

Janvier 2008

Le dysfonctionnement des marchés du logement en zone touristique

Rapport commandé par le ministère de l'environnement et de l'écologie suite à la demande de l'ANEM (Association Nationale des Elus de la Montagne). Il vise à « établir un constat détaillé des difficultés rencontrées... et un inventaire des dispositifs réglementaires et législatifs ... permettant aux élus de favoriser la construction de résidences principales dans ces zones touristiques» (cf. lettre de mission)

Résumé du rapport : constat qu'en zones touristiques:

- l'offre massive de résidences secondaires est sous-utilisée
- l'importante spéculation foncière engendre des conflits d'usage avec les actifs locaux par la hausse du prix du foncier et de l'immobilier
- l'offre en logements sociaux reste faible alors qu'elle est la meilleure réponse aux besoins de la population active jeune et à faibles revenus
- le grand besoin de rénover le parc immobilier existant et d'optimiser le parc privé
- le besoin de limiter les résidences secondaires dans les documents d'urbanisme

Introduction : les enjeux

Le premier enjeu perçu est celui de la capacité à renouveler l'offre touristique, dans un contexte de croissance et de diversification d'un marché mondial du tourisme de plus en plus concurrentiel : cela ne peut se faire sans un marché du travail organisé autour de conditions de travail, de logement et de vie qui favorisent l'émergence de filières professionnelles d'excellence, valorisant la formation, la poly activité et une gestion moderne des ressources humaines.
Comment attirer et conserver une main d'oeuvre de qualité sur les sites touristiques, qui soit apte à mettre en oeuvre au quotidien la promesse d'une prestation de service améliorée qui aura justifié les investissements supplémentaires que l'économie touristique sait indispensable pour rester compétitive ?

Le deuxième enjeu est celui du développement durable de ces territoires dont l'attractivité repose en grande partie sur leurs qualités naturelles, patrimoniales ou paysagères. Jusqu'à maintenant, le développement touristique a privilégié la dimension économique, quantitative, immédiate au dépens d'une démarche plus construite, plus qualitative dans laquelle l'impératif de production touristique implique de préserver l'équilibre des territoires, de leur peuplement et la préservation de leur identité. L'hyper-touristicité de certaines stations de montagne ou du littoral, dont on voit aujourd'hui les répercussions préjudiciables, a fait prendre conscience de l'impasse que constitue un tel modèle de développement touristique pour l'avenir. L'éviction progressive des populations actives loin de leur lieu de travail, notamment les plus jeunes, est largement considérée comme un facteur défavorable pour l'avenir de ces territoires.

Les 3 parties du rapport :

1. La problématique du logement des actifs dans les zones touristiques est conditionnée par le contexte concurrentiel et changeant dans lequel se développe l'économie touristique nationale

Tourisme à déconcentrer dans le temps et l'espace, de plus en plus de séniors, d'urbains en quête de calme, d'activités ludiques...

Cela doit déboucher sur une nouvelle conception de l'aménagement et du développement touristique plus soucieuse du paysage, de l'environnement, de la qualité et de l'authenticité du séjour et moins consommatrice d'espace.

Changements climatiques rapides, maîtrise des conséquences des choix passés de développement touristique (densification de la production touristique qui, au-delà des effets négatifs sur l'environnement, ont provoqué : des conflits d'usage, **le développement d'un phénomène de lits froids**, le renchérissement des prix du foncier et de l'immobilier entraînant des difficultés de logement pour la population locale et pour les actifs).

En 1997, une enquête SEMA-METRA, sur la fréquentation de la montagne française, alerte les professionnels de la montagne sur les risques encourus par cette destination en raison du plafonnement des fréquentations, de la crise immobilière structurelle, du rejet des usines à ski par de nombreux touristes. Elle met aussi l'accent sur la fragilité des stations de moyenne montagne et des massifs à enneigement aléatoire.

L'hébergement qui atteint les 2 millions de lits touristiques, doit faire face, quant à lui, à un **vieillissement de son parc**, une obsolescence et une inadaptation aux

nouvelles attentes des touristes en raison principalement de l'exiguïté et de la vétusté des surfaces qu'il propose.

L'offre d'hébergement a, par ailleurs, fait l'objet d'une évacuation régulière d'une partie du parc vers un usage non marchand tant au niveau des meublés touristiques que de l'hôtellerie. En ce qui concerne cette dernière, la trop forte saisonnalité de sa fréquentation, le poids des charges, les difficultés de recrutement des personnels en particulier saisonniers, comme les difficultés rencontrées dans la transmission du patrimoine, constituent les principales causes de sa disparition progressive. En outre, la pression de la demande en résidences secondaires favorise bien souvent la transformation de ces équipements en appartements.

Ces difficultés structurelles ont considérablement fragilisé l'économie touristique de la montagne et contribué aux phénomènes de pression foncière et immobilière.

Le développement intensif des résidences secondaires durant la période 1960 à 1985 : les résidences secondaires ont été au coeur des politiques de développement de l'hébergement touristique des années 1960 à 1985.

De 1968 à 1990, plus de 582 000 résidences secondaires ont été créées en France. En 2005, La France métropolitaine en comptait 2,6 millions qui représentaient un peu plus de 9,2 % de l'ensemble des logements.

Depuis le début des années 90, la croissance des résidences secondaires s'est ralentie. Ainsi entre 1990 et 2004, 130 000 résidences se sont créées en France (une croissance de plus de 4,5 %). Ce ralentissement semble se confirmer et même s'accroître sur la période récente 2000/2005.

Pour favoriser le développement touristique et plus particulièrement celui de la résidence secondaire, les POS littoraux ont littéralement **distribué du droit à construire**. Cela eut certes pour effet de favoriser, durant quelques années, le secteur du bâtiment et la création d'emplois induits en particulier dans le commerce local en fixant, dans les stations, une clientèle de propriétaires. Mais **ces constructions se sont vite révélées très consommatrices d'espaces naturels et agricoles au point de réduire l'attractivité de certains territoires littoraux mais également de montagne**.

Enfin, les petits studios résidentiels qui constituaient l'essentiel de l'offre se sont tout aussi vite avérés inadaptés aux attentes et aux évolutions de comportements des clientèles et de la structure familiale. Ils ont contribué à favoriser une utilisation très saisonnière du parc d'hébergement résidentiel limitant ainsi considérablement l'exploitation optimale des équipements touristiques réalisés dans les stations et la création d'emplois permanents.

Ainsi en 2003, les Français n'ont passé, dans leur résidence secondaire, qu'à peine 10 % de leur séjour personnel soit environ 16 % des nuitées. Leurs séjours n'y sont que d'une **durée moyenne de neuf jours**.

En montagne, le produit immobilier classique des années 60 et 70 s'avère, dès la fin des années 80, dépassé et inadapté aux attentes d'une clientèle qui tend à s'éroder, découragée par le manque de qualité et la désuétude du parc d'hébergements, et par le manque d'authenticité des stations gérées en véritables usines à ski. Les difficultés commerciales se font de plus en plus jour pour les stations conçues avant 1990.

C'est aussi la période où le concept de développement durable interpelle les décideurs politiques et économiques. **Les stations villages ont la faveur des touristes. Le tourisme de séjour comme de courts séjours intègre désormais la nature au sein de sa production.** Les collectivités locales et territoriales interviennent de plus en plus fortement dans le financement de programmes visant à mieux intégrer et ancrer le tourisme dans son territoire en requalifiant le cadre de vie et en valorisant le travail des populations locales. De plus en plus, l'offre touristique met en jeu les acteurs locaux de l'accueil de l'hébergement et de la restauration comme des activités de loisirs et d'animation. La loi montagne favorise cette prise de conscience et le développement, à travers ses UTN, **d'un tourisme plus proche des populations et plus authentique.**

Ici ou là, les collectivités locales ont expérimenté, durant les années 90, différents montages juridiques et financiers pour revaloriser leur parc d'hébergements locatifs touristiques et **lutter contre la politique des volets clos.**

La **taxation** fut un des premiers outils utilisés dès 1982 à titre expérimental. Cette taxe ne concernait que les résidents secondaires situés dans les communes classées touristiques et seulement si celles-ci n'étaient pas en location auprès de professionnels de l'immobilier la majeure partie de la haute saison. Cette mesure s'est très vite heurtée à la conception même de la résidence secondaire qu'en avaient les propriétaires, à sa forte valeur familiale symbolique.

Face à l'échec de cette mesure coercitive, l'État a préféré mettre en place des **mesures incitatives** à la construction de résidences à usage collectif. Cette nouvelle politique s'est traduite par la reconnaissance juridique et fiscale des résidences de tourisme.

L'État a souhaité créer un dispositif unique dans le cadre de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 2 décembre 2000 :

l'Opération de Réhabilitation de l'Immobilier de Loisirs (ORIL). Cette loi permet aux propriétaires de récupérer la TVA sur le montant des travaux réalisés. Elle confirme par ailleurs la compétence des collectivités locales dans le domaine de la réhabilitation de l'immobilier touristique. Ces ORIL visent à augmenter la capacité et la qualité locative des stations, à partir d'une rénovation/adaptation du parc existant et en particulier d'une remise en marché des lits froids dans le cadre de Villages Résidentiels de Tourisme. Si les

ORIL/VRT n'ont pas obtenu des résultats spectaculaires en termes quantitatifs, compte tenu en particulier du peu d'attractivité de la mesure fiscale retenue, elles ont néanmoins permis de faire redécouvrir aux élus comme aux acteurs privés l'importance des espaces publics touristiques des stations qui contribuent à leur attractivité, à leur originalité, par rapport à une offre qui tend depuis longtemps à se banaliser. Elles ont favorisé enfin, dans une logique de développement durable, les indispensables relations sociales entre clientèle et territoires.

La rénovation du parc de meublés issus de la grande période de développement de l'immobilier touristique et de loisirs des années 70/80 devient aujourd'hui un problème crucial pour l'avenir des stations littorales et de montagnes. Leur exiguïté, le vieillissement de leur décoration et de leur équipement, nuisent à leur location et à la compétitivité de notre tourisme national.

La présence de résidences secondaires sur un territoire induit des flux économiques importants. Au moment de l'acquisition de la résidence bien sûr, qui implique des retombées économiques dans le secteur des agences immobilières et des notaires en charge des transactions, à l'occasion de l'entretien de ces résidences qui mobilisent le secteur du bâtiment, de l'aménagement. Durant les séjours, puisque le résident secondaire est un consommateur important de services et de produits traditionnels et authentiques du territoire. A travers la fiscalité, enfin, puisque ceux-ci contribuent par la fiscalité locale (taxe d'habitation, taxe foncière, taxe de séjour) aux ressources de la commune et au calcul de la Dotation Globale de Fonctionnement.

Ces résidences secondaires sous-entendent par ailleurs une multiplicité d'utilisation et une grande diversité de pratiques. Leurs propriétaires peuvent en effet pratiquer la double résidence dont ils définissent le caractère secondaire en fonction du temps qu'ils y passent. Si le temps passé dans la résidence secondaire peut-être court, la consommation de produits et de services sur le territoire peut en revanche s'avérer importante. Ils peuvent également transformer leur résidence secondaire en résidence principale et s'intégrer au territoire, à sa vie économique associative ou politique.

Enfin, **les résidents secondaires sont souvent de bons ambassadeurs du territoire de leur résidence secondaire dont ils s'attachent à connaître la culture, les richesses environnementales et patrimoniales, les traditions qu'ils font souvent partager à leur famille ou à leurs amis, permettant même des consommations touristiques en dehors des périodes traditionnelles d'affluence.** Ils contribuent en tout état de cause par leur présence et leur consommation à la vie économique et au développement de ce territoire d'adoption ou d'origine, s'inscrivant totalement dans cette nouvelle économie dite **présentielle** ou résidentielle dont on découvre aujourd'hui les vertus.

Il est donc particulièrement important, au moment où la montagne comme le

littoral s'interrogent sur la meilleure façon de combattre les lits froids et la trop forte saisonnalité de leur activité, d'intégrer cette notion d'économie résidentielle dans leur stratégie et dans leurs futures politiques d'équipement et de développement de leurs stations et territoires. Ainsi, **un certain nombre d'équipements devront-ils donc être calibrés dans ces territoires touristiques**, en fonction de la population maximale pouvant être présente à un moment donné sur le site (station d'épuration des eaux, usines de traitement des ordures ménagères, etc.), tandis que d'autres devront être calculés sur la base d'une population moyenne.

De nombreuses questions se posent aujourd'hui aux élus locaux et territoriaux. Celles du logement des travailleurs saisonniers ou de l'accès au logement de la population permanente et en particulier des actifs, celle de la réhabilitation de l'immobilier permanent et de loisirs, celle du maintien de l'hôtellerie indépendante traditionnelle, celle de la préservation de la qualité environnementale des sites ou encore de la gestion des ressources naturelles. La politique foncière dans les communes et les stations s'est bien souvent limitée à l'ouverture de terrain à l'urbanisation lors de l'élaboration des documents d'urbanisme, sans chercher à créer des réserves foncières communales permettant de mieux aborder l'avenir à la fois du développement touristique mais aussi du développement des populations résidentes. Ainsi les outils nécessaires à la constitution de réserves foncières n'ont généralement pas été utilisés. Elles se sont donc privées de la possibilité d'agir aujourd'hui sur la spéculation foncière ainsi que sur la destination des espaces.

Ainsi les élus locaux et territoriaux sont-ils obligés de faire face aujourd'hui, dans un contexte de rareté du foncier et de cherté de la construction, à la satisfaction des besoins en logements des travailleurs saisonniers qui constituent la base même de la main-d'oeuvre touristique, mais aussi de ceux de la population permanente active ou retraitée. Faire face aussi, à la nécessaire réhabilitation d'un immobilier de loisirs devenu obsolète tant au niveau de ses surfaces que de la qualité de ses prestations. Il leur faut affronter dans le même temps, des sujets aussi lourds et complexes que la gestion de l'eau, la préservation d'un espace naturel où se multiplient les conflits d'usage. Et que dire demain des conséquences du réchauffement climatique sur les activités de montagne (en particulier sur l'enneigement) auxquelles ils devront apporter des réponses à court et moyen termes.

Les résidents permanents et les actifs du territoire qui d'un côté se font les ardents défenseurs du vivre et travailler au pays, ont été par ailleurs les premiers à spéculer, non seulement sur le foncier mais également sur le bâti, dans la perspective de réaliser LA bonne affaire. Ils ont été aussi les premiers à se montrer réticents quant à la construction de logements sociaux. Ils ont largement contribué par leur attitude à créer un phénomène

de rareté du foncier et du bâti qui a accéléré l'augmentation naturelle des prix.

Les résidents secondaires, eux aussi contributifs à l'économie locale et touristique du territoire, multiplient les comportements protectionnistes entraînant le développement du contentieux d'empêchement et de la judiciarisation des relations entre citoyens et municipalités. Ils sont à l'origine de multiples tensions locales et complexifient considérablement la tâche des élus.

2. Une situation des marchés du logement aggravée dans les zones touristiques par l'attractivité de ces territoires

Forte pression nationale et internationale sur certaines régions dont le Languedoc-Roussillon.

Les maires des communes touristiques sont soumis à une triple pression : d'une part, l'essor de l'économie touristique et des aménagements publics ou privés qu'elle requiert est la clé de la prospérité de la commune, de ses ressources et de l'emploi de ses habitants ; elle constitue l'objectif central des politiques municipales et commande en partie l'organisation des espaces. D'autre part, l'attractivité touristique coïncide le plus souvent avec l'attractivité résidentielle, mais les acteurs du tourisme et les résidents ne conçoivent pas l'utilisation de l'espace de la même manière. **Tous les projets de développement en termes d'habitat ou d'équipements touristiques se heurtent à une résistance très forte, notamment des résidents secondaires qui recourent à ce que l'on peut qualifier d'un contentieux d'empêchement** dont la finalité n'est pas d'aboutir, mais de compromettre la réalisation d'un projet en raison des conséquences économiques que fait peser sur lui le retard mis à obtenir l'autorisation de son lancement. Enfin, les maires doivent satisfaire le souhait légitime des populations actives de résider à proximité de leur lieu de travail dans des conditions financières compatibles avec leurs revenus qui se situent dans la moyenne nationale, mais loin derrière le niveau de vie moyen des touristes ou des résidents secondaires de la commune.

3. Orientations, propositions et recommandations

La mission considère qu'il est urgent de poursuivre le transfert de la compétence logement de la commune à **l'intercommunalité**.

Les collectivités locales sont aujourd'hui en effet confrontées à des jeux d'acteurs ambigus qui favorisent les contradictions et engendrent une pression sur les maires en particulier bâtisseurs, qu'il apparaît urgent de soulager. Les élus sont en effet bien souvent jugés sur leur capacité à préserver les intérêts

individuels et non pas sur la cohérence ni sur l'ambition de leur stratégie et de leur politique de développement territorial.

La mission recommande donc de :

Encourager et de favoriser le transfert de la compétence foncière et de logement de la commune vers les communautés de communes. Si la prise en compte des spécificités communales voire infra-communales (le quartier, l'espace vert...) est indispensable, le foncier doit être désormais appréhendé à l'échelle du territoire du projet qu'il impactera (agglomération/pays...). Cela permettra aussi d'intégrer les conséquences foncières des projets des territoires voisins (par exemple, l'implantation d'un grand équipement structurant).

Inciter les communautés d'agglomération ou de communes qui se verront transférer cette compétence, à quantifier la traduction spatiale des projets dans chaque SCOT ou charte de Pays et à en assurer la transcription dans les PLU des communes ou de leurs groupements.

Il est pourtant urgent d'accentuer le recours aux outils de planification (DTA, SRADT, SCOT, Chartes de Pays) pour maintenir l'attractivité et les potentialités de développement économique et touristique des territoires touristiques, tout en favorisant le logement des actifs, par une répartition équilibrée de l'affectation des ressources foncières.

En effet, si localement on constate que l'allocation des ressources foncières en faveur du logement s'est inscrite depuis longtemps dans une logique restrictive, il n'en est pas de même pour ce qui concerne les activités économiques industrielles ou artisanales comme pour le tourisme. En effet, peu de décideurs politiques ou économiques renoncent à un projet économique porteur de développement ou de création d'emplois, en raison de coûts de fonciers ou de construction trop importants alors qu'en matière de logement ceux-ci sont bien souvent mis en avant pour expliquer la non réalisation d'un programme ou son ajournement. De même la spéculation foncière ou immobilière ne semble jamais être due à cette concurrence foncière entre développement économique et habitat.

Pourtant l'attractivité des territoires touristiques français de demain repose sur leur capacité à répartir harmonieusement, dès aujourd'hui, l'affectation de ressources foncières entre les besoins et potentialités du développement économique et touristique et ceux d'une population résidente et active (habitat, espace naturel, cadre de vie).

Aussi la mission recommande-t-elle de :

Utiliser l'élaboration des SRADT comme des schémas de massif, comme une opportunité de mettre en cohérence les politiques publiques en matière de tourisme, d'anticiper ses effets sur le territoire pour mieux les maîtriser et les optimiser. Les Schémas Régionaux de Développement du Tourisme et des Loisirs, institués par la loi du 3 janvier 1987 relative à

l'organisation régionale du tourisme, devraient pouvoir les y aider.

Accélérer la mise en chantier de nouveaux SCOT définissant les grandes orientations des territoires touristiques en matière de développement économique, de développement agricole et de protection des zones naturelles, de grandes infrastructures et d'équipements structurants, de capacité d'accueil résidentiel et de services, de mobilité et en assurant leur coordination à l'échelon départemental.

Accélérer également la définition et la mise en oeuvre de Plans Locaux d'Habitat dont les territoires d'application pourraient devenir, à terme, ceux des nouveaux SCOT.

Traduire, au sein des PLU et des Programmes d'Aménagement et de Développement Durable, les orientations définies dans le cadre des SCOT et des PLH.

Cela pourrait rendre nécessaire l'instauration d'une procédure simplifiée de révision du PLU pour permettre sa mise en conformité avec les objectifs du SCOT et du PLH.

Mieux prendre en compte l'économie touristique et ses liens avec le territoire, dans l'ensemble des documents prospectifs et de planification du territoire (SRADT, SCOT, PLU).

Prendre en compte, dans ces documents, des conséquences prévisibles du réchauffement climatique (problème de l'enneigement en montagne) sur le développement et l'aménagement des territoires touristiques.

Lier la création de logements pour les actifs à tous les projets de développement touristique ou immobilier.

Responsabiliser les acteurs économiques du tourisme.

Comme le relevait la mission dans son diagnostic, les politiques d'aménagement et de développement touristique, en montagne comme sur le littoral, n'ont jamais réellement pris en compte la problématique du logement de la population locale, active ou non. Or, le fait touristique ou l'attractivité même de ces territoires pour d'autres populations retraitées, étrangères ou transfrontalières y ont accentué la pénurie de logement et de foncier et renforcé la nécessité d'une approche plus globale et plus solidaire du développement.

L'accélération de la structuration des territoires touristiques à travers l'intercommunalité comme l'élaboration de nouveaux documents programmatiques d'aménagement et de développement, doivent être l'occasion d'y inclure une réflexion sur les conditions d'amélioration de la situation du logement en particulier des actifs, permanents comme saisonniers.

De même, il devient essentiel de lier la création de logements en faveur des actifs à tous les projets de développement touristique ou immobilier comme cela a pu être fait dans le cadre des programmes de rénovation des résidences de tourisme en ZRR.

Aussi la mission recommande-t-elle de :

Identifier, au moment de la conception de tout nouveau projet touristique, les besoins en logements liés au personnel en charge de sa gestion et de son exploitation.

Prévoir et réserver, en montagne, dans le cadre des procédures d'Unité Touristique Nouvelle, des zones destinées à l'habitat permanent.

La mission propose donc de limiter le développement des résidences secondaires là où elles sont déjà très nombreuses.

Les résidences secondaires, nous l'avons vu, ont été au coeur des politiques de développement de l'hébergement touristique des années 1960 à 1985. Elles ont permis de satisfaire rapidement et à moindre frais pour les collectivités, l'accroissement spectaculaire de la demande touristique. Après avoir constitué l'un des moteurs du succès touristique du littoral et de la montagne français, elles mettent aujourd'hui en péril leur développement harmonieux et durable, en y renforçant les phénomènes de spéculation foncière et immobilière.

Tenter de freiner le développement des résidences secondaires comme de contribuer à étendre la durée de leur fréquentation en incitant les propriétaires à leur mise en marché touristique est un exercice difficile qui conduit à s'attaquer à des sujets aussi sensibles que le patrimoine familial ou le droit de propriété. La réticence des propriétaires comme des élus à l'encadrement et à la limitation du droit à résider n'a pas favorisé un règlement en douceur et étalé dans le temps de cette question. Celle-ci se pose aujourd'hui en termes d'urgence parfois même conflictuels pour certains territoires et stations.

Au delà des mesures techniques et fiscales prises dans le cadre des Opérations de réhabilitation de l'immobilier de loisir et en faveur des meublés de tourisme, les collectivités locales à l'image de leurs voisines européennes (Suisse, Autriche, Pays Bas) souhaitent pouvoir **rééquilibrer le rapport entre résidences principales et secondaires sur leur territoire pour ne pas porter préjudice à l'économie locale et permettre aux résidents locaux, en particulier aux actifs, de continuer d'habiter sur le territoire communal.**

Les réflexions en cours portent le plus souvent sur le contingentement des résidences, l'obligation de planifier les zones de résidences secondaires au niveau des schémas d'organisation territoriale et des documents d'urbanisme ou encore sur la redistribution ou la taxation de la plus-value foncière.

La mission propose d'inscrire dans la loi la possibilité pour les collectivités des zones touristiques de définir dans leur PLU, des zones où **la construction de résidences secondaires et le changement d'affectation de résidences principales seraient encadrés** (cf. document en annexe sur l'expérience des six communes de Crans-Montana).

Promouvoir plus efficacement et adapter les incitations fiscales créées par la loi ENL, en direction de l'habitat existant pour favoriser le retour sur le marché locatif de longue durée des logements privés aujourd'hui consacrés à l'hébergement touristique.

La loi ENL a créé une incitation fiscale renforcée, dite Borloo ancien, en faveur de la mise sur le marché locatif privé de logements à loyers maîtrisés, notamment de logements à loyers de niveau social. Il est particulièrement bien adapté aux publics rencontrant des difficultés à se loger en zones touristiques mais reste trop méconnu des propriétaires qui pourraient en bénéficier.

La mission recommande de :

Promouvoir prioritairement l'incitation fiscale renforcée dite Borloo ancien en faveur de la mise sur le marché locatif privé de logement à loyer maîtrisé.

La loi ENL a créé une incitation fiscale pour favoriser la remise sur le marché des logements vacants. Cette incitation est limitée dans le temps et ne s'applique, puisqu'elle vise à lutter contre la vacance, que dans les zones définies à l'article 232 du CGI qui n'incluent qu'un seul département touristique.

Proroger et étendre aux territoires touristiques, l'incitation fiscale créée par la loi ENL pour favoriser la lutte contre la vacance.

Étendre cette incitation fiscale, en zones touristiques, aux logements qui, après avoir été dédiés à la location saisonnière, seront remis sur le marché locatif.

Conclusion

La période de création ex nihilo de stations de montagne et littorales est aujourd'hui totalement révolue. Les collectivités s'interrogent désormais sur leur capacité à maîtriser voire corriger les effets du tourisme sur leur territoire, sur leur aptitude à renouveler leur offre touristique dans un climat concurrentiel tendu et un contexte d'économie spatiale et budgétaire.

Certaines d'entre elles, où prédominent les résidences secondaires, rencontrent aujourd'hui de graves difficultés et peinent à répondre aux attentes d'une demande touristique particulièrement exigeante, qu'elle soit de proximité, nationale ou étrangère. Elles doivent réhabiliter un bâti et un cadre de vie vieillissants, inadaptés aux nouveaux modes de vie et de consommation de ces vacanciers.

Ainsi la forte notoriété et attractivité des littoraux et de la montagne où le tourisme constitue le moteur de l'économie locale, sont susceptibles de produire aujourd'hui des effets pervers. En effet, en remettant en cause les fondamentaux d'une économie touristique basée sur l'hébergement hôtelier et les locations saisonnières, en bouleversant les prix du foncier et du bâti, les nouveaux résidents contribuent à tuer « la poule aux oeufs d'or ».

Si le poids considérable de l'hébergement en résidences secondaires a été largement financé par les ménages, il apparaît urgent de relancer l'effort

d'investissement dans l'hébergement touristique en particulier en faveur de la rénovation et de l'adaptation du parc existant, **en jouant la carte de l'espace, de la qualité architecturale et environnementale.**

De même la question du logement des actifs devient aujourd'hui essentielle. Les travailleurs saisonniers, comme les actifs permanents et en particulier les jeunes et les salariés les plus modestes, rencontrent de plus en plus de difficultés à habiter dans des conditions décentes près de leur lieu de travail. Ils entrent directement en conflit d'intérêts avec les résidents secondaires voir les retraités aisés qui aujourd'hui monopolisent le marché du logement.

L'avenir du tourisme résidera sans aucun doute dans la capacité des territoires à concilier des objectifs apparemment inconciliables : se battre sur le marché du haut de gamme tout en garantissant le droit aux vacances du plus grand nombre, relancer la création d'équipements tout en respectant les paysages et l'environnement, défendre le tissu de petites entreprises que constitue l'hôtellerie familiale indépendante et les terrains de camping, tout en ne décourageant pas les investissements des grands groupes, anticiper les conséquences de la concurrence de nouvelles destinations et les risques liés au réchauffement climatique.

Il résidera aussi dans leur capacité à offrir à leurs populations actives des conditions de vie, de travail, de logement à la hauteur des ambitions qu'ils affichent en termes de développement et d'attractivité.

Ce tourisme qui continue de gagner, à des degrés divers, l'ensemble des territoires, devra donc s'inscrire résolument dans une logique de développement durable qui réponde aux attentes légitimes des visiteurs comme de la population résidente.

Il devra être pris en compte beaucoup plus qu'il ne l'a été dans le passé, dans les stratégies et les outils de planification territoriale et urbaine, élaborés par les collectivités. Son développement ne peut plus se concevoir au niveau du seul périmètre de la commune mais à celui de territoires plus vastes et plus cohérents qui permettent de créer de véritables solidarités et des dynamiques pour atteindre l'efficacité économique et sociale.

De même, la réalisation de nouveaux projets touristiques devra-t-elle intégrer pour les anticiper, leurs conséquences prévisibles sur l'économie, le cadre de vie et la population locale. Ainsi sera-t-il essentiel de lier désormais la création de logements en faveur des actifs à tous les projets de développement touristique ou immobilier

La complexité des difficultés et des enjeux auxquels nos espaces touristiques et leurs collectivités devront faire face nécessitera un renforcement de leur capacité d'ingénierie et de gestion du développement. Une fois encore l'échelon intercommunal devra permettre le recrutement des compétences nécessaires.