



ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

politique du tourisme

Question orale n° 141

Texte de la question

M. Léonce Deprez attire l'attention de M. le secrétaire d'Etat au logement sur les enjeux économiques de la réhabilitation de l'immobilier touristique. Cet enjeu est national car lié à la capacité de la France à maintenir sa place dans la compétition touristique internationale en adaptant les hébergements aux exigences qualitatives de la clientèle française et étrangère. Sur le plan local et régional, l'enjeu économique de la réhabilitation peut être évalué : par le maintien, voire l'accroissement, de l'activité touristique ; par les retombées directes des travaux ; par le maintien de la valeur patrimoniale des logements et des revenus fiscaux qui lui sont liés. Il lui demande comment il compte répondre à la menace constituée par la dégradation progressive de la partie immobilière de l'appareil de production touristique. En effet, le nombre d'appartements mis en marché de manière organisée dans les stations touristiques tend à diminuer. Ce phénomène résulte du vieillissement des appartements pour lesquels les propriétaires n'ont pas fait de travaux et qui se louent mal. Les propriétaires abandonnent la mise en marché, du moins officiellement, alimentant ainsi une économie souterraine non négligeable. Il lui demande quelle suite il entend donner à la proposition de créer un fonds national de réhabilitation touristique géré par l'Agence nationale d'amélioration de l'habitat. Ce fonds financerait les travaux de réhabilitation des parties communes ou privatives des immeubles à réhabiliter. Seule la réhabilitation permet de classer les meublés et d'améliorer ainsi la qualité de l'offre locative.

Texte de la réponse

M. le président. M. Léonce Deprez a présenté une question, n° 141, ainsi rédigée :

« M. Léonce Deprez attire l'attention de M. le secrétaire d'Etat au logement sur les enjeux économiques de la réhabilitation de l'immobilier touristique. Cet enjeu est national, car lié à la capacité de la France à maintenir sa place dans la compétition touristique internationale, en adaptant les hébergements aux exigences qualitatives de la clientèle française et étrangère. Sur le plan local et régional, l'enjeu économique de la réhabilitation peut être évalué : par le maintien, voire l'accroissement de l'activité touristique, par les retombées directes des travaux, par le maintien de la valeur patrimoniale des logements et des revenus fiscaux qui lui sont liés. Il lui demande comment il compte répondre à la menace constituée par la dégradation progressive de la partie immobilière de l'appareil de production touristique. En effet, le nombre d'appartements mis en marché de manière organisée dans les stations touristiques tend à diminuer. Ce phénomène résulte du vieillissement des appartements pour lesquels les propriétaires n'ont pas fait de travaux et qui se louent mal. Les propriétaires abandonnent la mise en marché, du moins officiellement, alimentant ainsi une économie souterraine non négligeable. Il lui demande quelle suite il entend donner à la proposition de créer un fonds national de réhabilitation touristique géré par l'Agence nationale d'amélioration de l'habitat. Ce fonds financerait les travaux de réhabilitation des parties communes ou privatives des immeubles à réhabiliter. Seule la réhabilitation permet de classer les meublés et d'améliorer ainsi la qualité de l'offre locative. »

La parole est à M. Léonce Deprez, pour exposer sa question.

M. Léonce Deprez. Je pensais que M. Besson me répondrait, mais je me réjouis, madame le secrétaire d'Etat au tourisme, que vous représentiez le Gouvernement.

L'activité touristique doit être de plus en plus plurisaisonnière. A cet effet, elle doit, comme je l'ai proposé dans un projet de texte législatif que j'ai remis au Gouvernement, reposer sur des hébergements de qualité. C'est pourquoi il convient de réhabiliter une grande partie de l'immobilier touristique.

Les activités du bâtiment peuvent et même doivent être stimulées par le développement d'une économie touristique pluri-saisonnière. En première ligne de ces activités figure la réhabilitation de l'immobilier touristique, dont les enjeux sont particulièrement importants, tant au niveau national qu'aux niveaux régional et local: les hébergements doivent être de qualité si l'on veut attirer une clientèle française et étrangère tout au long de l'année.

Sur les plans local et régional, l'enjeu économique de la réhabilitation peut être évalué par le maintien, voire l'accroissement, de l'activité touristique dans les différents pôles territoriaux que je vous ai demandé de classer dans un cadre législatif nouveau: les stations de montagne, chères à mon ami Patrick Ollier, que je salue, les stations du littoral, les stations villes d'art et d'histoire et les stations thermales.

L'accroissement de l'activité touristique est possible à partir du moment où nous développons les hébergements, notamment quand ils ont une valeur et qu'ils méritent à ce titre d'être réhabilités.

Les travaux envisageables dans les prochaines années présentent un grand intérêt pour les entreprises de construction, notamment artisanales, potentiellement créatrices d'emplois.

N'oublions pas la valorisation du patrimoine des logements concernés et les revenus fiscaux liés à ce patrimoine.

Je vous demande de tenir compte de cette possibilité de développement de l'activité du bâtiment.

Le nombre d'appartements mis sur le marché locatif tend à diminuer dans les stations touristiques. C'est inquiétant. Ce phénomène résulte du vieillissement des appartements pour lesquels les propriétaires n'ont pas réalisé de travaux et qui se louent mal. Les propriétaires abandonnent souvent la mise sur le marché, du moins officiellement, alimentant ainsi une économie souterraine non négligeable.

Quelle suite envisagez-vous de donner à la proposition qui a été faite dans un excellent rapport et qui consiste à créer un fonds national de réhabilitation touristique ? Ce fonds, qui pourrait être géré par l'Agence nationale d'amélioration de l'habitat, financerait les travaux de réhabilitation des parties communes ou privatives des immeubles à réhabiliter. Seule la réhabilitation permet de classer les meublés et d'améliorer ainsi la qualité de l'offre locative.

Une telle mesure permettrait de sortir de la clandestinité la location des meublés, dans la mesure où les propriétaires devraient justifier du paiement de la taxe additionnelle au droit de bail pour prétendre aux subventions de l'ANAH.

L'économie touristique pluri-saisonnière a besoin du support des hébergements anciens, qui méritent d'être réhabilités. Leur réhabilitation à des fins touristiques aurait un effet d'entraînement sur les activités de construction.

Nous avons besoin de toutes ces activités. Nous avons besoin d'emplois. Je vous demande donc, madame le secrétaire d'Etat, de me préciser la position du Gouvernement sur ces propositions. (M. Patrick Ollier applaudit.)

M. le président. La parole est à Mme le secrétaire d'Etat au tourisme.

Mme Michelle Demessine, secrétaire d'Etat au tourisme. Monsieur Deprez, je vous prie d'excuser M. Louis Besson, secrétaire d'Etat au logement, qui m'a demandé de le remplacer. Je pense que cela ne posera pas de problème puisque votre question concerne un domaine qui est commun à nos deux secrétariats d'Etat et que nous travaillons actuellement ensemble sur le sujet.

Votre question, monsieur le député, est tout à fait d'actualité.

Au cours des années 60 et 70, un grand nombre d'hébergements ont été construits en montagne et sur le littoral pour répondre aux besoins du développement touristique. Beaucoup sont aujourd'hui en état de vétusté dans les deux sens du terme: ils sont à la fois détériorés et démodés. Une action vigoureuse s'impose pour les réhabiliter et les mettre sur le marché locatif.

Sur le terrain, les collectivités locales - je pense particulièrement au conseil général de Savoie - ont commencé à prendre les choses en main. De mon côté, j'ai déjà annoncé que mes services travaillaient avec ceux du ministère du budget pour mettre en place une incitation.

Je pars cet après-midi même dans les Alpes pour me rendre compte personnellement de la situation de l'immobilier de loisirs en montagne et pour en discuter avec les professionnels.

Nous étudions d'autres solutions que celle que vous avez évoquée, elle présente en effet l'inconvénient de nécessiter la création d'une taxe nouvelle. Je m'oriente plutôt vers un dispositif dans lequel les propriétaires

actuels ou les nouveaux investisseurs consentiraient un bail de longue durée à un organisme chargé des travaux, avec une sous-location à un opérateur chargé de la commercialisation.

Moyennant quelques adaptations réglementaires, il est possible, dans un schéma comme celui-ci, d'envisager la récupération de la TVA, en introduisant par exemple la notion de «résidence de tourisme éparse».

M. Patrick Ollier. Très bien !

Mme le secrétaire d'Etat au tourisme. Cette semaine sera organisée une rencontre entre les deux administrations concernées, le secrétariat d'Etat au tourisme et le service de la législation fiscale, et l'ensemble des partenaires. Si la mesure convient à tous, nous pourrons la mettre au point sur le plan technique avant la fin du mois de mars.

Comme vous, monsieur le député, je pense qu'une telle mesure pourrait avoir un effet de levier sur l'emploi dans le secteur du bâtiment.

Il existe un très grand nombre de résidences de loisirs à réhabiliter, et ce grave problème se pose depuis très longtemps. C'est pourquoi je me suis attachée, dès ma prise de fonctions, à l'étudier. Je peux déjà proposer quelques pistes.

Monsieur le député, je vous remercie de votre question. Je vous tiendrai personnellement informé de l'état d'avancement du dossier, car je sais que tout ce qui concerne le tourisme vous intéresse beaucoup.

M. le président. La parole est à M. Léonce Deprez.

M. Léonce Deprez. Je vous remercie, madame le secrétaire d'Etat.

Je me permettrai d'insister sur la nécessité de revoir les missions de l'ANAH. En effet, la disposition lui permettant d'intervenir sur les immeubles ruraux a été invalidée par le Conseil constitutionnel.

Il serait intéressant de mettre à profit les temps actuels, où il apparaît qu'il faut relancer la construction y compris dans les stations touristiques, pour élargir le champ d'intervention de l'ANAH.

Données clés

Auteur : [M. Léonce Deprez](#)

Circonscription : Pas-de-Calais (4^e circonscription) - Union pour la démocratie française

Type de question : Question orale

Numéro de la question : 141

Rubrique : Tourisme et loisirs

Ministère interrogé : logement

Ministère attributaire : tourisme

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 21 janvier 1998, page 471

Réponse publiée le : 28 janvier 1998, page 542

La question a été posée au Gouvernement en séance, parue au Journal officiel du 21 janvier 1998