

ÉLABORATION DU SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE DE L'OISANS

3.5.9. Immobilier de loisirs – offre en hébergements
touristiques (analyse par commune)



SCoT approuvé le :

Pourquoi mieux appréhender la capacité d'accueil ?

L'hébergement est la base de tout séjour touristique. La performance touristique d'une destination dépend, outre sa notoriété et ses opérations marketing, de la structure de son parc immobilier de loisir et de ses modes de commercialisation – occupation.

La caractérisation fine initiale du parc immobilier de loisir constitue un préalable à la définition des politiques publiques relatives à cet immobilier (programmation et rénovation – remise en tourisme du parc existant), mais également à la définition des besoins en matière d'équipements et de services pour garantir de bons équilibres entre l'offre touristique, les ressources (foncières, énergétique, en eau, etc.), les besoins de la population permanente et les impacts sur le territoire.

Au-delà d'un nombre de lits, les conditions même d'exploitation doivent être prises en compte pour se rapprocher de la réalité. A titre d'exemple, un hôtel de 100 lits n'accueille jamais 100 personnes ; il existe des pertes de remplissage intrinsèquement liée à la gestion même d'un tel établissement (travaux, problème technique) et à l'adéquation entre l'offre et la demande (une personne seule occupera un lit 2 places).

Aujourd'hui, plusieurs outils et approches ont été développés pour caractériser physiquement le parc immobilier de loisir et appréhender de façon hebdomadaire son occupation / son remplissage. Il s'agit de les exploiter pour mieux appréhender sa dimension « réelle » et éclairer le plus justement possible les stratégies locales.

Méthodologie du diagnostic

- ↳ Récupération des bilans et analyses G2A via les communes et stations
- ↳ Récupération des fichiers CONITIFF 2.0 via la Communauté de Communes de l'Oisans
- ↳ Échanges avec les techniciens des territoires pour évaluer les projets à venir et leurs stratégies de développement.
- ↳ Compilation des deux sources de données pour plus de fiabilité, nous avons retenu CONITIFF 2.0 pour les lits non commercialisés et G2A pour les lits marchands.
- ↳ Croisements avec G2A pour vérifier les données + recroisement avec les services des communes.

CONITIFF 2.0

Repose sur l'exploitation des fichiers fonciers, du fichier fiscal des Résidences Secondaires et du fichier DVF (Demandes de Valeurs Foncières). Les fichiers fonciers sont produits à raison d'un millésime par an (CONITIFF 1.0 = 2017, CONITIFF 2.0 = 2019).

- ↳ Lits marchands : Utilisation d'autres sources de données pour trouver la capacité d'hébergement et le nom commercial (Apidae, site internet station). + en absence de cette donnée, ratio approximatif de 1 lit / 10m²
- ↳ Lits en résidences secondaires : calcul à partir du nombre de pièces : Studio → 4 lits (3 si < 18 m²), T2 → 5 lits, T3 → 6 lits, T4 → 8, lits Tn → 2n lits. + en absence de cette donnée, ratio approximatif de 1 lit / 8m²

G2A Consulting

- ↳ *Lits marchands* : Pour les lits professionnels ; en direct (mail, tel, visites), en « passerelle » ou « flux », par les opérateurs nationaux + des visites terrain 2 à 3 fois par an. Pour les lits de particuliers à particuliers ; en « passerelle » par Likibu.
- ↳ *Lits non commercialisés* : Issu d'un déclaratif de chaque territoire issu du début des contrats et/ou de l'héritage COMETE (établi sur les données INSEE la plupart du temps, données les plus fiables à l'époque), G2A ajoute et soustrait les nouveaux programmes ou pertes de lits du territoire. Un ratio commun à tout le territoire permet de déterminer le nombre de lits par lots.

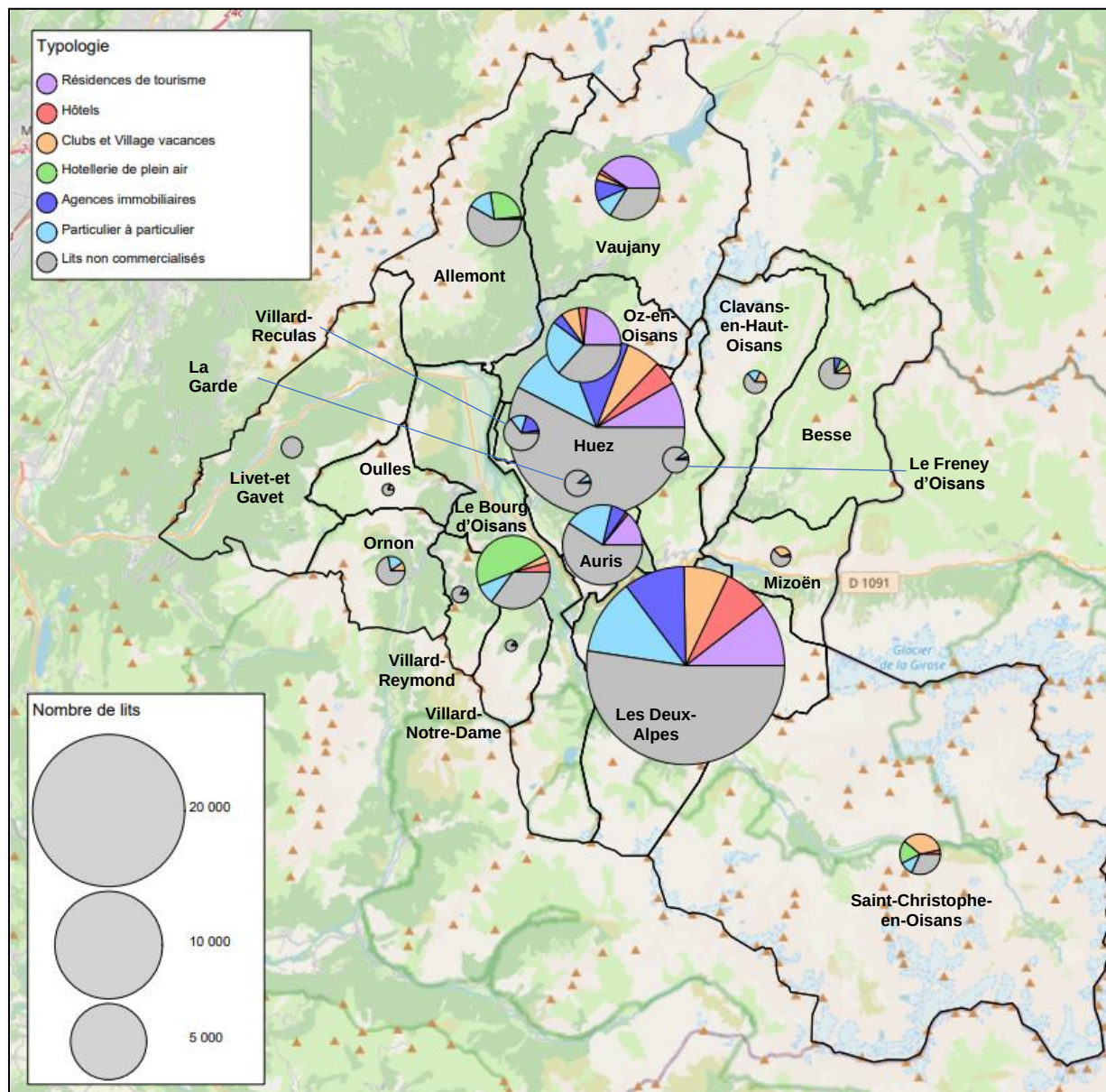
La méthodologie combinée = Capacité d'accueil opérationnelle (lits)

Une occupation complète des logements ne veut pas dire une occupation complète de tous les lits. Un appartement 6 personnes est rarement occupé par 6 personnes. Cette perte de remplissage est mécanique et impacte la capacité d'accueil de la station. Les données ont été affinées par des questionnaires à destination des propriétaires locaux sur les communes de l'Alpe d'Huez et les Deux Alpes. Il s'agit donc de la différence entre le taux d'occupation et le taux de remplissage. Pour chaque typologie d'hébergement (*résidence de tourisme, village vacances, hôtel, etc.*), on prend la semaine qui a la plus faible différence.

Les données à l'échelle de la communauté de communes l'Oisans

Répartition des lits par typologie

(Sources : méthodologie combinée)



Les chiffres clés de l'immobilier de loisir sur le territoire de la Communauté de Communes de l'Oisans :

88 725 lits touristiques*

* en capacité opérationnelle, c'est cette donnée qui a été retenue dans tout le diagnostic (méthodologie expliquée ci-avant).

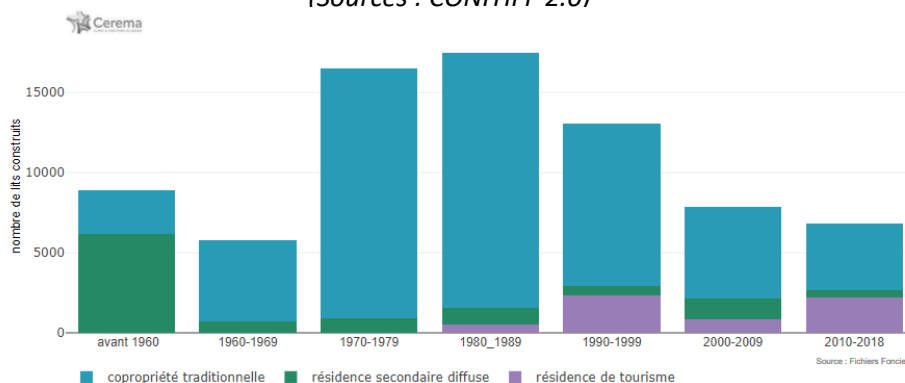
- 47 162 lits non marchands soit 53% de l'ensemble des lits touristiques.
- 41 563 lits marchands : 22% en résidences de tourisme, 8% en HPA, 10% en hôtellerie, 14% dans des Clubs et Village vacances et 19% en Agence Immobilières et 27% en CtoC
- Huez et Les Deux Alpes, les deux stations internationales, rassemblent la part la plus importante de lits : 68% à elles seules.
- Elles représentent aussi 66 % des lits marchands du territoire.

La majorité des lits sont construits entre les années 60 et 90. Ensuite, le nombre de construction diminue et s'oriente aussi vers la création de résidences de tourisme.

On compte plus de 14.700 propriétaires : 11% sont domiciliés fiscalement sur le territoire.

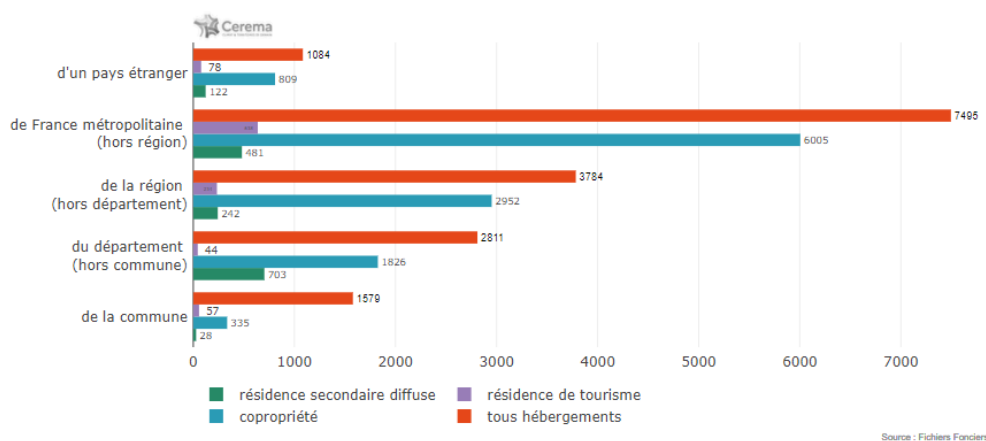
Répartition des lits par décennie de construction

(Sources : CONITIFF 2.0)



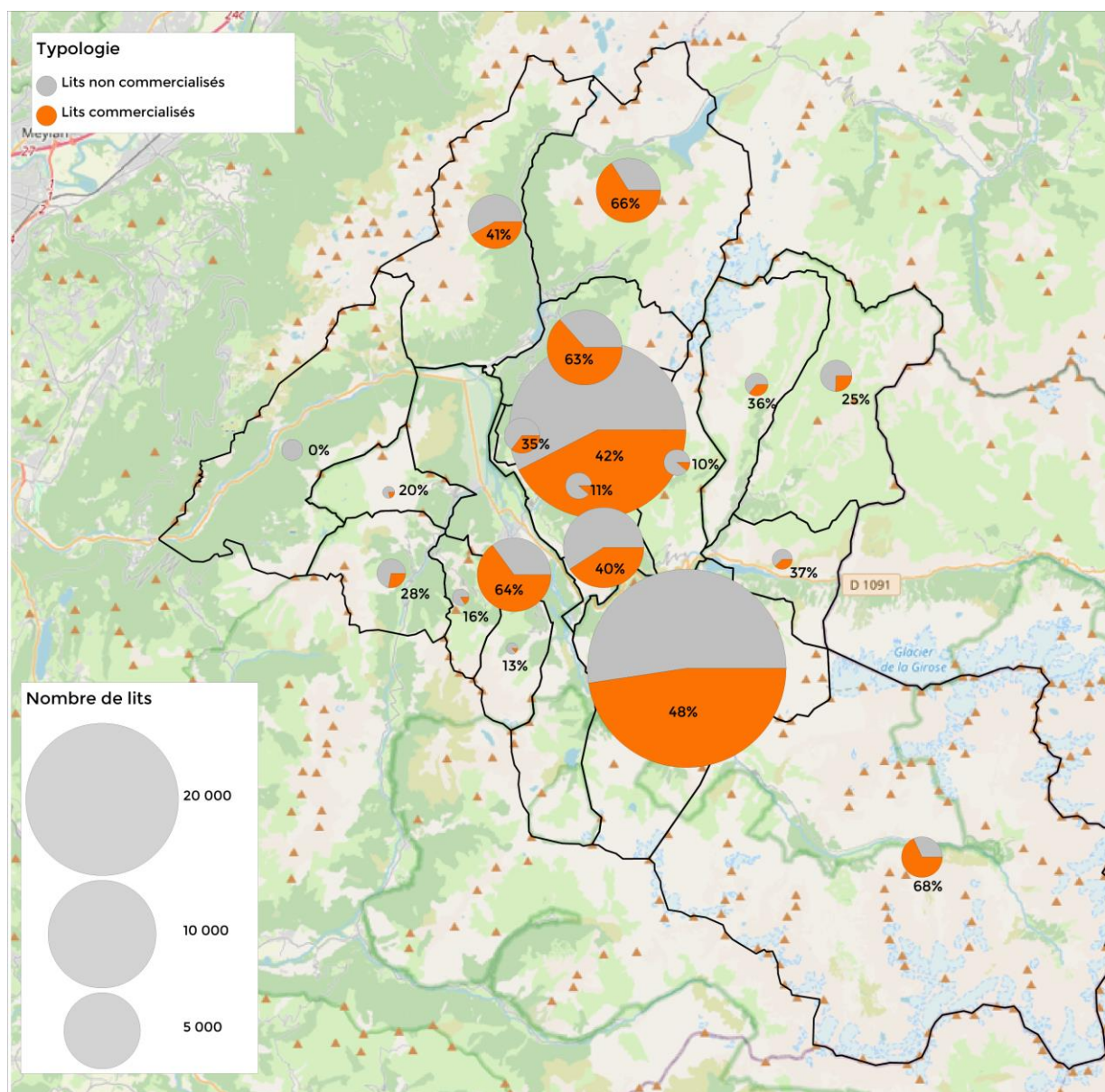
Domiciliation fiscale des propriétaires d'immobilier de loisir

(Sources : CONITIFF 2.0)



Part des lits marchands sur l'ensemble des lits touristiques par commune

(Sources : méthodologie combinée)



➔ Les pourcentages affichés rapportent la part des lits marchands.

Le détail des lits par commune / station

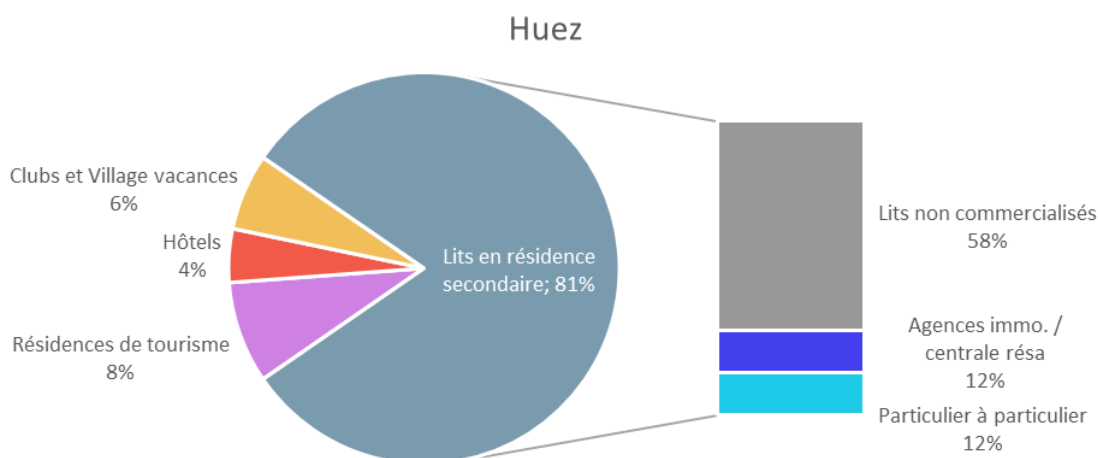
L'Alpe d'Huez

Les lits touristiques

- u 26 888 lits touristiques soit 30% de la capacité sur le périmètre de la CCO
- u 11 420 lits commercialisés (42% du parc d'Huez) : 3 144 lits (28%) en C2C, 3 120 lits (27%) en Agence ou Centrale de réservation, 1 703 lits (15%) en Clubs et villages vacances, 2 263 lits (20%) en résidence de tourisme et 1 190 lits (10%) en hôtellerie.
- u 15 468 lits non commercialisés (58%)

Répartition des lits touristiques

(Sources : méthodologie combinée)



Le parc immobilier

- u 42 ans d'âge moyen des copropriétés traditionnelles.
- u 30 ans d'âge moyen des RT.
- + 6% de nouveaux lits depuis 1995, soit peu de constructions.

Années de construction d'immobilier de loisir à l'Alpe d'Huez

(Sources : CONITIFF)



Les propriétaires

- u 5.142 propriétaires dont 92% en copropriétés traditionnelles.
- u 457 sont domiciliés fiscalement sur la commune, soit près de 9% des propriétaires.
- u 1.347 propriétaires sont de la région, soit 26%.

Les Deux Alpes

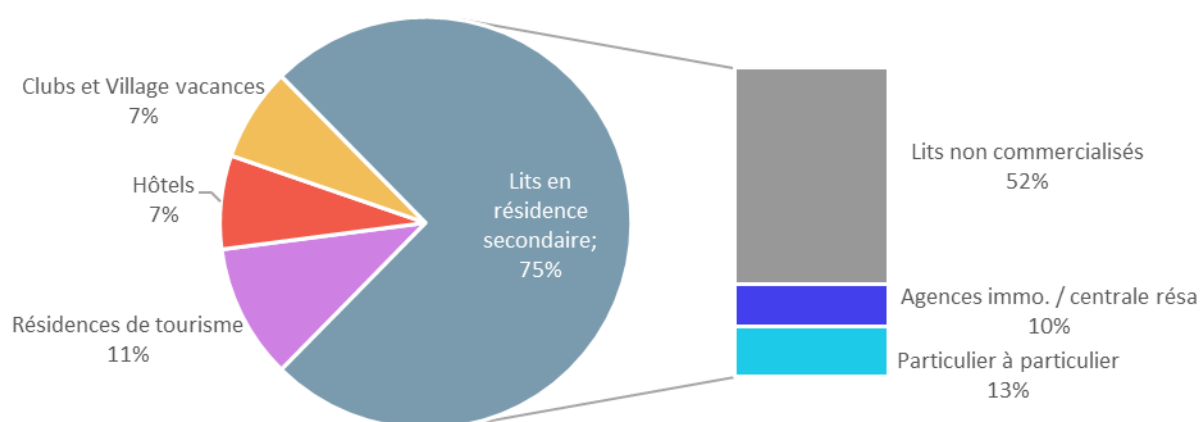
Les lits touristiques

- 33 883 lits touristiques soit 38% de la capacité sur le périmètre de la CCO
- 16 133 lits commercialisés (48%) : 4 200 lits (26%) en C2C, 3 375 lits (21%) en Agence ou Centrale de réservation, 2 486 lits (15%) en Clubs et villages vacances, 3 582 lits (22%) en résidence de tourisme et 2 491 lits (15%) en hôtellerie.
- 17 750 lits non commercialisés (52%)

Répartition des lits touristiques

(Sources : méthodologie combinée)

Les Deux Alpes



Le parc immobilier

- 37 ans d'âge moyen des lits copropriétés traditionnelles et des lits en résidences de tourisme.
- Le nombre de lits construits diminue jusqu'en 2018, peu de construction en lits marchands depuis les années 2000.

Années de construction d'immobilier de loisir aux Deux Alpes

(Sources : CONITIFF)



Les propriétaires

- Plus de 5.900 propriétaires, 93% en copropriétés traditionnelles.
- Très peu de résidences secondaires diffuses.
- Plus de 700 propriétaires sont domiciliés fiscalement sur la commune, soit 11% des propriétaires.

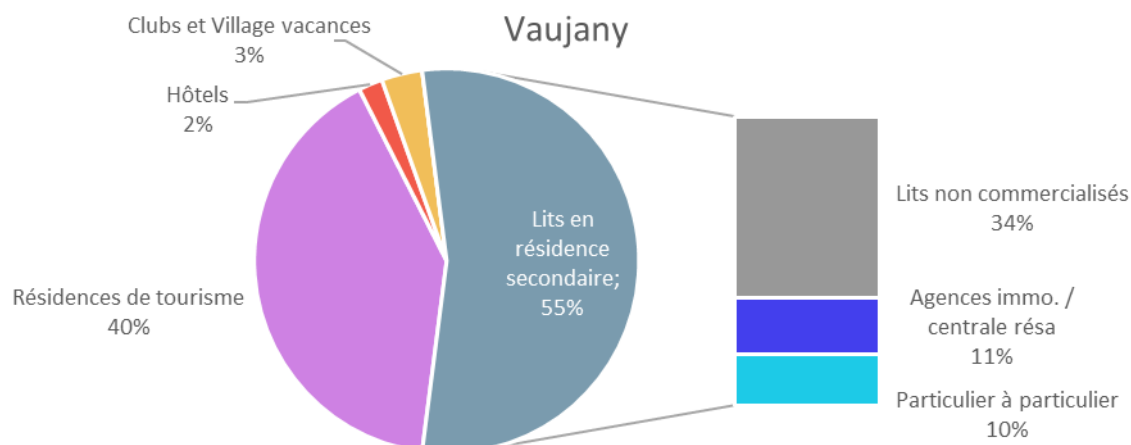
Vaujany

Les lits touristiques

- 3 555 lits touristiques soit 4% de la capacité sur le périmètre de la CCO
- 2 349 lits commercialisés (66%) : 337 lits (14%) en C2C, 379 lits (16%) en Agence ou Centrale de réservation, 122 lits (5%) en Clubs et villages vacances, 1 439 lits (61%) en résidence de tourisme et 72 lits (3%) en hôtellerie.
- 1 206 lits non commercialisés (34%)

Répartition des lits touristiques

(Sources : méthodologie combinée)

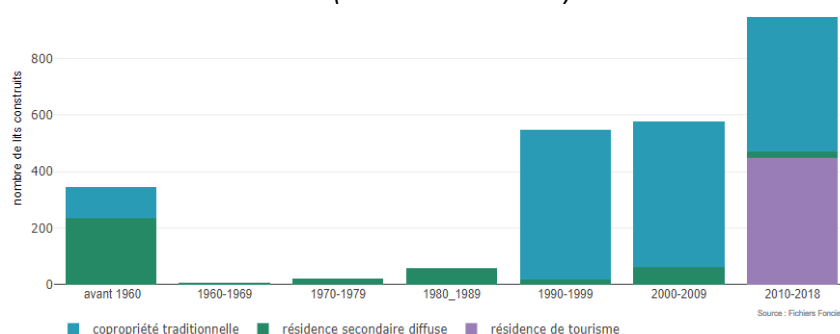


Le parc immobilier

- De nombreux lits créés depuis les années 90.
- 5 résidences de tourisme dont deux 3 étoiles et deux 4 étoiles récentes.
- 1 hôtel de niveau 4 étoiles.

Années de construction d'immobilier de loisir à Vaujany

(Sources : CONITIFF)



Les propriétaires

- 374 propriétaires, 13% possèdent une résidence secondaire diffuse.
- La commune détient une part importante d'appartements → environ 1234 lits en résidences de tourisme, gîtes communaux... ils sont répartis en une quinzaine de structures.

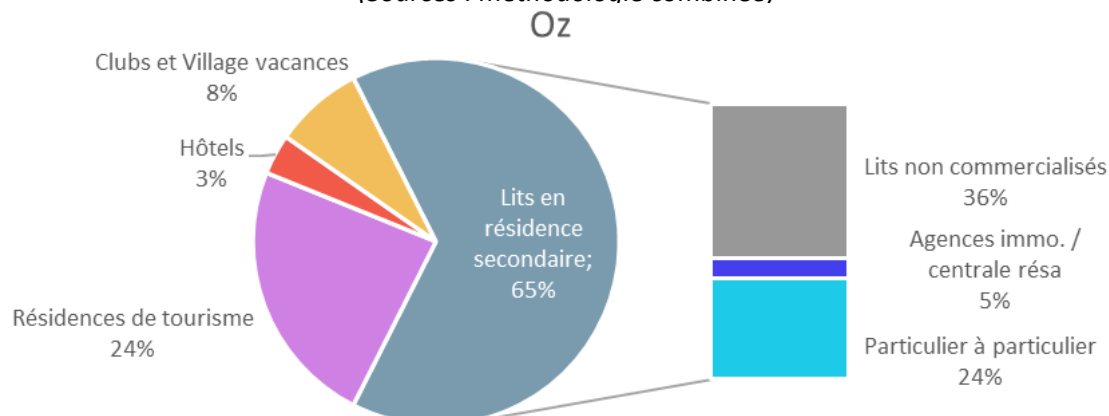
Oz-en-Oisans

Les lits touristiques

- 4 824 lits touristiques soit 5% de la capacité sur le périmètre de la CCO
- 3 059 lits commercialisés (63%) : 1 143 lits (37%) en C2C, 224 lits (7%) en Agence ou Centrale de réservation, 1 141 lits (37%) en résidence de tourisme, 379 lits (12%) en Clubs et villages vacances et 172 lits (6%) en hôtellerie.
- 1 765 lits non commercialisés (37%)

Répartition des lits touristiques

(Sources : méthodologie combinée)

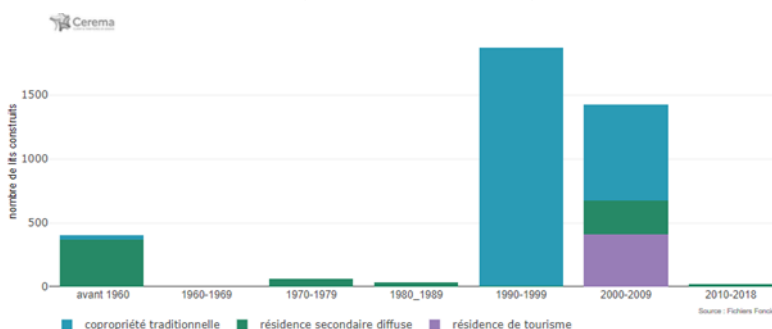


Le parc immobilier

- Des programmes immobiliers plutôt récents, principalement construits entre 1990 et 2010
- Une majorité de lits construits en marchands professionnels initialement.
- 2 résidences de tourisme dont une 1 étoile et une 4 étoiles.
- 1 hôtel 2 étoiles.

Années de construction d'immobilier de loisir à Oz-en-Oisans

(Sources : CONITIFF)



Les propriétaires

- Plus de 500 propriétaires dont 16% possédant des résidences secondaires diffuses.
- 16,5% sont domiciliés sur la commune et 23% sur le département (hors commune)
- 249 lits gérés par la SEM.

Auris

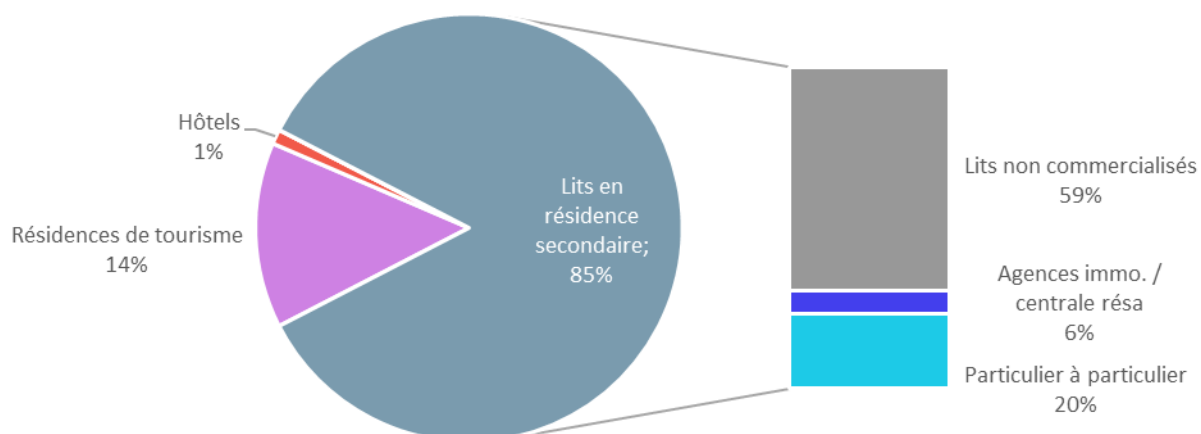
Les lits touristiques

- u 5 552 lits touristiques soit 6% de la capacité sur le périmètre de la CCO
- u 2 273 lits commercialisés (41%) : 1 089 lits (48%) en C2C, 343 lits (15%) en Agence ou Centrale de réservation, 780 lits (34%) en résidence de tourisme et 62 lits (3%) en hôtellerie.
- u 3 279 lits non commercialisés (59%)

Répartition des lits touristiques

(Sources : méthodologie combinée)

Auris



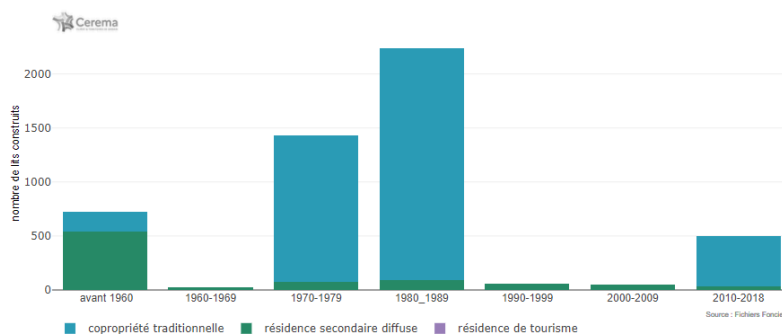
Le parc immobilier

- u Les lits en copropriétés sont majoritairement créés entre les années 70 et 80. Quelques lits en résidences secondaires diffuses mais restant marginaux.
- u Une résidence de tourisme Odalys 4 étoiles.
- u Une résidence de tourisme 3 étoiles portée par la SATA livrée en 2021, commercialisée par Vacancéole
- u Deux hôtels 2 étoiles.

Les propriétaires

Années de construction d'immobilier de loisir à Auris

(Sources : CONITIFF)



- u Plus de 1.000 propriétaires.
- u Une cinquantaine de propriétaires sont domiciliés fiscalement sur la commune, soit 5% des propriétaires

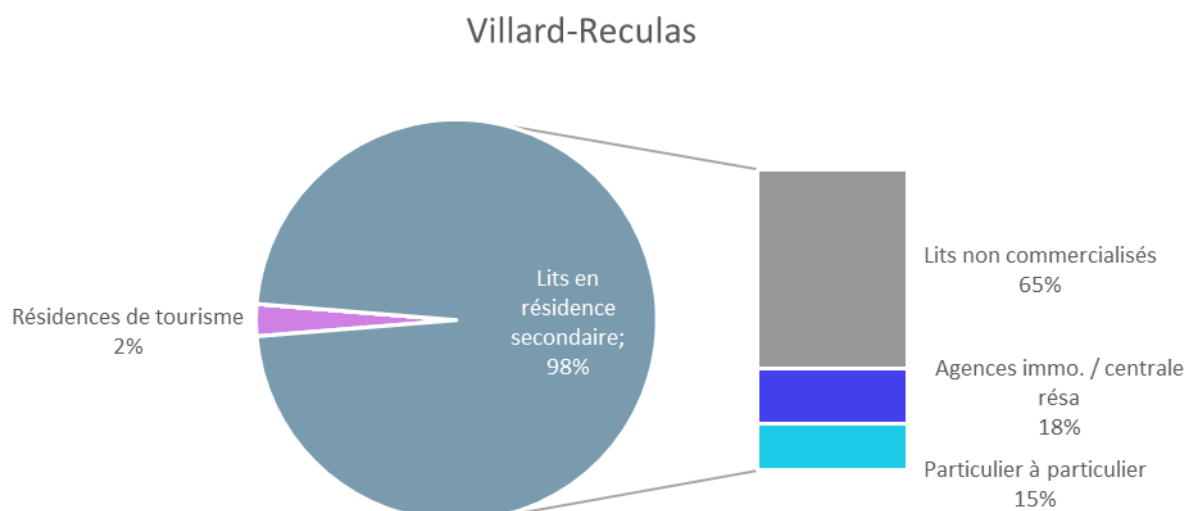
Villard-Reculas

Les lits touristiques

- 1 068 lits touristiques soit 1% de la capacité sur le périmètre de la CCO
- 378 lits commercialisés (35%) : 159 lits (42%) en C2C, 191 lits (51%) en Agence ou Centrale de réservation, 28 lits (7%) en résidence de tourisme.
- 690 lits non commercialisés (65%)

Répartition des lits touristiques

(Sources : méthodologie combinée)

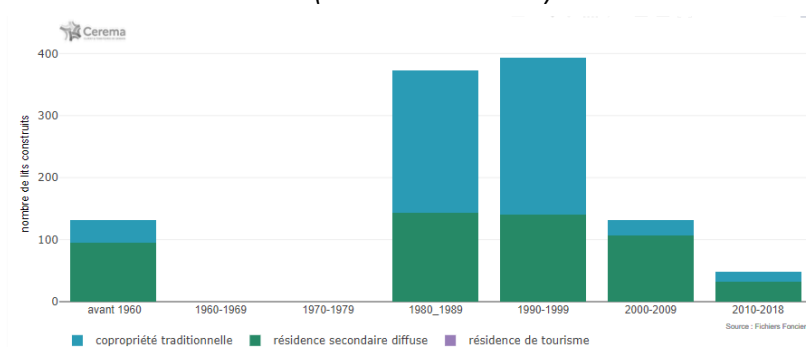


Le parc immobilier

- Des lits créés principalement dans les années 80 et 90.
- Des hébergements sous forme de chalets en location, majoritairement diffuse.

Années de construction d'immobilier de loisir à Villard-Reculas

(Sources : CONITIFF)



Les propriétaires

- 165 propriétaires, 31% possèdent une résidence secondaire diffuse (chalet individuel).
- Moins de 30% viennent du département

Allemond

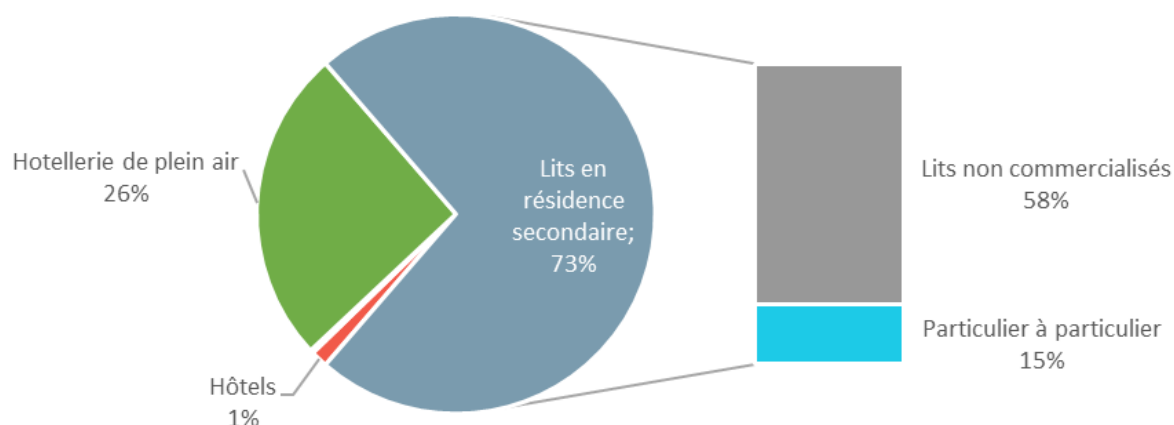
Les lits touristiques

- 2 512 lits touristiques soit 1% de la capacité sur le périmètre de la CCO
- 1 050 lits commercialisés (42%) : 366 lits (35%) en C2C, 643 lits (61%) en hôtellerie de plein air, 35 lits (3%) en hôtellerie et 7 lits (1%) en Clubs et Village Vacances.
- 1462 lits non commercialisés (58%).

Répartition des lits touristiques

(Sources : méthodologie combinée)

Allemond

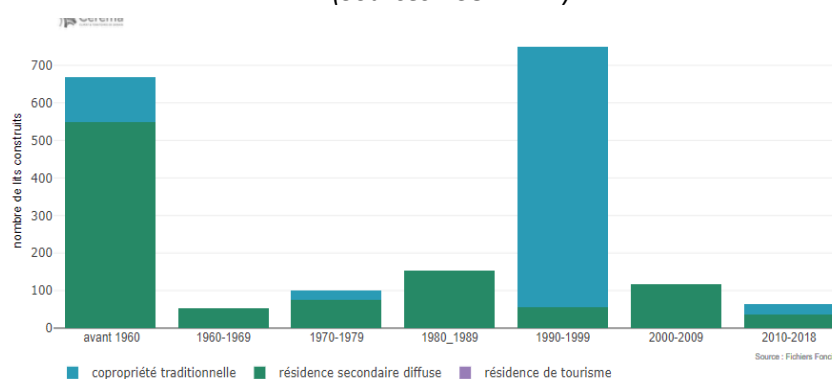


Le parc immobilier

- Les lits en résidences secondaires sont principalement créés avant les années 60 majoritairement en diffuses puis dans les années 90 en copropriétés.
- Quelques lits en résidences secondaires sont construits durant les décennies suivantes, très peu depuis les années 2000.

Années de construction d'immobilier de loisir d'Allemond

(Sources : CONITIFF)



Les propriétaires

- 395 propriétaires.
- 20% sont domiciliés sur la commune.
- 34% viennent du département, 23% de la région et 30% du reste de la France.

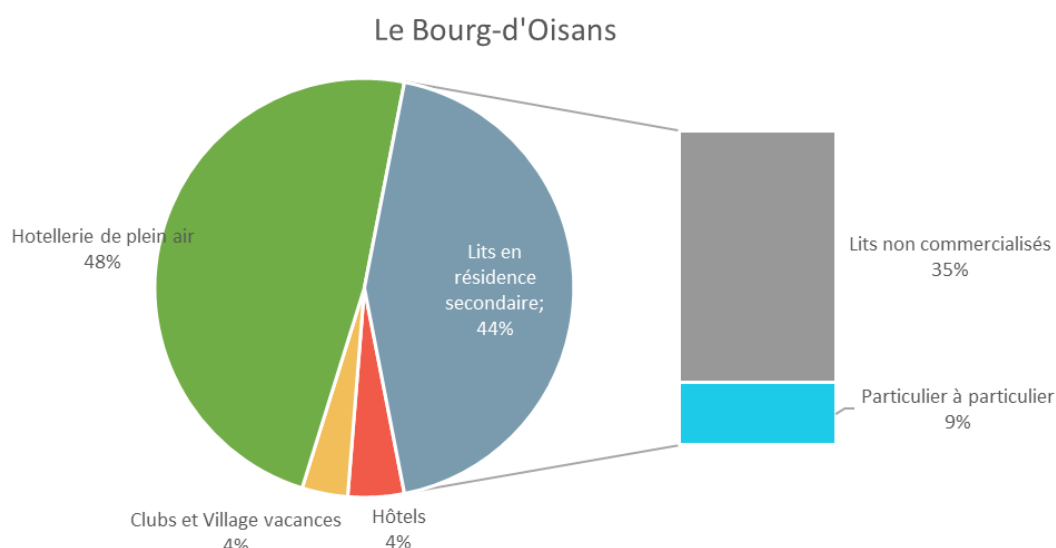
Le Bourg-d'Oisans

Les lits touristiques

- 4 656 lits touristiques soit 5% de la capacité sur le périmètre de la CCO
- 3 022 lits commercialisés (65%) : 409 lits (14%) en C2C, 2 247 lits (74%) en hôtellerie de plein air, 202 lits (7%) en hôtellerie et 164 lits (5%) en Clubs et Village Vacances.
- 1 634 lits non commercialisés (35%).

Répartition des lits touristiques

(Sources : méthodologie combinée)

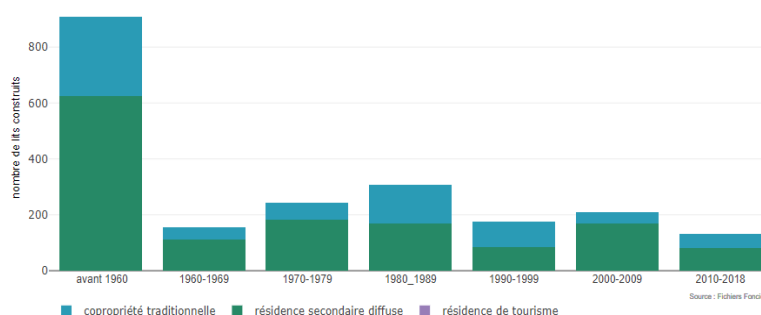


Le parc immobilier

- La majorité des lits sont créés avant les années 60.
- Chaque décennie, environ 200 lits sont construits en résidences secondaires diffuses majoritairement et quelques lits en copropriétés traditionnelles.

Années de construction d'immobilier de loisir de Bourg-d'Oisans

(Sources : CONITIFF)



Les propriétaires

- 449 propriétaires.
- 34% sont domiciliés sur la commune.
- 31% viennent du département
- 9% viennent d'un pays étranger

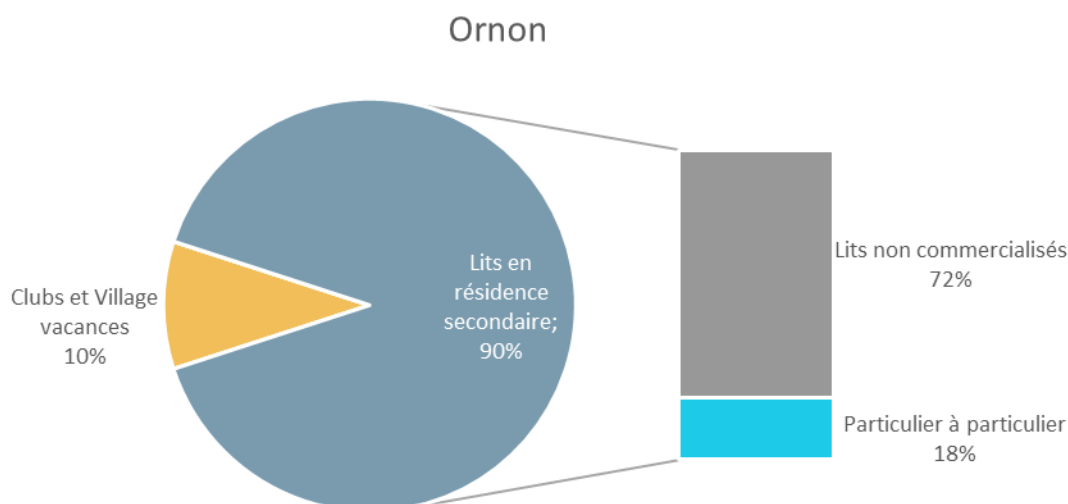
Ornon

Les lits touristiques

- 706 lits touristiques soit 1% de la capacité sur le périmètre de la CCO
- 198 lits commercialisés (28%) : 127 lits (64%) en C2C, et 71 lits (36%) en Clubs et villages vacances (correspondant pratiquement à un centre de vacances).
- 508 lits non commercialisés (72%)

Répartition des lits touristiques

(Sources : méthodologie combinée)

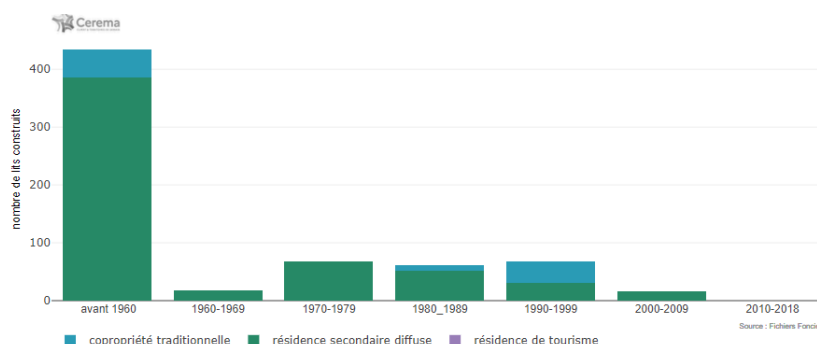


Le parc immobilier

- Les lits en résidences secondaires sont principalement créés avant les années 60.
- Quelques lits en résidences secondaires sont construits durant les décennies suivantes, très peu depuis les années 60.

Années de construction d'immobilier de loisir d'Ornon

(Sources : CONITIFF)



Les propriétaires

- 93 propriétaires.
- Seulement 11% sont originaires de la commune.
- 37% viennent du département, 17% de la région et 30% du reste de la France.

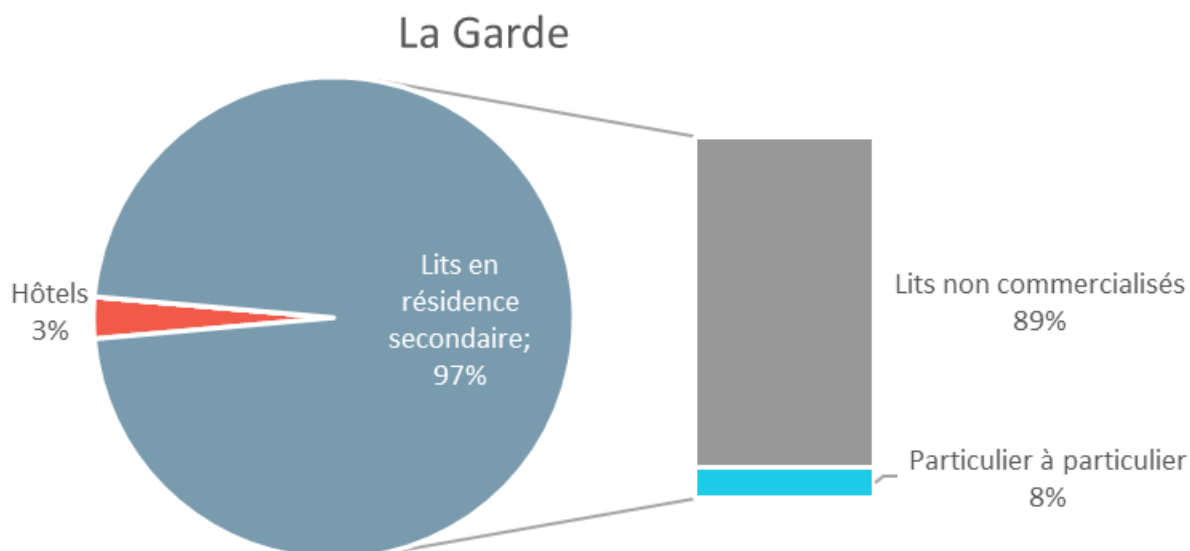
La Garde

Les lits touristiques

- 591 lits touristiques soit 1% de la capacité sur le périmètre de la CCO
- 66 lits commercialisés (11%) : 50 lits (75%) en C2C, et 16 lits (25%) en hôtellerie.
- 525 lits non commercialisés (89%)

Répartition des lits touristiques

(Sources : méthodologie combinée)

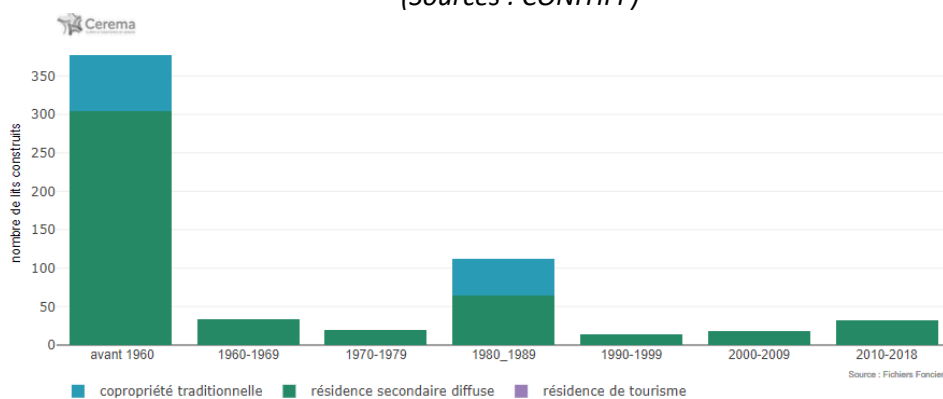


Le parc immobilier

- Les lits en résidences secondaires sont principalement créés avant les années 60.
- Quelques lits en résidences secondaires se construisent depuis et dans les années 80 majoritairement

Années de construction d'immobilier de loisir de La Garde

(Sources : CONITIFF)



Les propriétaires

- 87 propriétaires.
- La majorité vient du département puis de la région.

Saint-Christophe-en-Oisans

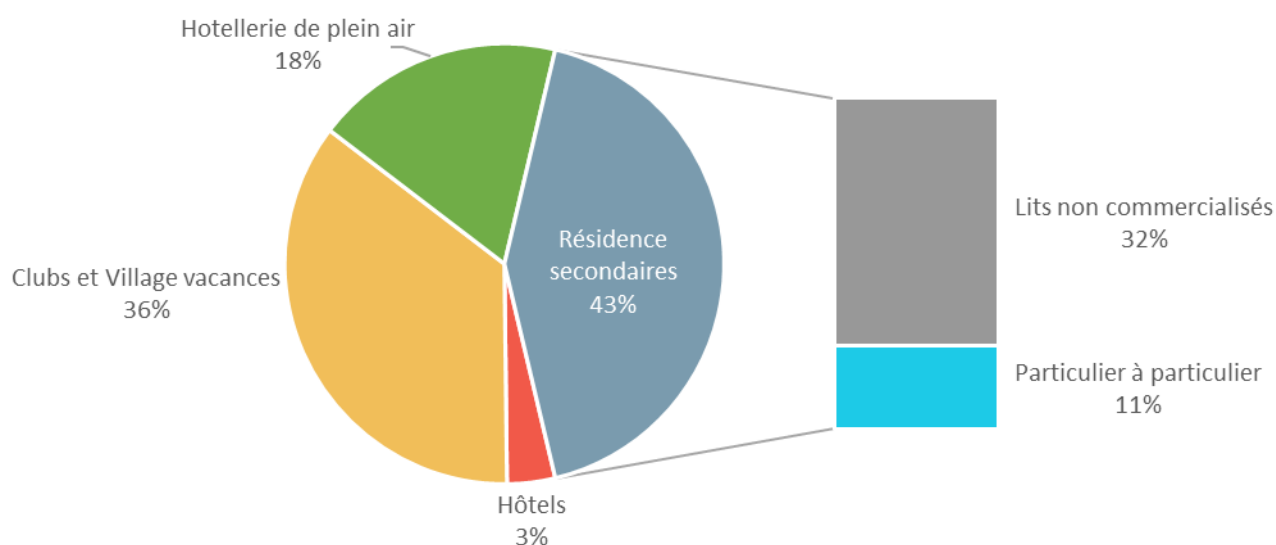
Les lits touristiques

- 1 422 lits touristiques soit 2% de la capacité sur le périmètre de la CCO
- 959 lits commercialisés (68%) : 50 lits (5%) en hôtellerie, 505 lits (52%) en Clubs et Village Vacances, 261 lits (27%) en hôtellerie de plein air, 152 lits (16%) en C2C.
- 453 lits non commercialisés (32%)

Répartition des lits touristiques

(Sources : méthodologie combinée)

Saint-Christophe-en-Oisans

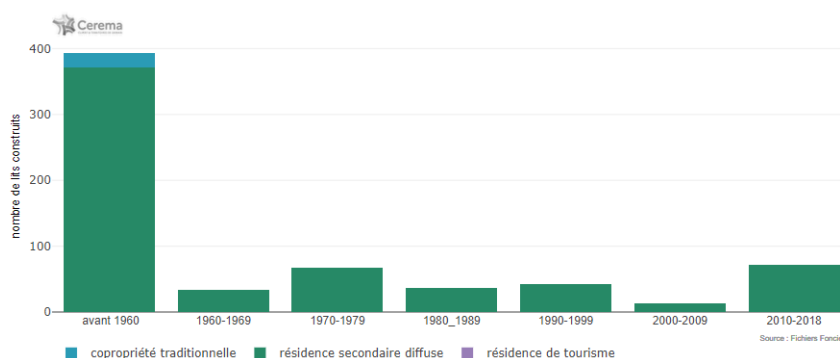


Le parc immobilier

- Les lits en résidences secondaires sont principalement créés avant les années 60.
- Quelques lits résidences secondaires se construisent depuis avec une croissance entre 2010 et 2018.

Années de construction d'immobilier de loisir de Saint-Christophe-en-Oisans

(Sources : CONITIFF)



Les propriétaires

- 101 propriétaires.
- 44% vient du département de l'Isère et 30% de l'ensemble de la France contre 16% de la région.

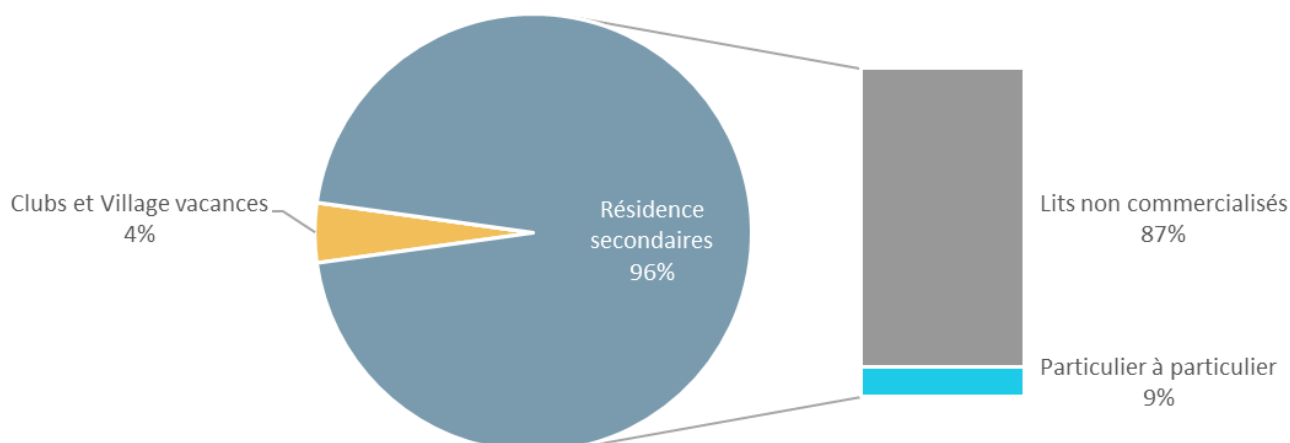
Villard-Notre-Dame

Les lits touristiques

- 113 lits touristiques soit 0,13% de la capacité sur le périmètre de la CCO
- 15 lits commercialisés (13%) : 5 lits (34%) en Clubs et Village Vacances et 10 lits (66%) en C2C.
- 98 lits non commercialisés (87%)

Répartition des lits touristiques

(Sources : méthodologie combinée)
Villard-Notre-Dame

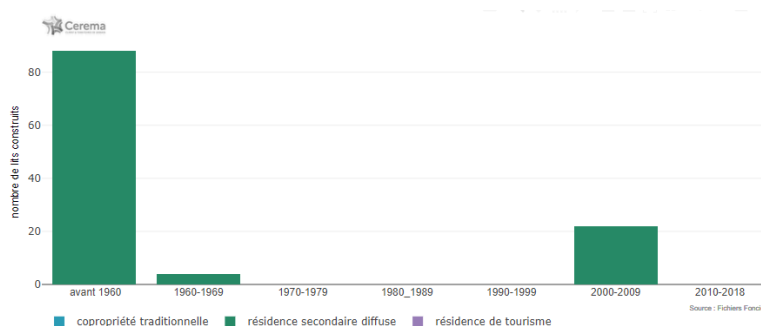


Le parc immobilier

- Les lits en résidences secondaires sont principalement créés avant les années 60.
- Puis une création de lits en résidences secondaires entre 2010 et 2018.

Années de construction d'immobilier de loisir de Villard-Notre-Dame

(Sources : CONITIFF)



Les propriétaires

- 16 propriétaires de résidences secondaires originaires du département ou de la région.

Livet-et-Gavet

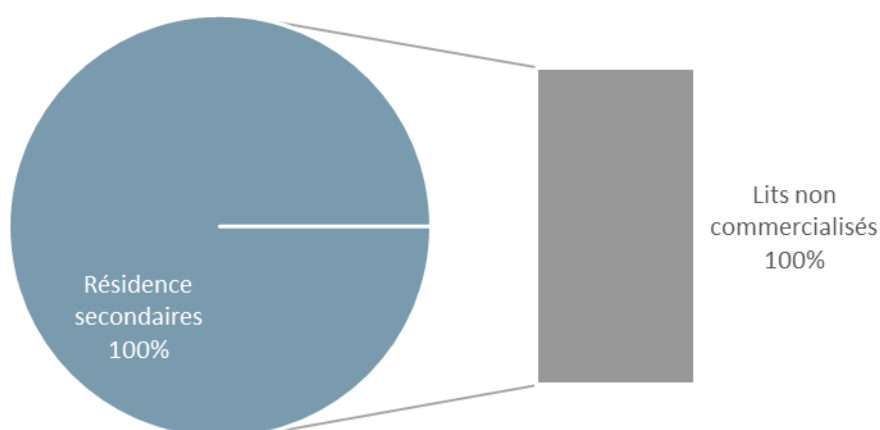
Les lits touristiques

- 384 lits au total soit 0,43% de la capacité sur le périmètre de la CCO.
- 100% des lits sont non commercialisés.

Répartition des lits touristiques

(Sources : méthodologie combinée)

Livet-et-Gavet

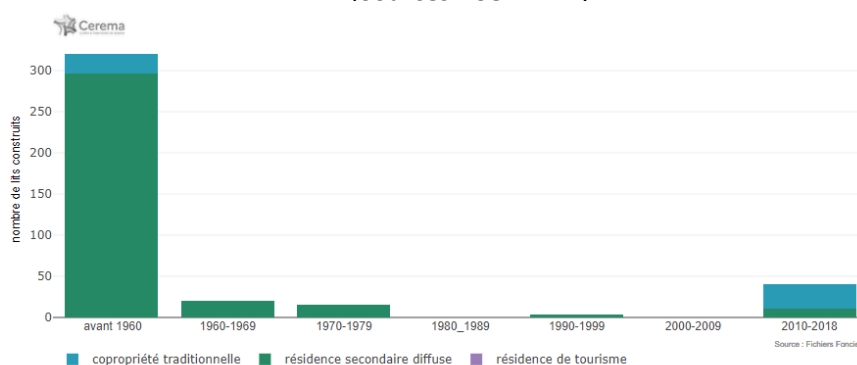


Le parc immobilier

- Les lits en résidences secondaires sont principalement créés avant les années 60.
- Quelques lits résidences secondaires se construisent entre les années 60 et 80. On voit apparaître une trentaine de lits en copropriété traditionnelles entre 2010 et 2018

Années de construction d'immobilier de loisir de Livet et Gavet

(Sources : CONITIFF)



Les propriétaires

- 67 propriétaires avec près de 70% originaires du département.

Besse

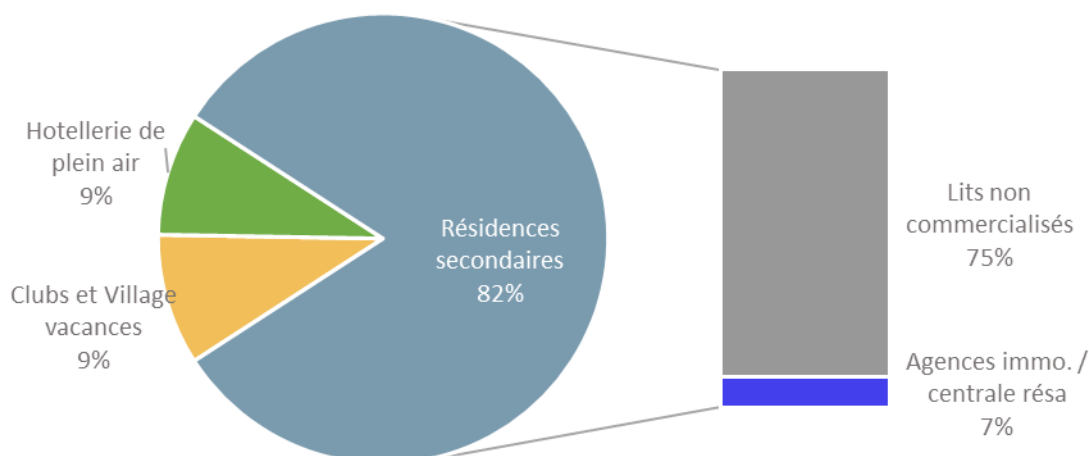
Les lits touristiques

- 845 lits touristiques soit 1% de la capacité sur le périmètre de la CCO
- 216 lits commercialisés (26%) : 80 lits (37%) en Clubs et Village Vacances, 75 lits (35%) en hôtellerie de plein air, 61 lits (28%) en Agence Immobilière ou Centrale de réservation.
- 629 lits non commercialisés (74%)

Répartition des lits touristiques

(Sources : méthodologie combinée)

Besse

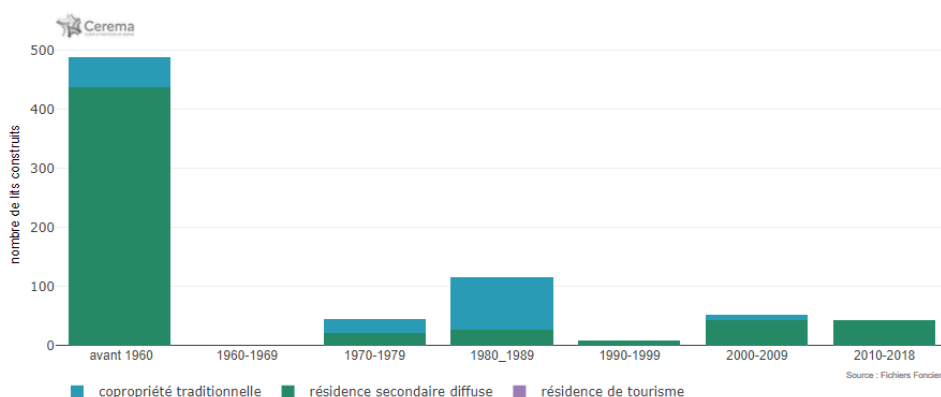


Le parc immobilier

- Les lits en résidences secondaires sont principalement créés avant les années 60.
- Quelques lits en copropriétés traditionnelles sont construits dans les années 80 puis une centaine de lits en résidences secondaires diffuses principalement entre 2000 et 2018.

Années de construction d'immobilier de loisir de Besse

(Sources : CONITIFF)



Les propriétaires

- 132 propriétaires.
- 63% vient du département de l'Isère, 15% de la région, 17% de la France 5% de la commune

Oulles

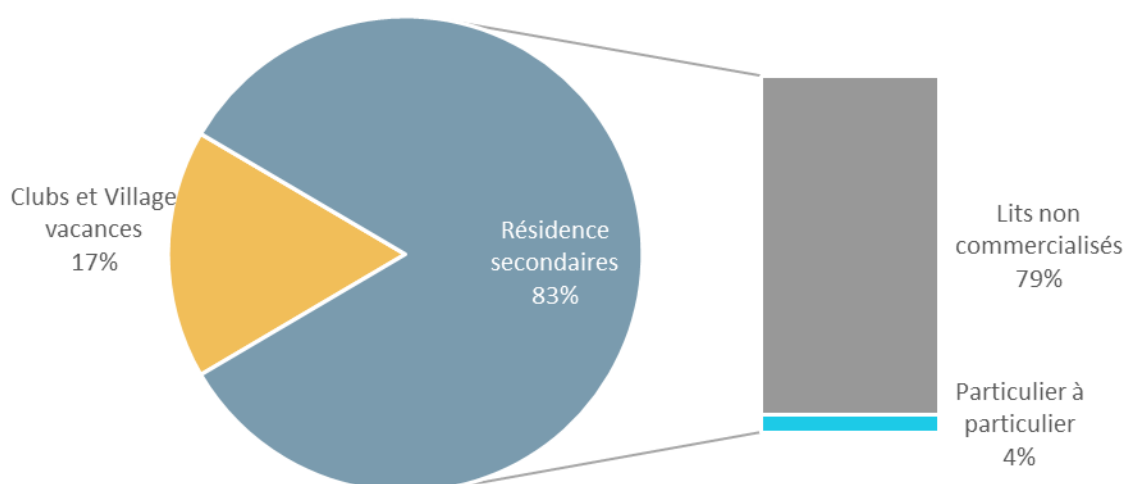
Les lits touristiques

- 123 lits touristiques soit 0,13% de la capacité sur le périmètre de la CCO.
- 26 lits commercialisés (21%) : 21 lits (37%) en Clubs et Village Vacances, 5 lits (19%) en C2C.
- 97 lits non commercialisés (79%)

Répartition des lits touristiques

(Sources : méthodologie combinée)

Oulles

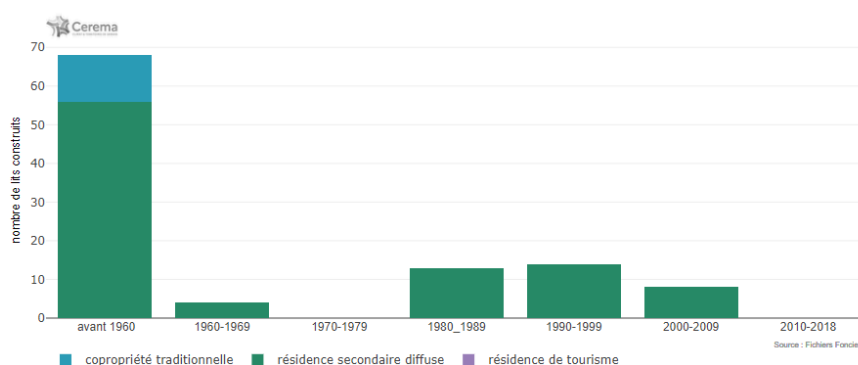


Le parc immobilier

- Les lits en résidences secondaires sont principalement créés avant les années 60.
- Quelques lits résidences secondaires sont construits par dizaine de 1980 à 2010.

Années de construction d'immobilier de loisir d'Oulles

(Sources : CONITIFF)



Les propriétaires

- 17 propriétaires.
- 11 viennent du département de l'Isère et 6 du reste de la France.

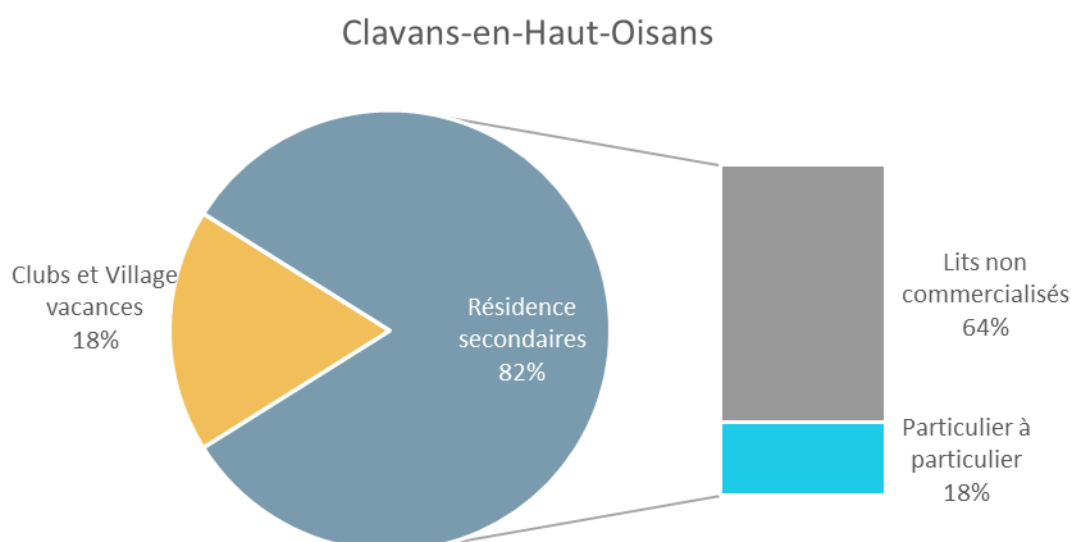
Clavans-en-Haut-Oisans

Les lits touristiques

- 447 lits touristiques soit 1% de la capacité sur le périmètre de la CCO.
- 161 lits commercialisés (36%) : 80 lits (49%) en Clubs et Village Vacances, 81 lits (51%) en C2C.
- 285 lits non commercialisés (64%)

Répartition des lits touristiques

(Sources : méthodologie combinée)

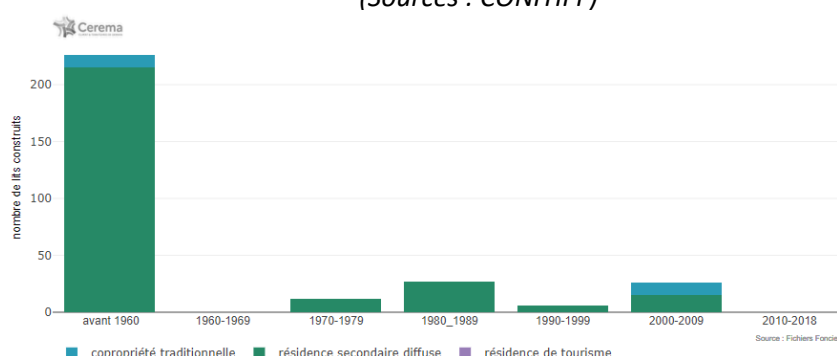


Le parc immobilier

- Les lits en résidences secondaires sont principalement créés avant les années 60.
- Quelques lits en résidences secondaires se construisent de manière légère entre les années 70 et 2000.

Années de construction d'immobilier de loisir de Clavans-en-Haut-Oisans

(Sources : CONITIFF)



Les propriétaires

- 52 propriétaires.
- 63% viennent du département de l'Isère, le reste vient de la région et de la France entière.

Le Freney-d'Oisans

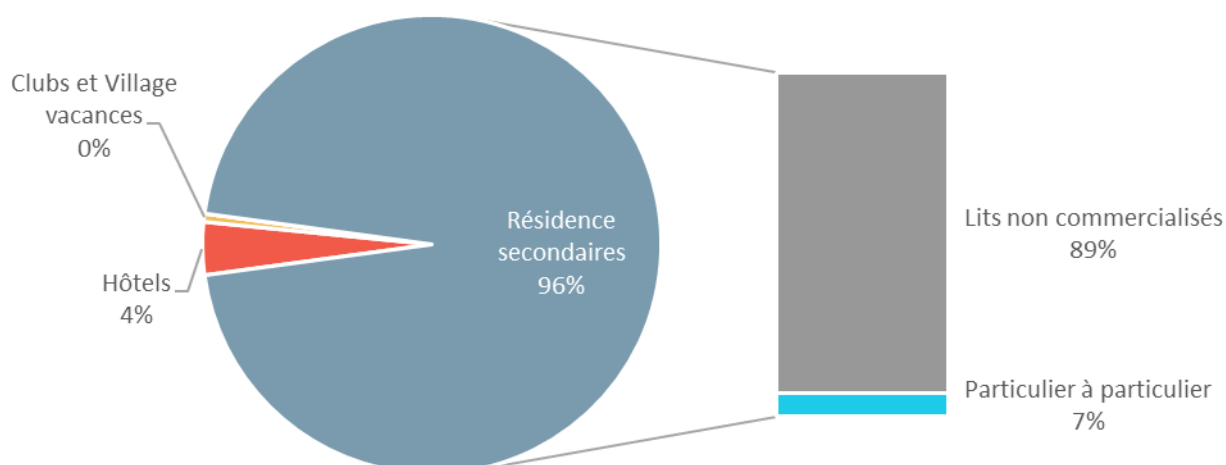
Les lits touristiques

- 581 lits touristiques soit 1% de la capacité sur le périmètre de la CCO.
- 63 lits commercialisés (38%) : 22 lits (34%) en hôtellerie, 3 lits (5%) en Clubs et Village Vacances et 38 lits (60%) en C2C
- 518 lits non commercialisés (89%)

Répartition des lits touristiques

(Sources : méthodologie combinée)

Le Freney-d'Oisans

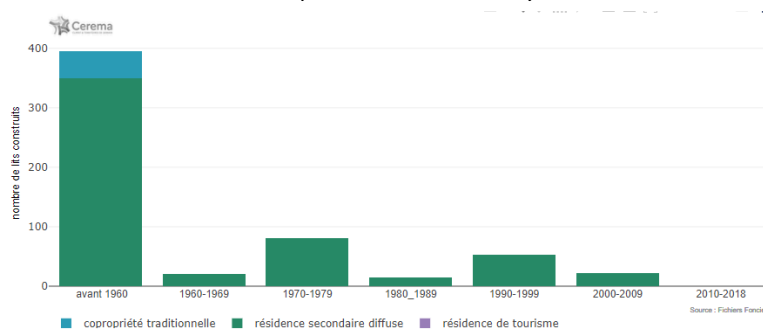


Le parc immobilier

- Les lits en résidences secondaires sont principalement créés avant les années 60.
- Des lits en résidences secondaires diffusés sont ensuite construits au fil des décennies avec près de 100 lits dans les années 70 et une cinquantaine dans les années 90.

Années de construction d'immobilier de loisir du Freney-d'Oisans

(Sources : CONITIFF)



Les propriétaires

- 81 propriétaires.
- 47% viennent d'en dehors de la région, 16% de la région et 37% du département.