

## **Quand la politique du logement se fait au détriment de celle du tourisme et du pouvoir d'achat des français**

Dans un contexte de pression sur les investisseurs immobiliers et d'effondrement de nombre de permis de construire, l'exécutif, faute de pouvoir stimuler efficacement l'offre de logement, en est réduit à proposer des mesures pour le moins expéditives...

La loi ALUR (Accès à un Logement et un Urbanisme Rénové) adoptée le 17/09/2013 par les députés et remise entre les mains des sénateurs, prévoit en effet d'augmenter l'offre de logements... au détriment des locations touristiques, en durcissant drastiquement les conditions de changement de destination des hébergements.

On pourrait penser que cette mesure qui ne vise qu'à déplacer un problème de sous-capacité du marché du logement à celui du tourisme, est finalement neutre. Cependant, c'est loin d'être le cas.

Hervé Paccard, dirigeant de la société AKENA Technologies, acteur de la location de vacances à l'échelle européenne (MediaVacances.com en France), détaille les impacts attendus d'une telle politique.

## Plus qu'un « encadrement », une volonté de réduction drastique du marché

L'article 6 sexies du projet de loi ALUR dispose que :

### *Article 6 sexies (nouveau)*

*Lorsqu'un local destiné à l'habitation est situé dans une copropriété, son propriétaire ne peut demander l'autorisation d'en changer l'usage pour le louer de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage qu'après avoir obtenu l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires, qui se prononce à la majorité définie à l'article 24 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis. Cette disposition s'applique sans préjudice des éventuelles règles relatives aux modalités d'autorisation du changement d'usage d'un local qui figurent dans le règlement de copropriété de l'immeuble, défini à l'article 8 de la même loi .*

Sous ses aspects anodins, la mesure est radicale :

Le propriétaire a de fortes chances de se voir refuser cette autorisation, les copropriétaires n'y ayant aucun intérêt, et pouvant, de plus, être effarouchés par une clientèle de passage,

Dans un contexte où la possibilité de rentabiliser leur investissement grâce à la location saisonnière est devenue aléatoire, les éventuels acquéreurs renonceront à l'achat d'une résidence secondaire.

La brutalité et le caractère arbitraire de cette mesure posent question. **Loin de rechercher un « encadrement » du marché, on cherche à l'évidence un réduction drastique**, avec les conséquences évoquées plus bas.

## **Vous irez à l'hôtel !**

Que faire de ces touristes qu'il faudra loger? La loi ne dit pas où iront les futurs vacanciers, mais les déclarations et actions de lobbying des hôteliers, ainsi que les prises de position de certains députés de la majorité nous éclairent : ils iront à l'hôtel !

Il semble cependant que le discours des syndicats hôteliers nécessite un éclairage contradictoire.

### **1. La situation sur le marché de l'hôtellerie est déjà très tendue dans les zones touristiques, principalement à Paris et en PACA**

En effet :

De « **nouveaux records de fréquentation hôtelière en Île-de-France et en Paca** » ont été atteints l'année dernière, faisant suite à une progression soutenue du nombre de nuitées et du taux d'occupation sur plusieurs années (INSEE).

L'étude sur l'Industrie Hôtelière Française réalisée par KPMG l'année dernière met en évidence à **Paris le meilleur taux d'occupation hôtelière** (78%) juste derrière Londres et loin devant Madrid (56%), Berlin (57%), Rome (67%). Ce taux élevé dans la capitale est par ailleurs confirmé par la DGIS (79,6%). On notera qu'un record a été battu en juin 2013 (90,9%) (INSEE).

L'INSEE prévoit un **problème de sous-capacité hôtelière** en Ile-de-France d'ici à 2020 (« *L'hôtellerie francilienne : une offre importante mais potentiellement insuffisante* »).

### **2. Un déséquilibre du marché hôtelier va entraîner une hausse des prix des nuitées**

En raison du contexte évoqué ci-dessus, l'accroissement de la demande dans ces zones n'aura que peu d'impact sur le taux d'occupation, ainsi que sur l'emploi... mais une conséquence directe les tarifs des nuitées et les marges des hôteliers, qui est sans doute l'objectif recherché.

L'étude sur l'Industrie Hôtelière Française réalisée l'année dernière par

KPMG le précise :

*« Dans un marché où le taux d'occupation atteint de bons niveaux, l'optimisation du prix moyen est le cheval de bataille des hôteliers »*

Cette **pression supplémentaire sur les prix** est à prévoir dans un **contexte déjà inflationniste dans plusieurs régions, en particulier à Paris** :

Une **situation critique à Paris** où le tarif moyen par chambre est **le plus élevé d'Europe après Moscou**, devant Londres, et se trouve en 9<sup>ème</sup> position à l'échelle mondiale (étude KPMG 2012), dans un contexte de développement continu de la demande (voir plus haut).

Une **augmentation régulière des tarifs hôteliers dans les zones très touristiques** (PACA et IDF essentiellement) depuis 2007 (INSEE).

Une **augmentation prévue de la TVA** qui sera majoritairement répercutée sur le tarif des nuitées, d'après les hôteliers,

Une augmentation récente des prix et montée en gamme causée par le nouveau classement.

On peut s'attendre donc à ce que les prix des nuitées à Paris et dans les grandes régions touristiques continuent à évoluer de façon très défavorable pour les consommateurs.

### **3. Un discours corporatiste qui mérite un peu de recul...**

La charge des hôteliers contre la location saisonnière nécessite à l'évidence un éclairage contradictoire:

#### **La « concurrence déloyale » de la location de vacances**

L'industrie hôtelière n'est pas (contrairement à ce qu'elle prétend) **concurrentielle à la location de vacances.**

1. Elle ne peut répondre aux aspirations d'une clientèle familiale, ayant des besoins d'équipement, d'espace, de stockage, d'électroménager, de matériel de cuisine, qui représente la majorité de la demande locative.
2. Elle est associée à un coût bien supérieur qui rend prohibitif les séjours

long ou en famille (2 à 4 fois plus cher qu'un séjour locatif).

## **La location de vacances responsable des baisses de marges des hôtels ?**

L'évolution du nombre de chambres (4600 chambres créées en 2012 selon Inextenso Deloitte) et des indicateurs commerciaux (taux d'occupation, revPAR, etc) montre que l'industrie hôtelière se remet bien de la crise de 2008/2009, après une année record en 2007.

**Il semble donc que la baisse de marge dont se plaignent les hôteliers ne vienne pas d'une baisse de part de marché et d'un problème de concurrence.**

Or, l'industrie elle-même reconnaît qu'elle est devenue excessivement dépendante d'un nombre extrêmement réduit de centrales de réservation en ligne étrangères (principalement Booking, Hotel.com, HRS) imposant des commissions de l'ordre de 15% à 30%.

**Ces taux sont hors-normes pour une simple activité de réservation, de plus souvent sans intermédiation financière.**

L'étude faite par In Extenso Conseil THR (Deloitte) met le doigt sur le problème et montre qu'entre 2008 et 2012, le montant des commissions des centrales de réservations sur internet (OTAs) « a progressé de près de 28% ». Pendant cette période, « le chiffre d'affaires progressait de moins de 4% et l'occupation de moins de 1% . L'évolution des mêmes indicateurs est encore plus frappante en Province où elle atteint près de **70%** ».

## **La location saisonnière dépendante de plates-formes de réservation basées à l'étranger ?**

Il est maladroit de la part de l'Union des Métiers des Industries de l'hôtellerie, (UMIH) de reprocher à la location saisonnière de dépendre de « plate-formes basées à l'étranger et échappant à toute fiscalité ».

En effet :

L'hôtellerie est dépendante de 3 centrales de réservation principales (voir ci-dessus), **toutes étrangères**, ponctionnant entre 17% et 30% du chiffre d'affaires passant par leur intermédiaire, ces montants considérables « échappant à toute

fiscalité » française.

Le marché de la location saisonnière est, quant à lui, **très nettement dominé par les plates-formes françaises de mise en relation/réservation** (MediaVacances, Homelidays, Amivac, Abritel, etc.), qui existent depuis plus d'une décennie **et sont toutes basées en France et payent leurs impôts dans l'hexagone.**

Certaines de ces plates-formes sont de plus fortement exportatrices (41% du CA 2013 pour MediaVacances.com), et payent donc des impôts en France sur une part importante de leur chiffre d'affaires réalisé à l'étranger.

### **Des emplois hôteliers gagnés ? Sans doute pas...**

Il n'y aura de création d'emploi que si **les taux d'occupation augmentent** et/ou **si des hôtels se construisent**, ce qui est loin d'être acquis compte tenu du contexte évoqué ci-dessus (taux d'occupation déjà élevé, manque d'espace foncier et de volonté d'investissement).

### **3. Le consommateur oublié**

Le souhait de réorienter la demande d'hébergement touristique vers les hôteliers du secteur du tourisme montre une méconnaissance de la structure de la demande (voir plus haut) et des souhaits des consommateurs.

Dans un **environnement touristique concurrentiel à l'échelle internationale**, la solution envisagée consistant à :

Réduire la diversité des modes d'hébergements,  
Offrir un service inadapté à la demande,

**est contradictoire avec un objectif de développement de la compétitivité touristique.**

# **Un effet superficiel sur le marché du logement... mais des conséquences lourdes pour le marché du tourisme et l'économie française**

## **1. Des logements qui resteront vides...**

Contrairement aux vœux des députés, une grande partie des hébergements « interdits » de location touristique ne sera pas pour autant réorientée vers un usage locatif traditionnel. En effet, ces hébergements sont pour la plupart des résidences secondaires, occupées quelques semaines par an par leurs propriétaires.

Une grande partie des hébergements qui ne pourront être loués en raison des nouvelles dispositions de la loi ALUR **resteront vides** une grande partie de l'année, et **ne serviront ni le marché du logement, ni celui du tourisme.**

C'est une perte nette pour le tissu économique local : perte de consommation touristique, taxe de séjour, etc.

## **2. La réduction du secteur le plus compétitif de l'hébergement touristique !**

La location de vacances de particulier à particulier, est, d'après les français, le mode d'hébergement **offrant le meilleur rapport qualité/prix** (étude IPSOS/MediaVacances Mars 2013), à quasi-égalité avec l'hôtellerie de plein air.

Elle est considérablement moins chère que l'hôtel (voir ci-dessous) et environ 30% moins cher que les locations professionnelles, tout en offrant un équipement souvent supérieur, grâce à des coûts d'intermédiation sensiblement très faibles (entre 0,5% et 1% pour les sites rémunérés à l'abonnement).

**La réduction du segment considéré comme le plus compétitif au profit du segment hôtelier, le plus onéreux du marché, a des conséquences lourdes sur la structure de l'offre d'hébergement et la compétitivité du secteur.**

### **3. Une tension à prévoir sur les loyers des locations de vacances**

Alors que le marché de la location saisonnière est à l'équilibre, l'offre répondant à la demande, une réduction arbitraire de l'offre va inévitablement entraîner une tension sur les taux d'occupation : **il faudra réserver plus tôt, et payer plus cher.**

### **4. Une augmentation drastique du budget vacances pour ceux qui choisiront l'hôtel**

Le coût d'un séjour hôtelier est de 2 à 4 fois supérieur à celui d'un hébergement locatif, en raison du coût de l'hébergement et des services associés, mais aussi de l'obligation de faire appel à des services de restauration.

L'impact sur le budget vacances des consommateurs que l'on forcerait à se tourner vers des formules hôtelières est considérable.

### **5. Des vacances encore moins accessibles pour les français**

L'augmentation du tarif des hébergements touristiques, **premier poste du budget vacances**, va mathématiquement entraîner une éviction des ménages les moins aisés, et une baisse du taux de départ en vacances, déjà en chute depuis la crise.

Ce résultat attendu apparaît contradictoire avec la politique touristique du gouvernement qui précise: « *Le développement de l'accès aux vacances pour tous les publics, y compris les plus défavorisés ..... constitue un axe majeur de cette politique.* »

### **6. Un impact économique majeur, qui ne semble pas avoir été mesuré...**

Une réduction de l'offre d'hébergement touristique a un impact direct et immédiat sur la **fréquentation touristique**. De celle-ci dépend à son tour la **consommation touristique**.

Or le marché du tourisme, premier secteur d'activité français, représente

7,1% % du PIB national et plus de 900.000 emplois salariés. **La consommation touristique, quant à elle, contribue à hauteur de 10% à la consommation nationale.**

Agir sur un marché aussi important nécessite un peu de précaution.

Dans ces conditions, il aurait été souhaitable de prendre des décisions:

1. Éclairées par une étude approfondie du marché.
2. Dans des conditions permettant de contrôler le flux d'hébergements sortants et la réaffectation au marché du logement.

A ce titre, on peut regretter:

1. Que ces mesures **aient été prises avant les résultats de l'étude très récemment commanditée par la DCGIS** pour « dresser un état des lieux du marché des hébergements touristiques chez les particuliers », qui aurait sans doute apporté un éclairage qui semble cruellement manquer aujourd'hui,
2. Le caractère **arbitraire et aléatoire** du système visant à évincer les hébergements saisonniers, en se basant sur le refus des copropriétaires.

On notera en particulier que le système voté par les députés:

N'offre **aucune garantie** quand à la réaffectation de ces hébergements à la location immobilière de longue durée (voir plus haut),

Ne **permet pas de contrôler** le flux d'hébergements évincés,

Entraîne **un aléa** sur la possibilité de rentabilisation de l'investissement dans une résidence secondaire, dont les effets nuisibles sur ce marché ne sont pas mesurables.

## **7. Les pays sud-européens grands bénéficiaires des mesures de l'ALUR**

Une partie de ceux qui ne pourront partir en France, faute d'offre d'hébergement adaptée à leurs besoins, se tourneront vers les destinations étrangères. Cette situation va profiter aux marchés sud-européens, en particulier l'Espagne où l'offre locative est à la fois pléthorique et très

compétitive.

## **8. Des politiques contradictoires et un gâchis d'argent public**

Alors que la politique du tourisme mise en œuvre par le gouvernement vise à:

Développer la fréquentation touristique et la compétitivité du secteur,  
Favoriser les accès aux « vacances à tous »,

les mesures adoptées par les députés vont, à l'évidence, en sens contraire.

## **9. L'accès à la résidence secondaire remis en cause**

Le frein mis sur la possibilité de rentabiliser l'investissement dans une résidence secondaire grâce à la location va avoir un impact direct sur ce marché. Seules les catégories les plus aisées auront les moyens de financer et entretenir une résidence secondaire sans recourir à la location pour amortir les frais financiers, fiscaux ou d'entretien.

## **10. L'investissement touristique déjà déprimé... le sera un peu plus !**

Le marché de l'investissement touristique est en régression en 2012 (-4% par rapport à 2011).

Décourager l'investissement dans les résidences secondaires, en restreignant la possibilité de rentabilisation grâce à la location saisonnière, c'est la garantie d'une aggravation du phénomène dans des proportions importantes.

En effet, l'investissement dans les résidences secondaires représente 4,350 milliards d'euros, soit **34% de l'investissement touristique total** (plus de la moitié dans certaines régions).

Avec la baisse, voire l'effondrement, de ce marché, c'est aussi des rentrées fiscales qui vont chuter en proportion: taxe foncière, taxe d'habitation, droits de mutation, taxe d'aménagement, etc.

## **11. Une perte de pouvoir d'achat pour les petits propriétaires**

Pour les français de la classe moyenne qui ont fait l'acquisition d'une maison ou appartement de vacances pour arrondir leur retraite, et qui se trouveront privés de cette source de revenu, c'est une perte de pouvoir d'achat significative.

## **Conclusion**

Ces dispositions, loin de simplement déplacer le problème de sous-capacité du marché du logement vers celui du tourisme, se révèlent non seulement inefficaces, mais surtout particulièrement contre-productives.

### **1. La loi ne permettra certainement pas d'augmenter significativement l'offre de logement sur le marché immobilier traditionnel**

Réponse superficielle et dérisoire par rapport aux défis du marché du logement.

Baisse de l'investissement immobilier touristique, venant impacter l'investissement touristique global.

Proportion sans doute importante de résidences secondaires non réaffectées à la location de long terme.

### **2. Elle augmentera la part d'immobilier improductif**

Ces locations resteront vides une grande partie de l'année et ne serviront ni le marché du tourisme, ni celui du logement.

### **3. Elle aura des impacts directs et immédiats sur le marché du tourisme, ainsi que sur l'ensemble de l'économie française**

Diminution de la fréquentation touristique et de la consommation touristique associée.

Augmentation des tarifs et marges hôteliers dans les zones « tendues ».

Augmentation générale du coût des hébergements touristiques,

Baisse du taux de départ.

Diminution du segment reconnu comme ayant le meilleur rapport

qualité/prix.

Perte de compétitivité de l'économie touristique française.

Baisse de l'investissement touristique.

Baisse du PIB (estimation à 1,3 milliard pour un 1% de logements touristiques supprimés).

Baisse des rentrées fiscales pour les collectivités locales.

#### **4. Elle va entraîner une réduction du pouvoir d'achat des français**

Hausse du budget vacances pour les consommateurs.

Suppression de revenus locatifs pour les propriétaires de résidences secondaires.

#### **5. Elle est en contradiction avec la politique du Tourisme menée par la DGIS**

Contradiction avec le souhait de « développement de l'économie du Tourisme » (voir plus haut).

Contradiction avec l'objectif de « l'effectivité des vacances pour tous » et du développement du « tourisme social ».

On pourra enfin regretter alors que ces décisions impactent le premier secteur d'activité en France et le pouvoir d'achat de nos concitoyens:

le manque d'éclairage sur la situation du marché, en particulier sur la demande et les acteurs,

l'influence des pressions corporatistes,

l'absence de réaction du ministère en charge du tourisme.

L'UMIH, craignant que l'on revienne sur l'incroyable cadeau fait aux hôteliers, espère « que les dispositions votées ne seront pas remises en cause lors de l'examen du projet de loi au Sénat ».

**Les acteurs de la location saisonnière espèrent, quant à eux, que les sénateurs porteront un regard objectif et éclairé sur cette loi, loin des pressions corporatistes.**