

# Améliorer la connaissance du patrimoine immobilier dans les stations de montagne par l'exploitation des fichiers fonciers

Frédéric Berlioz  
Thomas Goarant  
Monique Rosset  
DETC/CTCS



# L'hébergement touristique en montagne

## Le tourisme de montagne, un enjeu économique majeur :

- la France, au premier rang mondial pour les sports d'hiver
- 6,5Milliards d'€ de retombées économiques pour RA

## Une forte concurrence internationale

## Un patrimoine immobilier particulier :

- une part importante de clients en séjour (jusqu'à 96%)
- l'économie de la station dépend directement du taux de remplissage des hébergements

# L'hébergement touristique en montagne

## La réhabilitation et la remise en tourisme au cœur des enjeux:

- 77 % de résidences secondaires → hébergement non maîtrisé
- une érosion structurelle du parc de lits « marchands »
- une augmentation régulière du nombre de « lits froids »
- un parc vieillissant (75% des hébergements ont plus de 25 ans)
- une offre en inadéquation avec les attentes de la clientèle
- la construction neuve atteint ses limites

## Pour une stratégie locale :

- nécessité de connaître le parc d'hébergement et ses dynamiques de développement

# L'hébergement touristique en montagne

## L'objectif :

- une méthode d'observation du parc immobilier d'une station
- une méthode simple, reproductible, stabilisée, homogène et communicante

## Avantages des fichiers fonciers:

- des données fiscales pérennes
- possibilité de quantifier et de géolocaliser les hébergements
- possibilité de qualifier (année de construction, capacité d'accueil, vacance, ...)

# L'hébergement touristique en montagne

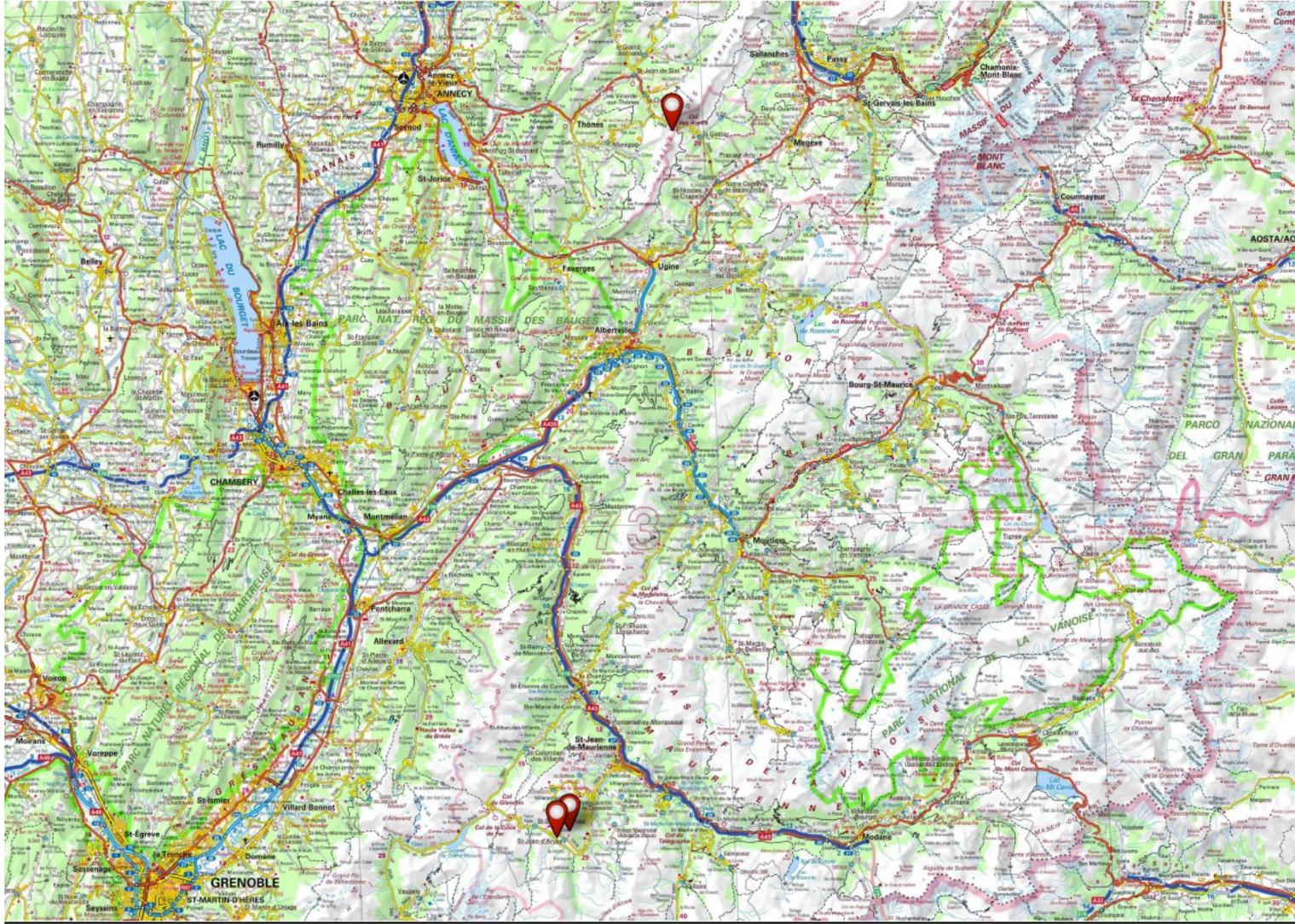
- Une étude exploratoire ...
  - menée en partenariat par Atout France (GIE en charge du développement et de la promotion du tourisme)
  - et le Cerema – Dter Centre Est (PCI Politique et aménagement de la montagne)
  - qui intéresse et qui associe:
    - Savoie Mont-Blanc Tourisme (en charge de l'observation touristique en Savoie et Haute-Savoie)
    - l'Association Nationale des Maires de Stations de Montagne\commission RETIL (Remise en Tourisme de l'Immobilier de Loisir)

# 3 stations test

- La Clusaz (Haute-Savoie) :
  - station de village
  - hôtellerie et hébergement diffus
  - parc important et bien connu de meublés classés tourisme
- Le Corbier-La Toussuire (Savoie) : 2 stations au domaine skiable relié
  - forte dominante «résidence de tourisme»
  - deux générations de stations différentes



# 3 stations test



# Fichiers fonciers : les différentes tables et variables utilisées

- Table des locaux : pb0010\_local

variable	signification/valeurs	Précisions
idlocal	Identifiant du local	
ldcom	n° insee département-commune	La Clusaz : 74080
dnvoiri	n° de voirie	pour comparer à l'adresse du propriétaire
dvoilib	libellé de la voie	
dteloc	Type de local 1=maison, 2=appartement, 3=dépendance d'habitation, 4=local commercial ou industriel	on enlève dteloc=3= dépendance : garages, greniers, piscines, ... les dépendances d'activité sont en 4
cconac	code NACE (insee) pour les locaux professionnels 5510Z Hôtels et hébergement similaire 5520Z Hébergement touristique et autre hébergement de courte durée 5530Z Terrains de camping et parcs pour caravanes ou véhicules de loisirs 5590Z Autres hébergements	on prend en compte : 5510Z Hôtels et hébergement similaire 5520Z Hébergement touristique et autre hébergement de courte durée
ctpdl	Type de propriété divisée en lots	pour repérer les copropriétés
stoth	surface totale des pièces d'habitation	
npiece_j	nombre de pièces (au sens insee)	pour convertir en nbre de lits touristiques
jannath	année de construction harmonisée	

# Fichiers fonciers : les différentes tables et variables utilisées

- Table des pev : pb21\_pev

variable	signification/valeurs	Précisions
idlocal	Identifiant du local	Pour lien avec local
ccoaff	Occupation de la pev H=habitation C= commerce L= hôtels	On considère : H=habitation L= hôtels
ccthp	Code d'occupation de la pev Provient des données fiscales lors de la déclaration des revenus	On s'intéresse à : T= pev imposée à la taxe professionnelle P= pev occupée par le propriétaire L = pev occupée par un locataire
dnupev	N° de pev = '001'	On prend la pev principale pour éviter les doublons

# Fichiers fonciers : les différentes tables et variables utilisées

- Table des propriétaires non anonymisés

variable	signification/valeurs	Précisions
idprocpte	Identifiant du compte communal	Pour lien avec local
locprop	Localisation du propriétaire	1 si dans la même commune que le local, 2 le même dépt, ... 6 à l'étranger
dnulp	N° de libellé	pour identifier le proprio éviter les doublons
ccogrm	Code groupe de personne morale	Commune, copropriétaire, personne morale non remarquable
dqualp	Qualité abrégée	Pour recouplement avec autres fichiers
dnomlp	Nom d'usage	Pour recouplement avec autres fichiers
dprnlp	Prénoms associés au nom d'usage	Pour recouplement avec autres fichiers
jdatnss	Date de naissance	Pour l'âge des propriétaires
ddenom	Dénomination de personne physique ou morale	Pour identifier les comités d'entreprise, promoteurs, sci, ...
dnvoiri	Numéro de voirie	Pour comparer à l'adresse du local et vérifier si RS ou pas
ccovoi	Code majic2 de la voie	
dlign6	6ème ligne d'adresse	

Stabilité gris : données non anonymisées



# Fichiers fonciers : la demande de données non anonymisées

1/ envoi à la CNIL :

2/ envoi à la DGALN/DHUP/AD3 et au PCI-Foncier :

- récépissé obtenu de la CNIL
- acte d'engagement

Acte d'engagement	
en vue de la délivrance par la Direction Générale de l'Aménagement, du Logement	
et de la Nature (DGALN) des Fichiers fonciers <sup>(0)</sup> non anonymisés <input type="button" value="v"/>	
actualisés au 1er janvier <sup>(0)</sup> <input type="checkbox"/> 2009 <input type="checkbox"/> 2012 <input type="checkbox"/> 2014	
<input type="checkbox"/> 2011 <input type="checkbox"/> 2013	
<b>CONTEXTE :</b>	La DGALN signe pour chaque millésime des Fichiers fonciers, un acte d'engagement auprès de la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP) l'autorisant à diffuser, sous conditions particulières, les Fichiers fonciers, anonymisés ou non anonymisés, à des organismes spécifiques. Cet acte d'engagement s'inscrit dans les prérogatives données par la DGFIP à la DGALN.
<b>OBJET :</b>	Utilisation par <sup>(1)</sup> ci-après dénommé « le demandeur », des Fichiers fonciers de la direction générale des finances publiques en vue de traitements par l'application <sup>(2)</sup>

# Fichiers fonciers : la demande de données non anonymisées

1/ envoi à la CNIL :

2/ envoi à la DGALN/DHUP/AD3 et au PCI-Foncier :

- récépissé obtenu de la CNIL
- acte d'engagement
- courrier d'accompagnement

Madame, Monsieur,

Afin de cerner au mieux le parc d'hébergement dans les stations de montagne, Atout France et le Cerema, en partenariat avec l'ANMSM et Savoie Mont Blanc, nous sollicitons pour l'obtention des données MAJIC.

Vous trouverez en pièces jointes le courrier de demande de ces données MAJIC, l'acte d'engagement et le récépissé de déclaration à la CNIL.

# Fichiers fonciers : la demande de données non anonymisées

1/ envoi à la CNIL :

2/ envoi à la DGALN/DHUP/AD3 et au PCI-Foncier :

3/ envoi de la DGALN/DHUP/AD3 au PCI-Foncier :

- accord pour la livraison des données

Bonsoir,

De par cet échange de courriel, nous vous confirmons que le Cerema et Atout France en partenariat avec l'ANMSM et Savoie Mont Blanc peuvent avoir accès aux fichiers fonciers non anonymisés actualisés en 2013 sur les territoires cités dans l'acte d'engagement transmis en vu des objectifs qui y sont décrits.

cordialement

Madame Dominique Lavaux  
chargée de missions  
Bureau des politiques Foncières

# Fichiers fonciers : la demande de données non anonymisées

1/ envoi à la CNIL :

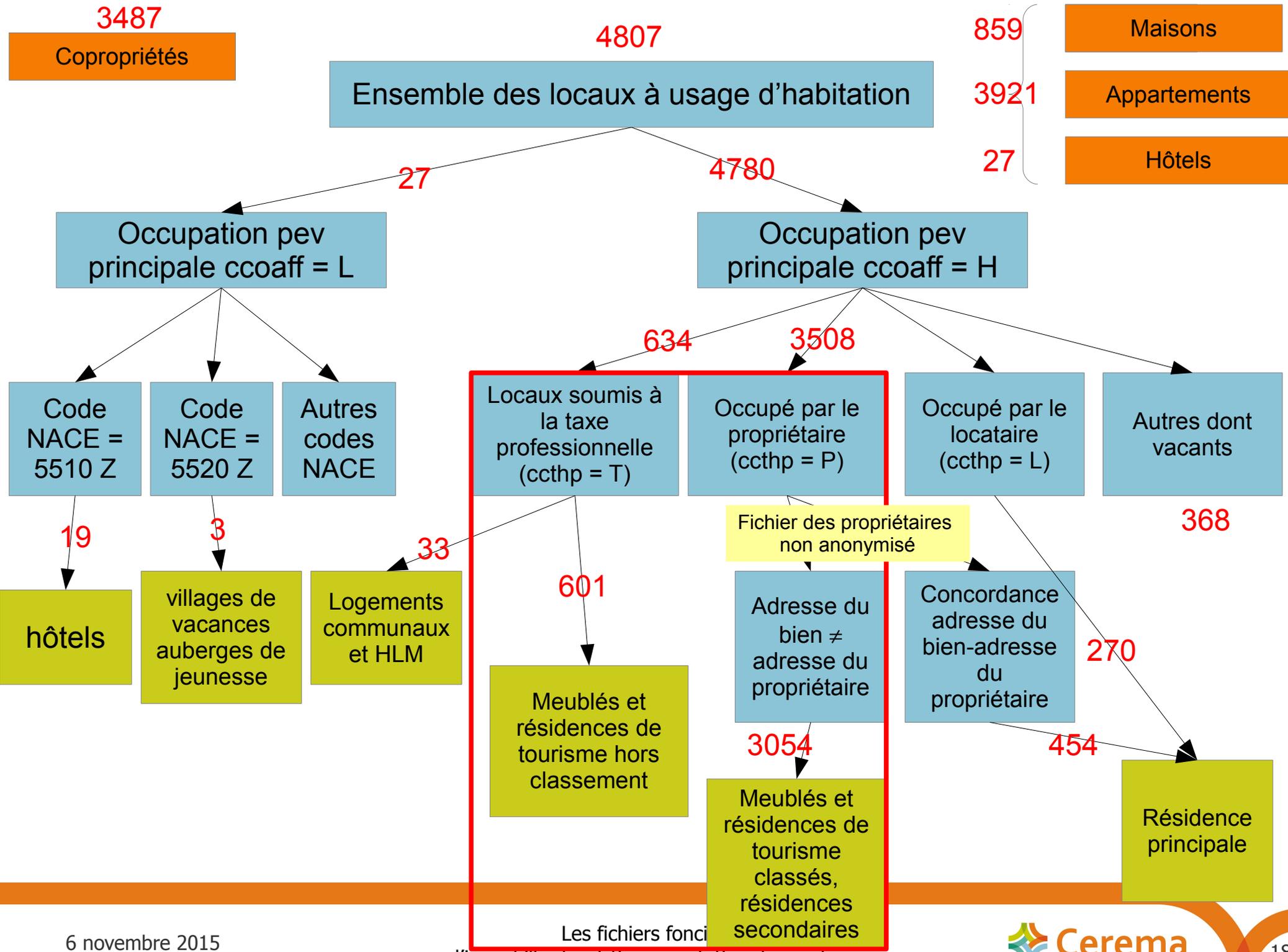
2/ envoi à la DGALN/DHUP/AD3 et au PCI-Foncier :

3/ envoi de la DGALN/DHUP/AD3 au PCI-Foncier :

4/ envoi de la table des propriétaires non anonymisée par le PCI-Foncier

# Expérimentation sur La Clusaz





3487

Copropriétés

4807

Ensemble des locaux à usage d'habitation

859

Maisons

3921

Appartements

27

Hôtels

Occupation pev principale ccoaff = L

Occupation pev principale ccoaff = H

Code NACE = 5510 Z

Code NACE = 5520 Z

Autres codes NACE

Locaux soumis à la taxe professionnelle ccthp = T

Occupé par le propriétaire ccthp = P

Occupé par le locataire ccthp = L

Autres dont vacants

19

hôtels

3

villages de vacances auberges de jeunesse

33

Logements communaux et HLM

601

Meublés et résidences de tourisme hors classement

Fichier des propriétaires non anonymisé

Adresse du bien ≠ adresse du propriétaire

3054

Meublés et résidences de tourisme classés, résidences secondaires

Concordance adresse du bien-adresse du propriétaire

270

454

Résidence principale

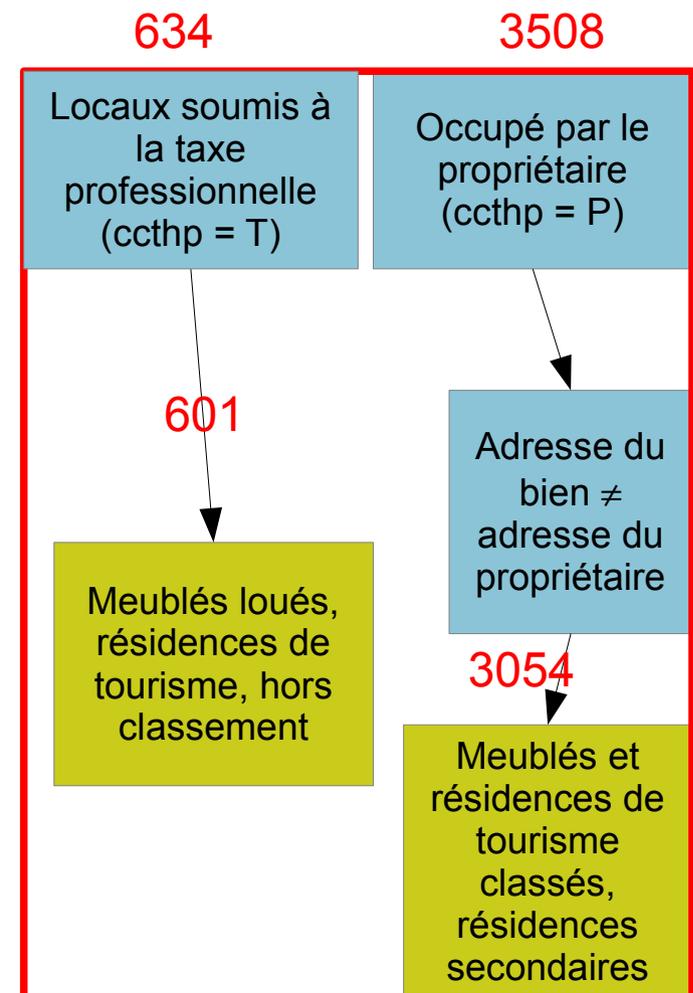
368

# Expérimentation sur La Clusaz

3655 logements «touristiques», hors hôtels et campings

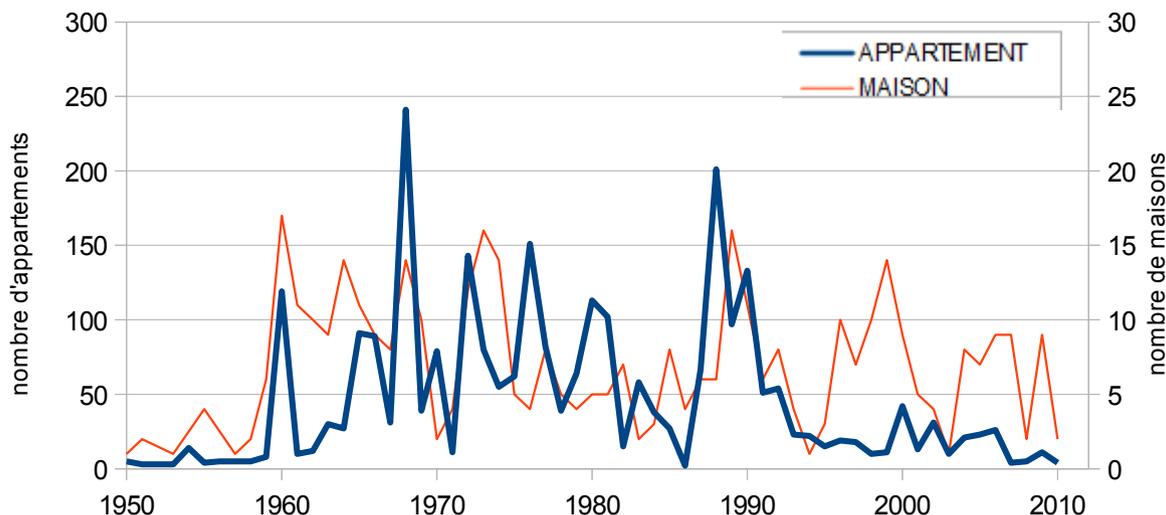
et si on qualifiait le parc :

- année de construction ?
- localisation ?
- capacité d'accueil ?
- niveau de confort ?
- qui est propriétaire ?
- meublé de tourisme ou résidence de secondaire ?

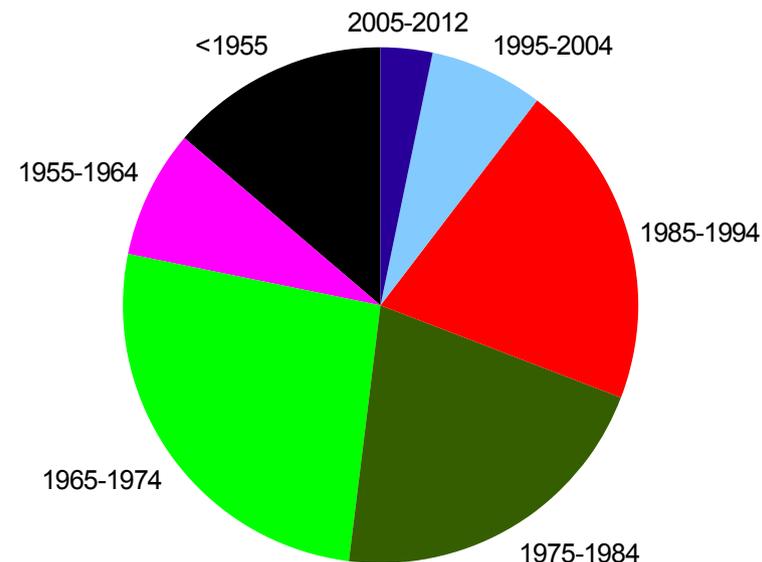


# Année de construction

année de construction



période de construction



1956 : téléphérique de Beauregard

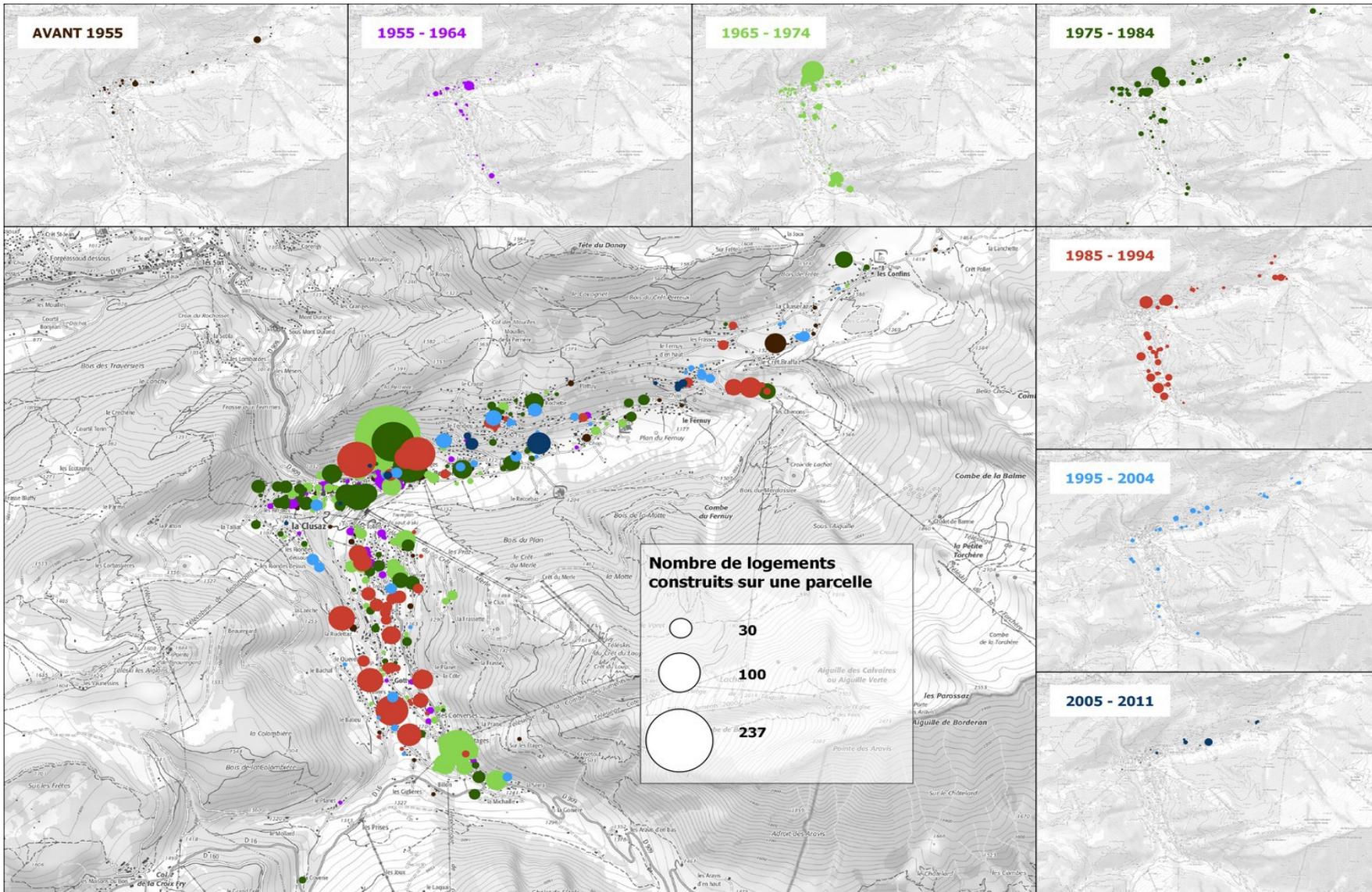
1973 : groupement des Remontées Mécaniques (1<sup>er</sup> forfait commun)

1983 : création de la SATELC

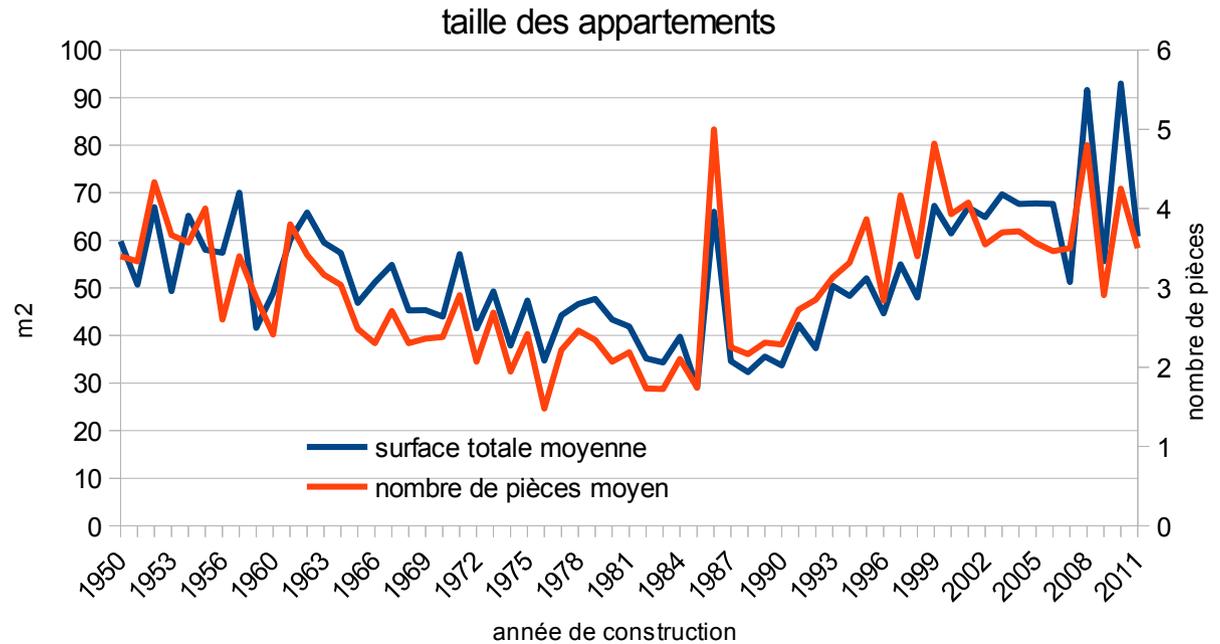
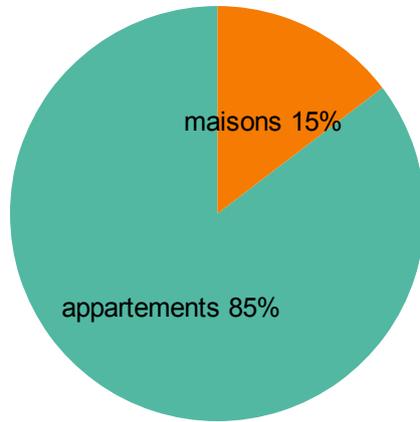
1994 : première installation de neige de culture

2007 : télémix de l'Etale

# Période de construction et localisation



# Surface et nombre de pièces

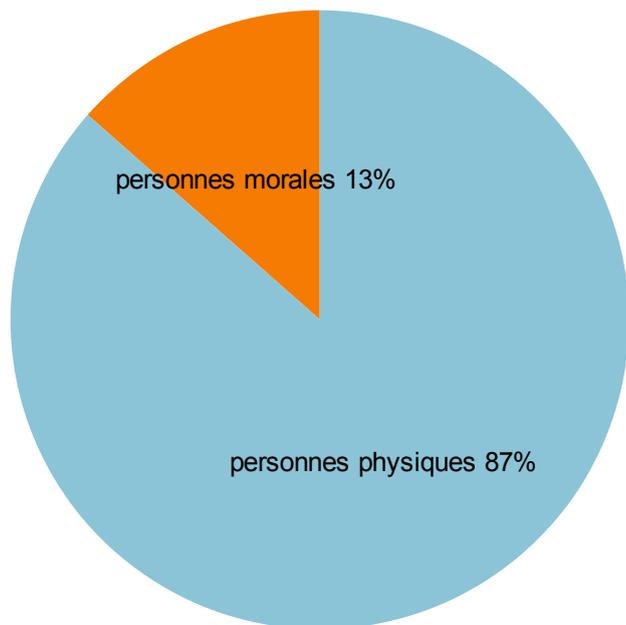


Conversion approximative en nombre de lits touristiques à partir du nombre de pièces

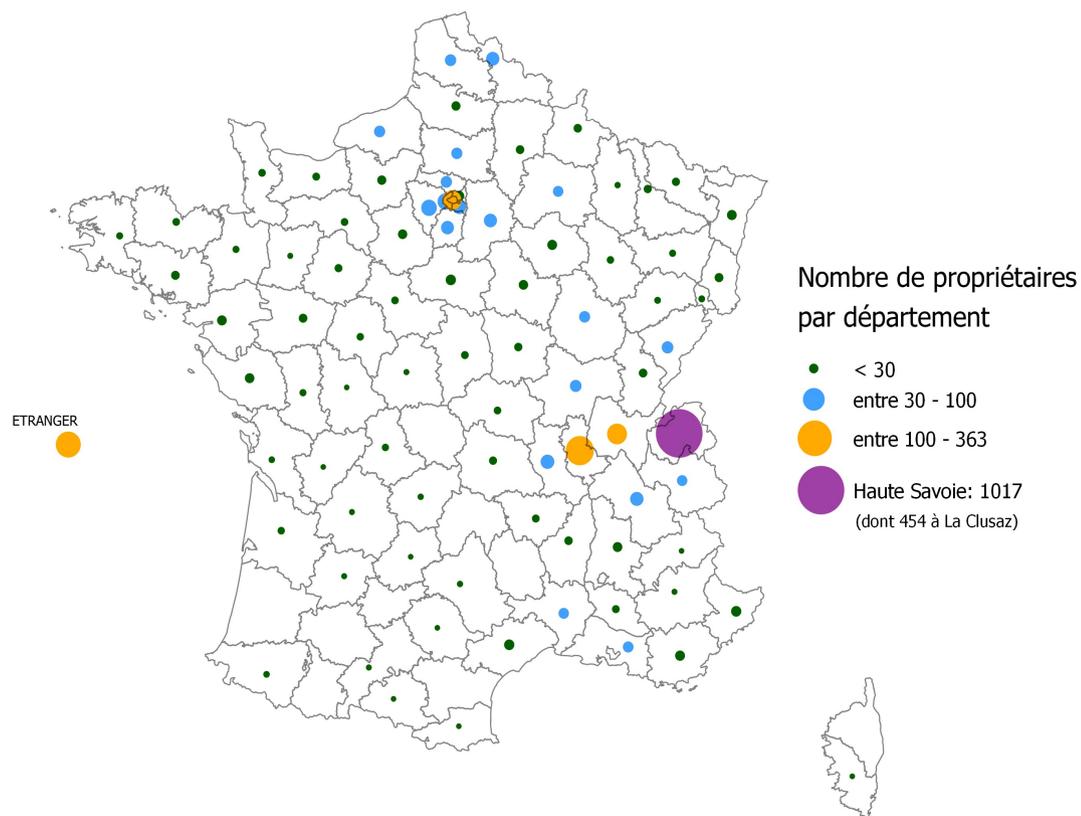
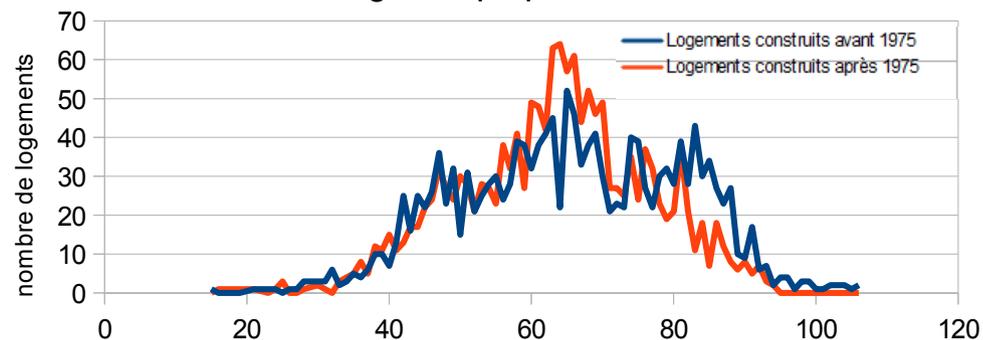
		nombre	lits
1 pièce	4 lits	817	3268
2 pièces	6 lits	984	3936
3 pièces	8 lits	867	5202
4 pièces	10 lits	429	3432
5 pièces	12 lits	275	2750
6 pièces	14 lits	134	1608
7 pièces et plus	2 x nbre de pièces	146	2306
		<b>3652</b>	<b>22502</b>

# Qui sont les propriétaires ?

Promoteurs,  
SCI,  
Comités d'entreprises,  
...



âge des propriétaires

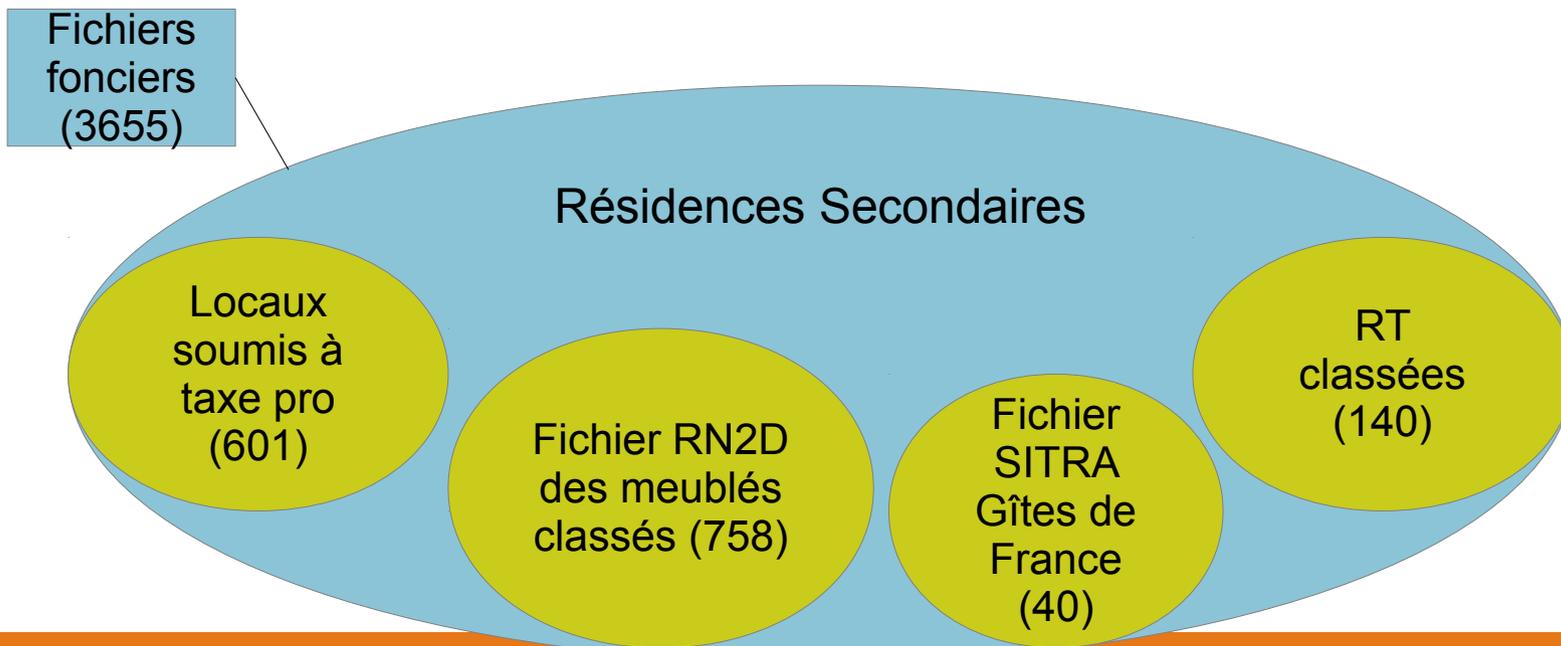


# Faire la distinction meublés loués / résidences secondaires

## En théorie...

La Contribution Économique Territoriale (ex taxe professionnelle) est due par toute personne physique ou morale qui exerce à titre habituel une activité professionnelle non salariée. Les locations meublées y sont donc assujetties.

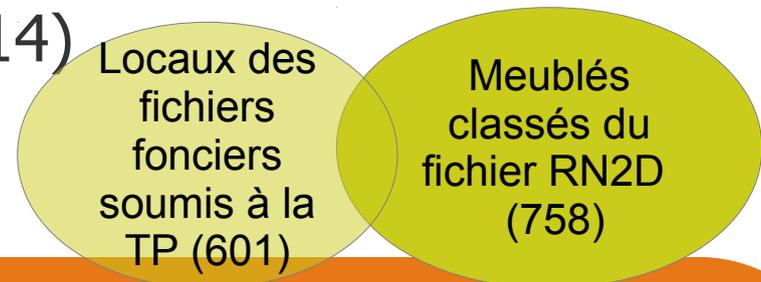
Cependant les personnes qui louent tout ou partie de leur habitation personnelle à titre de gîte (classement en Gîte de France) ou en meublé classé « meublé de tourisme » en sont exonérées à la condition que les collectivités territoriales n'aient pas adopté une délibération contraire. Cette exonération entraîne le paiement de la taxe d'habitation



# La délicate jointure entre les fichiers fonciers et le fichier RN2D

## RN2D : fichier des meublés classés

- jointure par les adresses : les adresses concordent à 80 %, mais pour une adresse donnée on n'arrive pas à faire le lien entre le n° ou nom de l'appartement dans RN2D et ses identifiants (bâtiment, escalier, étage, porte) dans FF
- jointure par adresse + nom-prénom du propriétaire (fichier FF non anonymisé) : 273 / 758 jointures réussies
- recoupement entre meublés soumis à TP et meublés classés : problème de millésime de fichiers ? (la plupart des classements datent de 2013-2014)



# Pour aller plus loin

- jointure FF / fichiers RN2D et SITRA à poursuivre, à tester sur d'autres stations
- mieux identifier les résidences secondaires : obtention du fichier des résidences secondaires (1767 Res Sec)
- travailler sur la vacance en complétant les FF par le fichier des logements vacants (1767 bis Com)
- travailler sur d'autres catégories d'hébergements touristiques (centres de vacances, hôtels)
- travailler finement à l'échelle d'une résidence, d'un quartier
- autres analyses possibles à partir des fichiers FF : valeur locative, matériaux de construction, état d'entretien, éléments de confort...
- exploiter en complément le fichier DVF

