chercher*. 4^{ème} édition. De Boeck, 2012, pp.85-93.

BERTHIER Nicole. Les entretiens. In *Les techniques d'enquête en sciences sociales : méthodes et exercices corrigés*. 4^{ème} édition. Paris : Armand Colin, 2016, pp.69-90.

COMBESSIE Jean-Claude. L'entretien semi-directif. In *La méthode en sociologie*. Paris : la Découverte, 1996, pp.25-29.

DARGENT Claude. L'enquête sur le terrain. In *Sociologie des opinions*. Paris : Armand Colin, 2011, pp.115-134.

FENNETEAU Hervé. *Enquête : entretien et questionnaire*. Paris : Dunod, 2002, 128 p.

IMBERT Geneviève. L'entretien semi-directif : à la frontière de la santé publique et de l'anthropologie. *Recherche en soins infirmiers*. 2010/3 (N° 102), pp.23-34.

QUIVY Raymond, VAN CAMPENHOUDT Luc. L'entretien. In *Manuel de recherche en sciences sociales*. 3^{ème} édition. Paris : Dunod, 2006, pp.173-186.

MIACA

CASAMAYOR Myriam. L'héritage d'une planification ancienne dans le cadre de l'aménagement contemporains des stations balnéaires. 2016. Journée doctorante.

GIP LITTORAL AQUITAIN. *Memento : la MIACA : première politique d'aménagement touristique du littoral aquitain 1967/1988*. 2015, 146 p.

Réhabilitation/rénovation/solution

ATOUT FRANCE. *La réhabilitation de l'immobilier de loisir dans les stations de montagne*. 2016, n°58, janvier 2016, 92 p.

BLAISE Isabelle. La rénovation de l'immobilier de loisirs dans les stations : un problème complexe. *Revue Espaces*, septembre-octobre 2015, n°326, pp.68-70.

FRANCE 3. Un plan pour le littoral. In CODORNIU Didier. *Didier-codorniou*. [10'50]. URL : <https://didier-codorniou.fr/tag/plan-littoral-21/>. Consulté le 28 juillet 2016.

GOUTORBE Christian. Un plan littoral 21 pour redynamiser les infrastructures touristiques. *La Dépêche*. [en ligne], mis en ligne le 6 avril 2016. URL : <http://www.ladepeche.fr/article/2016/04/06/2319380-un-plan-littoral-21-pour-moderniser-les-infrastructures-touristiques.html>. Consulté le 28 juillet 2016.

LELONG Jean. Un plan de développement durable pour le littoral languedocien. *Le Moniteur*. [en ligne], mis en ligne le 5 aout 2003. URL : <http://www.lemoniteur.fr/articles/un-plan-de-developpement-durable-pour-le-littoral-languedocien-275865>. Consulté le 22 aout 2016.

MEDOC OCEAN. Présences chez vous. *Médoc océan*. [en ligne]. URL : <http://www.medococean.com/voir-faire/pratique/services/presences-chez-vous-716918>. Consulté le 22 aout 2016.

MOLLARET Coralie. Région LGV, Littoral 21 et formations...Carole Delga s'entretient avec le Premier Ministre. *Objectif Gard*. [en ligne], mis en ligne le 19 janvier 2016. URL : <http://www.objectifgard.com/2016/01/19/region-lgv-littoral-21-et-formations-carole-delga-sentretient-avec-le-premier-ministre/>. Consulté le 28 juillet 2016.

PONSON David. La foncière rénovation montagne : une réponse à la réhabilitation de l'immobilier de loisirs. *Revue Espaces*, septembre-octobre 2015, n°326, pp.81-82.

REGION LRMP. Une mission pour imaginer le littoral. *Occitanie, la région Pyrénées Méditerranée*. [en ligne], mis en ligne le 4 juillet 2016. URL : <http://www.regionlrmp.fr/Une-mission-pour-imaginer-l-avenir-du-littoral>. Consulté le 28 juillet 2016.

TIGNES. Partenariat propriétaires Tignes. Le 25 avril 2016. 7 p.

VIALATTE Hubert. A la Grande-Motte, un salon immobilier centré sur la réhabilitation du parc ancien. *Hubert Vialatte*. [en ligne]. URL : <http://www.hubertvialatte.com/news/a-la-grande-motte-un-salon-immobilier-centre-sur-la-rehabilitation-du-parc-ancien/>. Consulté le 22 aout 2016.

Résidence secondaire

ATOUT France. La résidence secondaire en France : fonctionnement économique, mise en marché, service d'intendance. Atout France, n°24, 25 décembre 2010, 113 p.

BACHIMON Philippe. Les résidences secondaires et le tourisme. *Pour*, mars 2007, n°195, pp.93-101.

BACHIMON Philippe, DERIOZ Pierre, VLES Vincent. Résidence secondaire ou dédoublement résidentiel ? *Revue Espaces*, septembre-octobre 2015, n°326, pp.64-67.

BARBIER Bernard. Les résidences secondaire et l'espace rural français. *Noréis*, n°95, novembre 1977, pp.11-20.

BLONDY Caroline, VACHER Luc, VYE Didier. Les résidents secondaires, des acteurs essentiels des systèmes touristiques littoraux ? *Territoire en mouvement, Revue de géographie et aménagement*. [en ligne], mis en ligne le 20 avril 2016. URL : <https://tem.revues.org/3344>. Consulté le 11 mai 2016.

BOUNEAU Christophe. La promotion de l'économie touristique, levier de la politique d'aménagement du territoire en France des années 1950 aux années 1980. *Entreprises et histoire*, 2007/2, n°47, pp.93-108.

BRUN A. et Kalaora B. Les résidences secondaires dans l'évolution du tissu rural. *Economie rurale*, n°178-179, mars-juin 1987, pp.81-83.

CLIVAZ Christophe. L'avenir des résidences secondaires en Suisse après l'acceptation de l'initiative Weber. *Revue Espaces*, septembre-octobre 2015, n°326, pp.83-87.

CRIBIER Françoise. Les résidences secondaires des citoyens dans les campagnes françaises. *Etudes rurales*, n°49-50, 1973, pp.181-204.

DONNAT Stéphane, VACHER Luc, VYE Didier. Résident secondaire es-tu là ? L'exemple de la Charente-Maritime. *Revue Espaces*, septembre-octobre 2015, n°326, pp.94-101.

ESPITALIE Marc. 2015. Les résidences secondaires dans le Massif-Central. *Revue Espaces*, septembre-octobre 2015, n°326, pp.116-120.

DUBOST Françoise, BONNAIN Rolande, CICE Chantal et al. 1995. Les résidences secondaires, nouvelles orientations. Rapport final de la DATAR par le groupe de prospective sur l'avenir. Février 1995, 340 p. Convention d'étude n°93-42.

ESPITALIE Marc. Les résidences secondaires dans le Massif-Central. *Revue Espaces*, septembre-octobre 2015, n°326, pp.116-120.

GENEVRAY Carole. La résidence secondaire, un enjeu majeur pour l'avenir de l'économie des stations de montagne. *Revue Espaces*, septembre-octobre 2015, n°326, pp.76-80

INSEE. Résidence secondaire. Insee. [en ligne]. URL : <http://www.insee.fr/fr/methodes/default.asp?page=definitions/residence-secondaire.htm>. Consulté le 14 juin 2016.

LEBAHY Yves. L'économie de la villégiature : une hérésie en termes d'aménagement. *Pour*, 2008/4, n°199, pp.139-145.

LEGIFRANCE. Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis. Légifrance. [en ligne]. URL : <https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEXT000006068256>. Consulté le 9 mai 2016.

LEGIFRANCE. Code général des impôts, CGI. [en ligne]. URL : <https://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000006179806&cidTexte=LEGITEXT000006069577&dateTexte=20081229>. Consulté le 11 juillet 2016.

MEYER Anne-Marie. La résidence secondaire en Aquitaine : profils territoriaux. *Sud-Ouest Européen*, 29 | 2010, pp.23-35.

ORTAR Nathalie. La mémoire des résidences secondaires : quand les objets nous façonnent. In *La fabrique des modes d'habiter*. Hommes, lieux et milieux de vie. Paris, L'Harmattan, pp. 237-282.

PAILLEY-CREACH Catherine. Nos côtes ont-elles la côte ? Le marché de la résidence secondaire en Bretagne et en Basse-Normandie. *Revue Espaces*, septembre-octobre 2015, n°326, pp.55-57.

PERROT Martyne et DE LA SOUDIERE Martin. La résidence secondaire un nouveau mode d'habiter la campagne ? *Ruralia*. [en ligne], mis en ligne le 1 janvier 2003. URL <http://ruralia.revues.org/34>. Consulté le 21 juillet 2016.

RENUCCI Janine. Les résidences secondaires en France. *Revue de Géographie de Lyon*, vol. 59, n° 1-2, 1984, pp. 29-40.

SCHMID Pascal. L'immobilier de loisirs en Hérault : un gisement encore sous exploité. *Revue Espaces*, septembre-octobre 2015, n°326, pp. 71-75.

TILLET Marion. Le parc des résidences secondaires en France : état des lieux. *Revue Espaces*, septembre-octobre 2015, n°326, pp. 48-51.

VYE Didier. 2011. La Ruée vers l'Ouest ? Une analyse de l'attraction résidentielle su littoral atlantique. *Espace populations sociétés*. [en ligne], mis en ligne le 31 décembre 2013. URL : <http://eps.revues.org/4753>. Consulté le 12 juillet 2016.

Résidences de tourisme et villages de vacances

ARCUSET Laurent. Logiques touristiques en station de haute-montagne : quelles évolutions possibles vers la durabilité ? *Revue de Géographie Alpine | Journal of Alpine Research*. [en ligne], mis en ligne le 14 décembre 2009. URL : <http://rga.revues.org/1032>. Consulté le 4 mai 2016.

BREMOND Gérard. Pierre et Vacances diversifie son offre en espace rural. *Revue Espaces*, novembre 2000, n°176, pp.12-14.

BREMOND Gérard. La résidence de tourisme est l'offre touristique. *Cahier Espaces*, juin 2001, n°69, pp.19-21.

BREMOND Gérard. Enjeux et perspectives de la résidence de tourisme. *Cahier Espaces*, avril 2007, n°93, pp.20-24.

CHASPOUL Claudine, FAU Frédérique. Résidences de tourisme urbanisées, nouveaux acteurs, nouvelles stratégies. *Revue Espaces*, mai-juin 1997, n°145, 27 p.

CHAUVIN Jacques. *Le tourisme social et associatif en France : acteur majeur de l'économie sociale*. Paris : l'Hartmann, 2002. 176 p.

CHAZAUD Pierre. 2007. Le modèle du village de vacances confronté à la postmodernité. *Cahier Espaces*, aout 2007, n°94, pp.122-125.

COUTELEAU Samuel, PETIT Olivier. Résidences de tourisme en ville : un marché en plein essor. *Cahier Espaces*, avril 2007, n°93, pp.54-61.

DIRECTION GENERALE DE LA COMPETITIVITE, DE L'INDUSTRIE ET DES SERVICES ET LE MINISTERE DE L'ARTISANAT, DU COMMERCE ET DU TOURISME. La performance économique de l'offre d'hébergement touristique marchand du littoral. Janvier 2012. 276 p.

FABLET Gabriel. La croissance immobilière des stations de sports d'hiver en Tarentaise. *Journal of Alpine Research | Revue de géographie alpine* [en ligne], mis en ligne le 24 mars 2014. URL : <http://rga.revues.org/2188>. Consulté le 4 mai 2016.

GAILLARD Jean. Renouvellement des baux commerciaux : le statut des propriétaires de résidences de tourisme. *Cahier Espaces*, avril 2007, n°93, pp.99-102.

GAILLARD Jean. Le développement de la résidence de tourisme, l'histoire d'une conquête. *Cahier Espaces*, avril 2007, n°93, pp.25-27.

GREFFIER Luc. Tourisme social et engagement territorial : entre régulation et concurrence. *Cahier Espaces*, août 2007, n°94, pp.38-46.

GREFFIER Luc. Le tourisme social et associatif : illusion entretenue ou contexte singulier ? *Sud-Ouest Européen*, 2010, n°29, pp.65-76.

HAMEL Anthony. La valorisation de l'environnement d'un site de tourisme social et associatif. Mémoire de master 1 Aménagement, Urbanisme et Développement Territorial Durable. Pessac : Université Michel de Montaigne, Juillet 2008, 111 p.

HERAULT TOURISME. Les principales spécificités des résidences de tourisme. Le 27 juin 2007. 7 p.

INSEE. Fiches thématiques : l'offre d'hébergement touristique. 15 p.

INSEE. Etablissements d'hébergements touristiques en 2016 : comparaisons régionales et départementales. INSEE. [en ligne], URL : http://www.insee.fr/fr/themes/tableau.asp?reg_id=99&ref_id=TCRD_018#col_1=4. Consulté le 4 août 2016..

INSEE. Résidence de tourisme. INSEE. [en ligne]. URL : <http://www.insee.fr/fr/methodes/default.asp?page=definitions/residence-de-tourisme.htm>. Consulté le 29 juin 2016.

INSEE. Résidence de tourisme. INSEE. [en ligne]. URL : <http://www.insee.fr/fr/methodes/default.asp?page=definitions/village-de-vacances.htm>. Consulté le 10 mai 2016.

JALLET Pascale. La résidence de tourisme, un hébergement en bonne santé. *Cahier espaces*, juin 2001, n°69, pp.14-18.

JALLET Pascale. Connaissez-vous vraiment les résidences de tourisme ? *Cahier Espaces*, octobre 2002, n°75, pp.71-76.

JALLET Pascale. Panorama de la résidence de tourisme. *Cahier Espaces*, avril 2007, n°93, pp.10-19.

LEGIFRANCE. Code du tourisme. *Legifrance.gouv.* [en ligne]. URL : https://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?sessionId=99BAA0B111AD4D81B62C9D20BE_B095B1.tpdjo06v_1?idSectionTA=LEGISCTA000006175553&cidTexte=LEGITEXT000006074073&dateTexte=20100114. Consulté le 10 mai 2016.

LEGIFRANCE. Code du tourisme Article D321-1. *Legifrance.gouv*. [en ligne]. URL : <https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?cidTexte=LEGITEXT000006074073&idArticle=LEGIARTI000022450804>. Consulté le 3 mai 2016.

LEGIFRANCE. Code du tourisme Article D321-2. *Legifrance.gouv*. [en ligne]. URL : <https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?cidTexte=LEGITEXT000006074073&idArticle=LEGIARTI000030368816>. Consulté le 3 mai 2016.

LEGIFRANCE. Arrêté du 16 mars 2015 modifiant l'arrêté du 4 juin 2010 fixant les normes et la procédure de classement des résidences de tourisme – Article 1. *Legifrance.gouv*. [en ligne]. URL : https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do;jsessionid=28366584188679487D16542DABA0874F.tpdila18v_2?cidTexte=JORFTEXT000030367597&idArticle=JORFARTI000030367603&dateTexte=20150318&categorieLien=cid#JORFARTI000030367603. Consulté le 3 mai 2016.

MAZAGOT Mathilde. 2012. Les technologies de l'information et de la communication (TIC) appliquées au tourisme social et associatif. Mémoire de master 1 Aménagement, Urbanisme et Développement Touristique Durable. Pessac : Université Michel de Montaigne. Septembre 2012. 74 p.

MENGUY Gérard. La résidence d'affaires en centre-ville : un marché à fort potentiel. *Cahier Espaces*, avril 2007, n°93, pp.62-64.

ODIT France et FNCDT. Glossaire des hébergements touristiques. Le 30 mai 2006. 51 p.

POMPANON Laurent. Une marche propice au développement des résidences urbaines. *Revue Espaces*, mai-juin 1997, n°145, pp.28-35.

PANCERA Jacques. La résidence de tourisme, un concept qui s'exporte. *Revue Espaces*, mai-juin 1997, n°145, pp.36-42.

PANCERA Jacques. La pérennité du parc : un enjeu majeur pour l'avenir de la résidence de tourisme. *Cahier Espaces*, avril 2007, n°93, pp.94-98.

SOMIVAL. Etude sur le tourisme social et associatif en Aquitaine. Région Aquitaine. Septembre 2012.

SOULAGE François. Villages vacances associatifs : l'enjeu de la concentration de l'offre. *Cahier Espaces*, avril 2007, n°93, pp.47-50

SYNDICAT NATIONAL DES RESIDENCES DE TOURISME. Dossier de presse. Mars 2016. 19 p.

TREBOUL Jean-Baptiste. 2007. Club de vacances : les frontières tombent, les classements administratifs font de la résistance. *Cahier Espaces*, aout 2007, n°94, pp.115-117.

TROUILLARD Emmanuel. L'ancrage territorial des résidences avec services privées en Ile-de-France : une géographie d'actifs immobiliers financiarisés ? *L'Espace géographique*. 2014, tome 43, pp.97-114.

UNAT. L'apport des villages de vacances à l'économie locale. Mars 2013, 16 p.

VECE Patrick. Les résidences de tourisme à Nice. *Revue Espaces*, mai-juin 1997, n°147, pp. 45-59.

Tourisme

ATOOUT FRANCE. 2014. *Panorama du tourisme littoral, cahier 1 : analyse de l'offre et dynamiques d'évolution en France métropolitaine*. Atout France, n°37, 2014, 208 p.

DIRECTION GENERALE DES ENTREPRISES. Mémento du tourisme. Edition 2015. [en ligne]. URL : http://www.entreprises.gouv.fr/files/files/directions_services/etudes-et-statistiques/stats-tourisme/memento/2015/2015-12-Memento-tourisme.pdf. Consulté le 10 juillet 2016.

DIRECTION GENERALE DES ENTREPRISES. Le tourisme littoral. *Entreprises.gouv*. [en ligne], mis en ligne le 3 mars 2015. URL : <http://www.entreprises.gouv.fr/tourisme/tourisme-littoral>. Consulté le 14 juin 2016.

KPMG. L'industrie hôtelière française en 2012. 35^e édition. 67 p.

LES SERVICE DE L'ETAT DANS LE TERRITOIRE DU BELFORT. Elaborer, modifier, réviser un PLU. *Territoire de Belfort*. Le 11 juin 2014, mis à jour le 17 mai 2016. [en ligne]. URL : <http://www.territoire-de-belfort.gouv.fr/Politiques-publiques/Amenagement-du-territoire-et-construction/Urbanisme/Planification-et-documents-d-urbanisme/Fiches-pratiques-pour-l-elaboration-des-documents-d-urbanisme/Elaborer-modifier-reviser-un-PLU>. Consulté le 22 aout 2016.

OROFINO Christian. Tourisme durable : les « lits froids », un gâchis écologique et une aberration économique. *Tourmag*. [en ligne], mis en ligne le 19 juin 2012. URL : http://www.tourmag.com/Tourisme-durable-les-lits-froids--un-gachis-ecologique-et-une-aberration-economique_a52493.html. Consulté le 22 juillet 2016.

REGION AQUITAINE. Chiffre du tourisme en Aquitaine : Mémento édition 2015. Région Aquitaine, 300 p.

LITTORAL AQUITAIN

GROUPEMENT
D'INTERET
PUBLIC



GIP Littoral Aquitain

11, avenue Pierre Mendès France 33700 MERIGNAC

T. +33 (0)5 56 13 26 28 / F. +33 (0)5 56 13 14 84

www.littoral-aquitain.fr

contact@littoral-aquitain.fr

MEMBRES DU GIP



Services de l'Etat en Région, Conseil Régional d'Aquitaine, Conseil Général de la Gironde, des Landes et des Pyrénées-Atlantiques, Communauté d'Agglomérations du Bassin d'Arcachon Sud, Côte Basque Adour, et Sud Pays Basque, Communautés de communes de la Pointe du Médoc, des Lacs Médocains, de la Médullienne, du Bassin Arcachon Nord, des Grands Lacs, de Mimizan, de Côte Landes Nature, de Maremne Adour Côte Sud et du Seignanx.