

Conitiff – Connaître l'immobilier touristique grâce aux informations foncières et fiscales

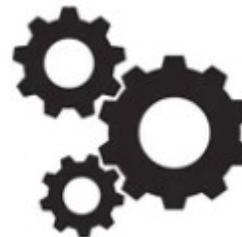
Séminaire « attrition des résidences permanentes dans les territoires touristiques »

27 mars 2024

Conitiff®, Connaître l'immobilier touristique grâce aux informations foncières et fiscales

Une méthode d'observation :

- **stabilisée**, à partir de données publiques ou accessibles aux collectivités et pérennes dans le temps ;
- **souple et homogène**, pour une mise en oeuvre possible sur différents périmètres d'analyse ;
- **simple et reproductible**, pour permettre, soit au plus grand nombre de réaliser l'observation, soit de minimiser l'assistance technique nécessaire ;
- **communicante**, comme outil d'aide à la décision.



- **Fichiers Fonciers**
- **Demandes de Valeur Foncière**
- **Fichier fiscal des Résidences Secondaires**
- **Données de plateformes d'information touristique** (Apidae, Décibelles data, Datatourisme...)

- co-développée par le **Cerema et Atout-France**
- **en amélioration continue** : communauté des utilisateurs, retours d'expériences
- **co-développée et enrichie** avec URBS depuis 2022

Le déploiement de Conitiff®

2016 Expérimentation sur 3 stations (Valmorel, la Clusaz, le Corbier)

2017 Tableau de bord immobilier de loisirs de la CC Haute-Maurienne-Vanoise

2018 Guide méthodologique, dépôt de la méthode à l'ANPP, journée technique

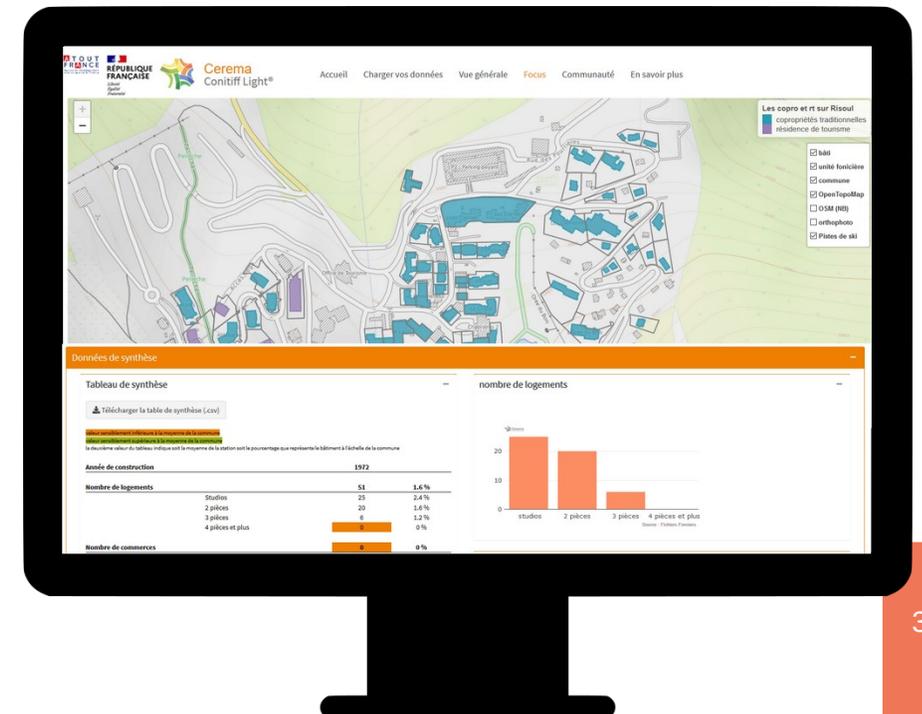
2019 Conception d'une première application Conitiff v1 ; déploiement sur les 13 stations lauréate d'un appel à projet France Tourisme Ingénierie (FTI)

2020 Retour d'expérience Conitiff v1 ; Conception application Conitiff Light pour accélérer le déploiement

2021 Déploiement Conitiff Light sur 7 EPCI ou communes ; « pitch » de start-up du réseau CeremaLab pour poursuivre le développement

2022 Déploiement Conitiff Light sur 25 stations lauréates du programme FTI « rénovation des stations ». Transfert de la méthode à U.R.B.S

2024 Méthode déployable à grande échelle et dans toutes les stations de montagne via le portail ONB+ (URBS)

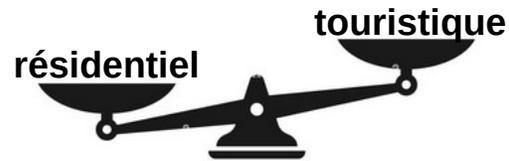


L'évolution des questionnements

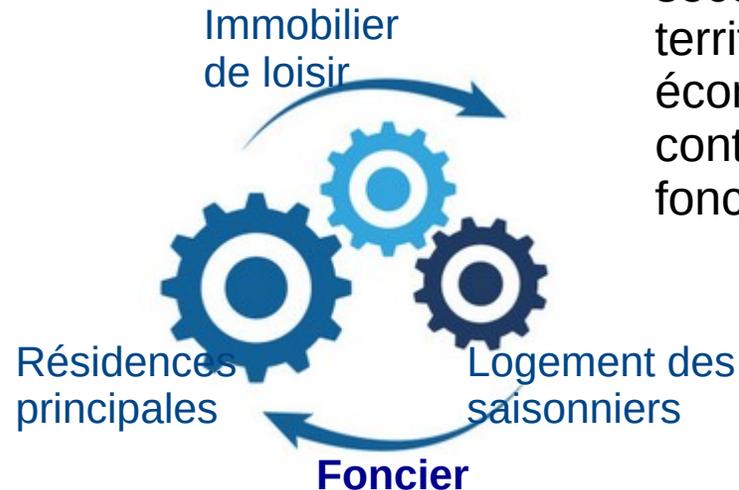
« Disposer d'une base de connaissance du parc immobilier de loisir des stations, pour élaborer une stratégie locale de réhabilitation / remise en tourisme »



« Comprendre les phénomènes et trouver des réponses d'une part à la pression foncière locale, créant des difficultés pour le logement des habitants, d'autre part au phénomène des lits froids »

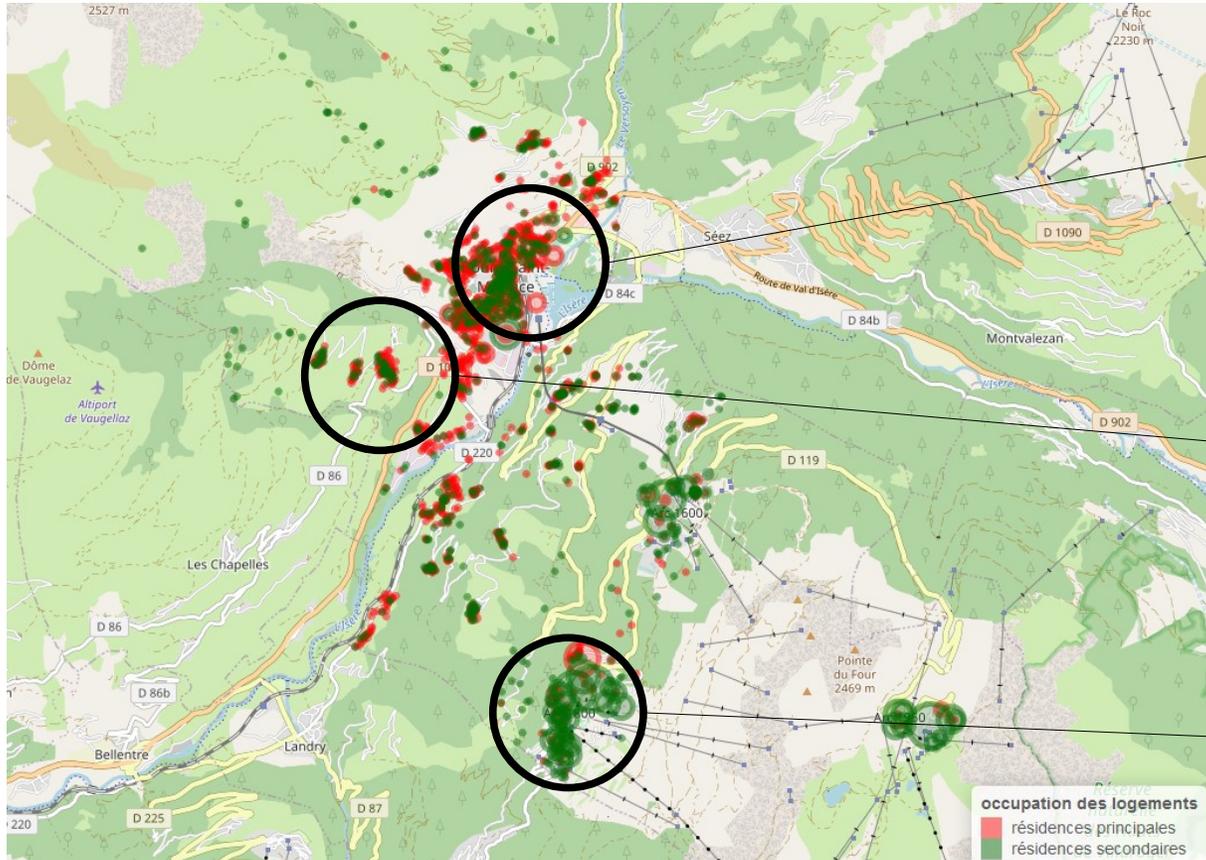


« Trouver le juste équilibre dans le développement des résidences secondaires, permettant aux territoires de profiter de la dynamique économique induite tout en contenant la consommation de foncier »



L'intérêt d'une approche locale

L'exemple de la commune de Bourg-Saint-Maurice (73)



Centre Bourg : mixité de résidences principales et secondaires, parfois au sein d'une même copropriété. Baisse de l'offre d'appartements et hausse des prix

Périphérie et hameaux : mixité de résidences principales et secondaires. Maisons intégrant souvent un logement indépendant. Envolée des prix des maisons neuves.

Stations des Arcs : immobilier touristique années à requalifier. Offre importante appartements anciens et petits

8 000
propriétaires de
res. secondaire

7000 habitants



Les collectivités, au centre d'un écosystème de la donnée

Urbanisme, droit des sols (PC, DIA)

Registre d'immatriculation des meublés de tourisme

Données de source fiscale (F. Fonciers, DV3F, 1767ResSec)

Fichiers de perception de taxe de séjour

Recensement des hébergements touristiques

Observatoires locaux du tourisme

Plateformes d'informations touristiques

Données de consommation (eau, électricité)

Diagnostics de Performance Energétique

Difficultés rencontrées :

- qualité / fiabilité de la donnée
- fraîcheur / mise à jour des données
- jointure entre les données / identifiants

Proposition n° 14 : Apparier, dans une base unique, le numéro d'enregistrement (national et obligatoire) du meublé de tourisme avec le numéro fiscal du logement.

Angles d'observation prioritaires

- Consommation foncière et tension foncière
- Usage du logement (permanent / touristique / saisonnier)
- Performance énergétique

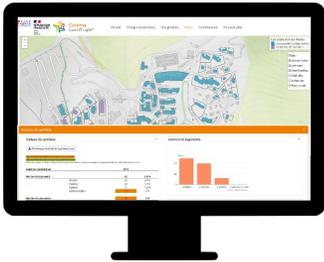
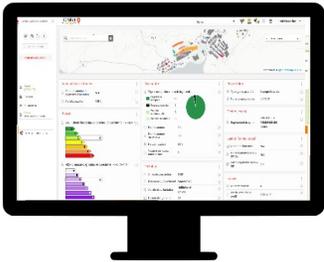
Proposition n° 3 : Dans les zones touristiques, mettre l'accent, en matière de dépense fiscale, sur la densification, conformément à l'objectif « Zéro Artificialisation Nette »,

Proposition n° 17 : Étudier la faisabilité de l'instauration d'une servitude de résidence principale dans les PLU(i).

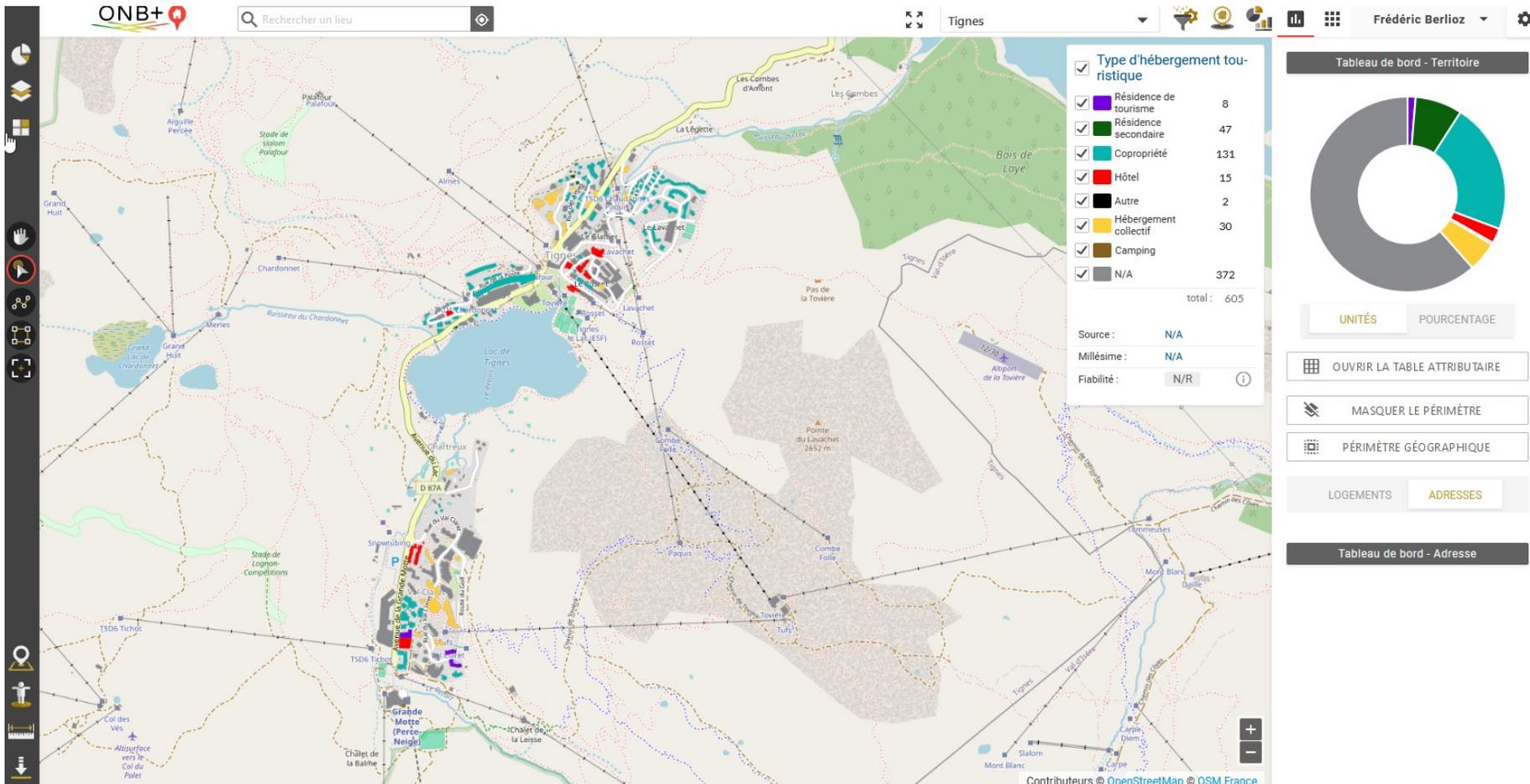
Proposition n° 10 : Confier aux communes de moins de 200 000 habitants la compétence pour décider d'instaurer les mesures de régulation de la location touristique meublée (réglementation du changement d'usage, le cas échéant compensation) dans les mêmes conditions que les autres communes.

Proposition n° 8 : Appliquer à toute location meublée (qu'elle soit « de tourisme » ou non, de courte durée ou de longue durée) l'obligation de fourniture de DPE et l'interdiction, dans les mêmes délais que ceux prévus pour la location de droit commun, de location de logements notés F ou G.

Un outil d'observation en développement

	Conitiff Light (Cerema)	Portail ONB+ (URBS)	?
			?
Échelle infra communale	✓	✓	✓
Actualisation des données		✓ (abonnement annuel)	✓
Croisement de données	✓ (à l'unité foncière)	✓ (à l'adresse / unité foncière / bâtiment)	✓
Correction de données par l'utilisateur			✓
Ajout de données locales		✓ (dans l'offre « sur mesure »)	✓
Consommation / pression foncière	(✓) (prix moyen / m ²)	(✓) (prix moyen / m ² et écart au prix marché)	✓
Usage du logement	logements touristiques uniquement	✓	✓
Performance énergétique		✓ (étiquette DPE + estimation)	✓

Conitiff sur le portail ONB+



Solution déployable partout en France (www.urbs.fr)



Merci de votre attention
frederic.berlioz@cerema.fr