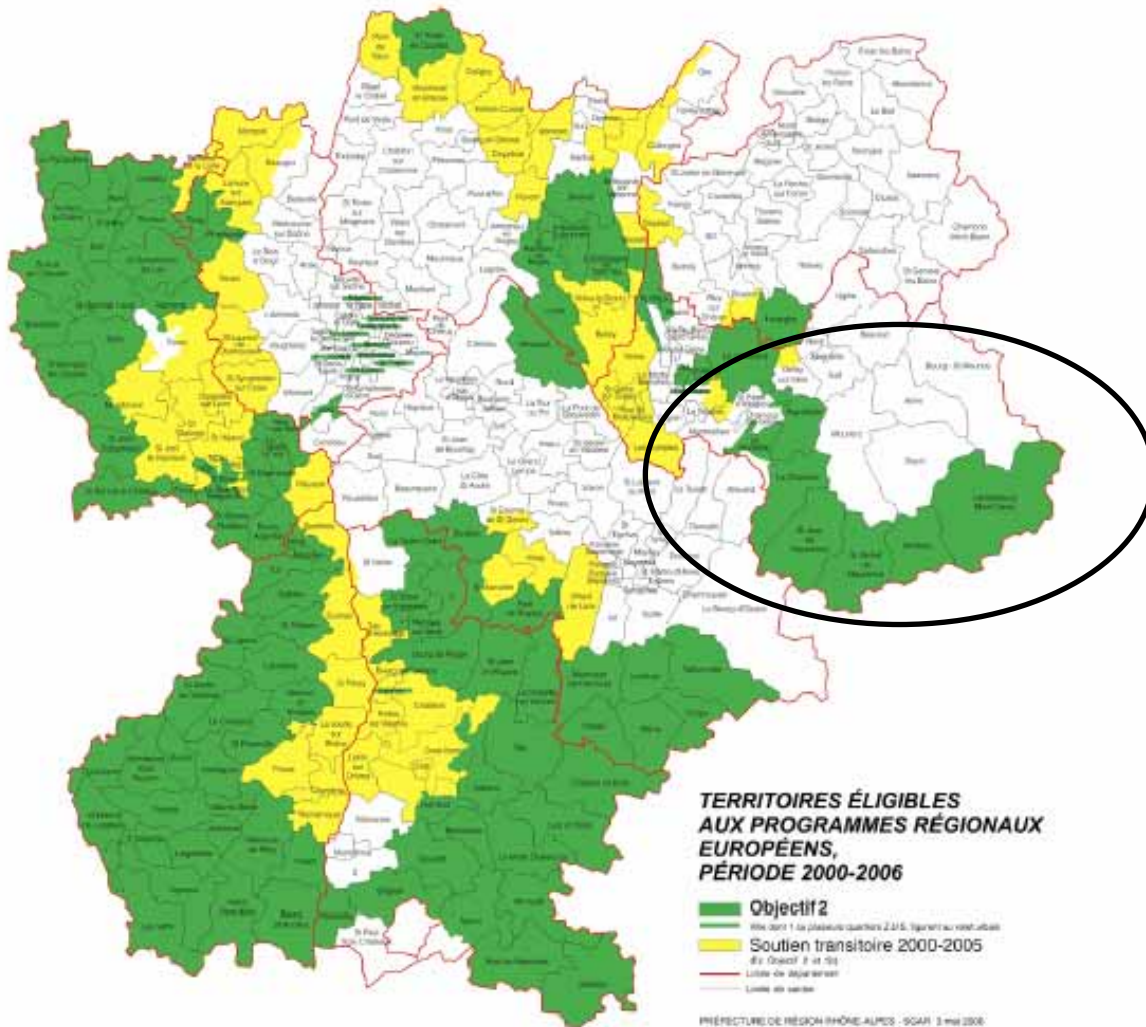




Impact des dispositions fiscales pour les résidences de tourisme sur les stations de montagne en Maurienne (ZRR)

Novembre 2004

La Maurienne: un résumé



40,000 habitants

Des industries

- Gdes industries ↘
(Atochem, Pechiney)
- La fermeture des douanes Modane
- Tissu de PME ↗

Le Tourisme ↗

Classement Zone de Revitalisation Rurale (ZRR)

La Maurienne: une région classée ZRR...



- L'article 1 de la loi de Développement des Territoires prévoit les critères suivants pour le classement ZRR des cantons ou arrondissements
 - Densité de population inférieure à 31 ou 33h/km²
 - Déclin de la population
 - Déclin de la population active
 - Une forte proportion d'emplois agricoles
- La Maurienne qui a une faible densité démographique notamment due à ses vastes espaces naturels (glaciers,...) et qui doit faire face au déclin de ses grandes industries a été classée en ZRR.
- Nota: Les chiffres utilisés pour le classement des différents territoires ne sont pas publics.

Le Revenu fiscal médian par unité de consommation y est quand même en ligne avec la moyenne nationale

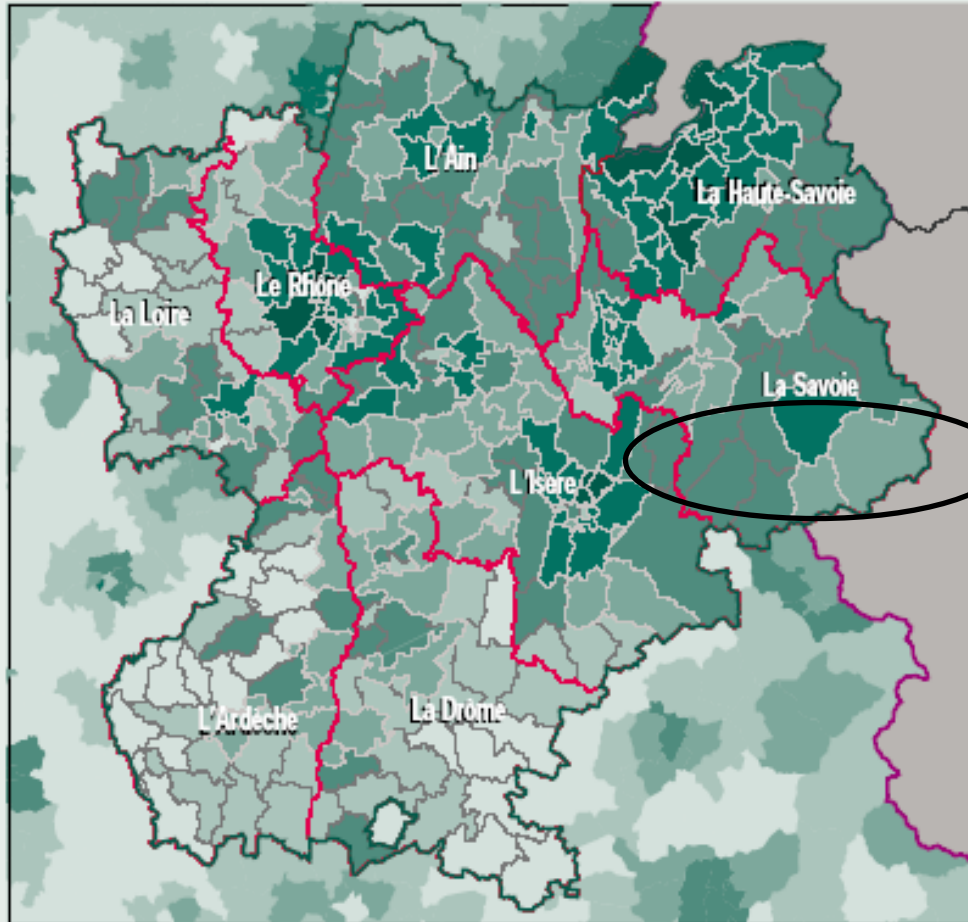


Revenu fiscal médian par unité de consommation pour les cantons de Rhône-Alpes

© I.N.S.E.E - I.G.N 2003

En Euro

- 17 947 ou plus
- de 15 158 à moins de 17 947
- de 13 736 à moins de 15 158
- de 12 783 à moins de 13 736
- de 11 448 à moins de 12 783
- moins de 11 448



Moyenne France:
14000Euros

Maurienne
14000 Euros
(source Insee)

Source : Insee - DGI - Revenus fiscaux des ménages en 2000

Les mesures fiscales ZRR pour les résidences de tourisme



- Le législateur a prévu un certain nombre de dispositifs fiscaux (on en compte 19) pour stimuler l'activité et l'investissement dans les Zones de Revitalisation Rurale
 - Dans le domaine touristique, le législateur a prévu des réductions fiscales correspondant à 37,5% de l'investissement dans les résidences de tourisme (en d'autres termes, sans elles, l'investisseur paierait 60% plus cher!!)
 - Pour pallier la sous utilisation de l'immobilier de vacances, ce dispositif est assorti d'une obligation de location pendant 9 ou 11 ans à un gestionnaire de résidences.
 - Ces mesures, qui ont été votées en 1999, sont entrées en vigueur en 2000.
- **Quel a été l'impact de ce dispositif et faut-il le maintenir ?**

1) Un essor certain des Résidences Touristiques...qui se concentrent sur quelques stations connues



Maurienne:

- 2000: 80,000 lits touristiques
- 2004: 95,000 lits environ (+20%)

Valloire

- 2000: 12000 lits touristiques
- 2004: 16000 lits (+30%)

Avantages fiscaux ZRR

- Alors que 20,000 communes sont éligibles au niveau national, la plupart des opérations se concentrent sur quelques communes: Valloire, Valmenier, La Joux sur Loup, Puy St Vincent,.. (voir estimation part de Valloire en back up)

-> **Une envolée immobilière certaine... mais concentrée sur quelques stations déjà bien développées comme en Maurienne**

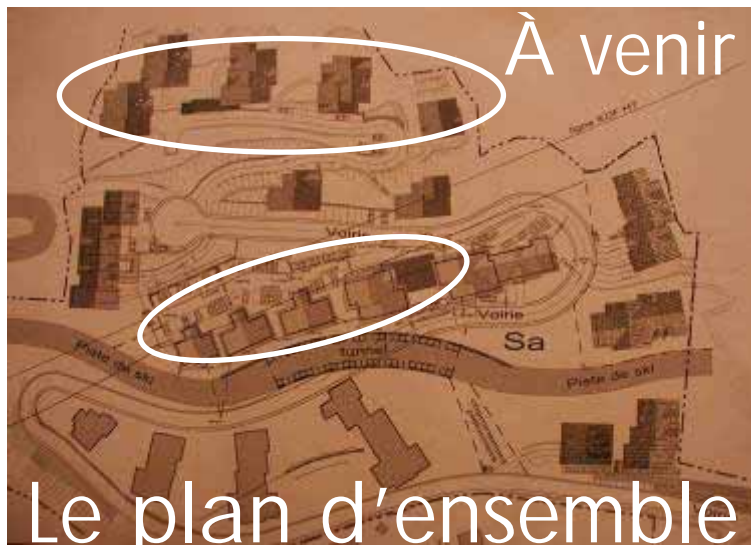


Effet des dispositions fiscales résidences ZRR en Maurienne

2) Des projets très controversés en terme d'urbanisme Exemples de Valloire



Les Charbonnières à Valloire (2000 lits) (1/3)



Les Charbonnières à Valloire (2000 lits) (2/3)



Les Charbonnières à Valloire (2000 lits) (3/3)

Situation Octobre 2004



Vue du bas des pistes



Vue générale



Vue rapprochée

Un autre secteur de Valloire Moulin Benjamin 1 et 2 (1500 lits)



Ce qui est promis...



Fréquentation hors saison



En cours



Ce qui est réalisé



3) Une relance de la spéculation immobilière: Le projet des Choseaux-Ville (450 lits)



- La société Confiance-Immobilier a acheté un terrain de 5000 m² sur le secteur des Choseaux-Ville à Valloire pour la réalisation d'une résidence touristique en ZRR également.
- Le permis initial a été annulé suite à différents recours des voisins
- Mais un nouveau permis a été déposé récemment pour 87 logements. Il fait l'objet d'un nouveau recours...car les infrastructures sont loin d'être adéquates dans ce secteur du village.



3) Un autre exemple de spéculation immobilière: le projet des Verneys (600 lits)



Janvier 2004: Projet Le Boedec
Eiffage, 6 bâtiments similaires à
Moulin Benjamin, 6000m², 600
lits

Ce projet aurait pour conséquence

- 1) Densification considérable du hameau,
- 2) Impact sur le paysage et l'architecture
- 3) Sans parler du petit télésiégi et de l'aire de jeu.



3) A qui profite le développement? Quelques ordres de grandeur pour Valloire.



- Coût de vente TTC des résidences touristiques à Valloire: 4000 Euros le m² [L'état finance 1600 euros par m²]
- Coefficient d'occupation des sols = 1
- Coût d'achat du terrain = 40 euros le m²
- Coût de la construction (ordre de grandeur) = 1000 euros le m²
- Il reste donc environ 3000 euros par m² pour les dépenses diverses (VRD,...), les frais de commercialisation et bien sûr les profits.

Plus de 30,000m² ont été construits en résidences de tourisme sur Valloire.

Note: Ces chiffres sont des ordres de grandeur. Merci de nous communiquer toute erreur.

4) Des nouvelles résidences qui sont sous utilisées



Valmenier 1800 Population 5000 haute saison, 20 basse saison

Tourisme hivernal

- Marché mature -Recul de la fréquentation de -5% sur 2003 d'après les analystes
- Une industrie lourde fragilisée par les conditions météorologiques et la versatilité de la clientèle.

Utilisation des Résidences de Tourisme:

- 6 semaines hiver haut: 86%
- 10 semaines hiver restantes 40 à 70%
- 4 semaines été: 40%
- 32 semaines: 0%

Taux d'utilisation à 100%: 12%!!!

Que se passera-t-il dans 9 ou 11 ans après la fin de l'obligation de location ?

5) L'immobilier locatif existant menacé par les nouvelles résidences...



- Cet été, les résidences de tourisme ont commencé à baisser leurs prix en saison d'été afin d'assurer le remplissage (frais fixes)
- Ainsi un appartement neuf de 8 couchages se loue 3000 euros la troisième semaine de Juillet.
- Pour la même capacité et la même période, les prix dans l'immobilier locatif traditionnel sont bien supérieurs ...
- Jusqu'à quand? Quelles seront les conséquences si cette tendance se confirme pour les personnes qui en vivent?



6) La réhabilitation de l'immobilier existant moins rentable ne progresse pas...



- Le collège des Soeurs devait être réhabilité dans le cadre des nouvelles dispositions de la loi de finance 2004 qui étend les possibilités de défiscalisation au bâti déjà existant dans les zones dites "ZRR".
- 64 logements ou 320 lits sont prévus dont certains pour les saisonniers
- Les travaux qui avaient démarré ont été arrêtés, tous les efforts semblent se porter sur les nouvelles résidences.



7) L'augmentation du nombre de lits entraîne une demande pour étendre le parc de remontées



Le 19 juillet 2004

VALLOIRE
DES ROUTES

Chère Madame,

Il s'est écoulé pratiquement quatre années depuis nos entretiens relatifs à vos propriétés foncières sur le site des ROUTES.

Ces quatre années ont été mises à profit puisque l'opération immobilière est en voie d'achèvement avec la livraison programmée de la dernière tranche pour Noël prochain.

L'occasion m'en étant offerte, je vous remercie encore pour la confiance que vous m'avez témoignée à l'époque.

Avec cette opération des ROUTES il avait été mis au point avec les responsables de la commune et de la Régie Touristique un programme d'équipement qui reposait essentiellement sur la rénovation de la remontée mécanique du Crey Rond ainsi que son prolongement par une autre remontée vers le sommet, et la création d'une remontée partant du Moulin Benjamin côté SETAZ.

Cette seconde remontée côté SETAZ a été réalisée dans des conditions de ponctualité et de qualité remarquables et elle est je crois unanimement appréciée.

Mais l'équipement côté CREY rond, qui était à la base de toutes nos discussions ne s'est pas et c'est la raison de cette correspondance.

Il y a des raisons multiples à être attaché à l'équipement de ce massif vieux de plus d'un demi siècle et aujourd'hui abandonné et je crois pour vous que le CREY rond est un élément important de la Patrimoine touristique de la Vallée de Valloire.

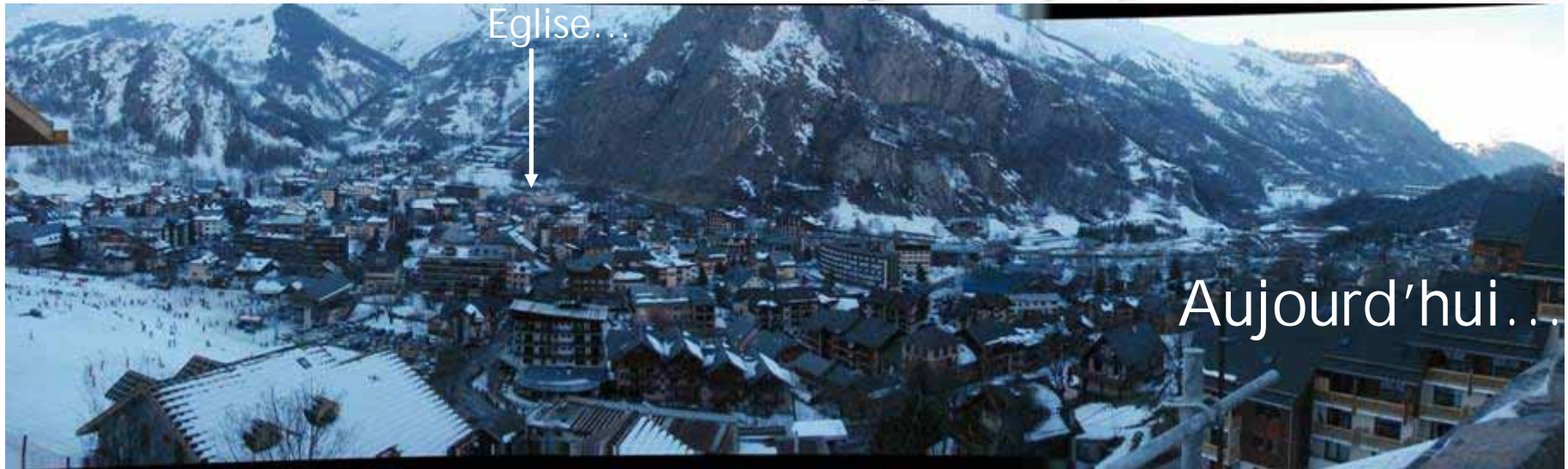
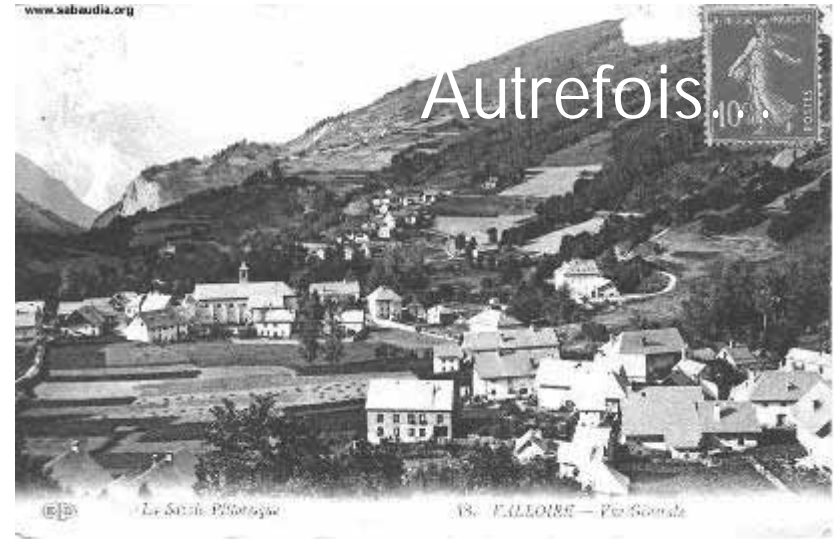
Il y a également l'intérêt touristique que représente la desserte skis aux pieds de tous les hameaux de la vallée La Ruaz, Les Clots, Le Serroz, Les Verneys.

Les engagements pris par les responsables de l'époque sont sans équivoque, et du fait de la réalisation des bâtiments et des équipements, le financement des remontées est assuré.



Lettre d'un promoteur pour l'extension du domaine skiable

8) Un manque de terrains constructibles ...au détriment de la population locale qui ne peut pas construire

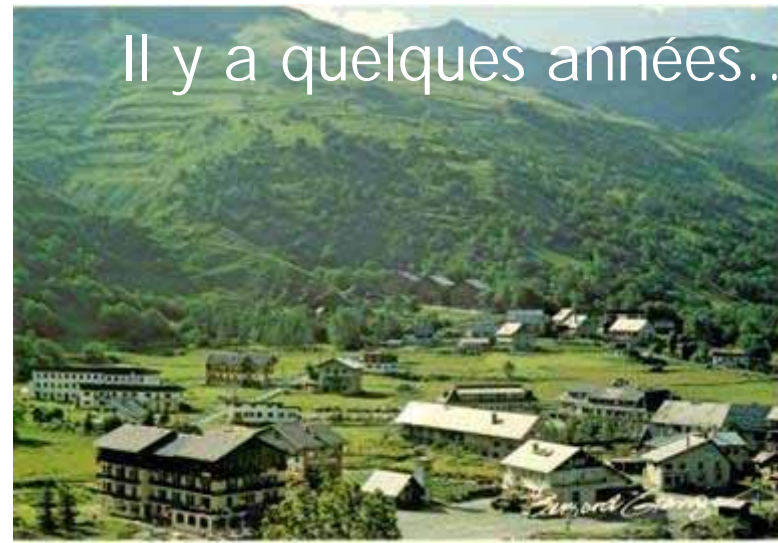


Evolution du bâti à Valloire.

9) Une consommation excessive des aires de verdure nécessaires au tourisme vert.



Autrefois...



Il y a quelques années..



Aujourd'hui



Demain?

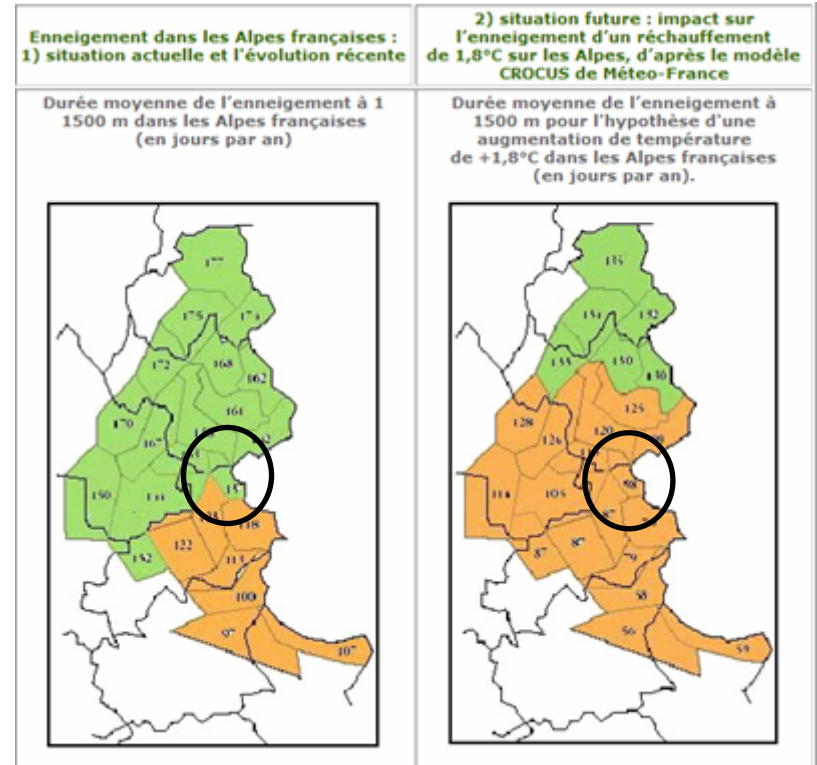
Evolution du bâti aux Verneys.

10) Des investissements orientés exclusivement vers le ski mais menacés par le réchauffement climatique



- La température moyenne a augmenté de 2 degrés celsius en 40 ans.
- Si le scénario d'une augmentation de la température moyenne de 1.8 degrés celsius se confirmait d'ici 2010 (dans 6 ans) suite à l'accélération actuelle du réchauffement, cela voudrait dire, -39 jours d'enneigement à 1500 mètres
- Source: *Source : Météo France - CNRM/CEN - Documents en ligne sur le site :*

www.tourisme.equipement.gouv.fr/



Note: L'évolution climatique est incertaine. Dans des millions d'années, il se peut que la terre se refroidisse à nouveau mais ce qui nous intéresse est quand même le court terme: les 10 à 50 prochaines années.

11) L'enneigement artificiel est-il la solution?



- Certes, un additif (Le Sonomax) permet de fabriquer de la neige à -2 degrés Celsius (au lieu de -4 degrés)
- Certes on peut créer des retenues lagunaires en altitude afin de pouvoir enneiger 90% des domaines...
- Mais est-ce vraiment la solution?

Un résumé: Béton? Où va-t-on?



1. Les mesures de défiscalisation pour les résidences de Tourisme en ZRR entraînent la croissance très rapide de quelques stations souvent bien développées et situées dans les zones concernées (+20% en trois ans sur Maurienne)
2. Mais cette croissance est-elle maîtrisée? La course aux investissements entre les différentes stations ne risque-t-elle pas de saturer le marché? Un tourisme de qualité peut-il coexister avec des croissances de plus de 30% de la capacité en lits? La construction de nouveaux lits crée le besoin de nouvelles remontées donc de nouveaux lits et ainsi de suite... Effet spirale?
3. Cette croissance ne prend pas suffisamment en compte un certain nombre de faits?:
 - Le marché des sports d'hiver est arrivé à maturité. La demande étrangère n'est pas stable (Effet de mode, choix d'autres loisirs ou destinations,...)
 - L'urbanisation excessive nuit au tourisme vert
 - Le réchauffement climatique est une certitude. Que se passera-t-il alors en cas d'enneigement insuffisant? Les activités "vertes" ne pourront plus "sauver" la saison d'hiver.
4. A qui profite tout cet affairisme immobilier? Aux valloirins? Aux promoteurs? Aux investisseurs?
5. Jusqu'où faudra-t-il construire? Que veut-on laisser aux générations futures?

Nous demandons



1. Le plafonnement des mesures de défiscalisation ZRR à la construction de résidences de tourisme neuves par commune (1500 lits),
2. Que le bénéfice des mesures de défiscalisation soit subordonné à des critères de qualité: COS, hauteur, ...
3. Que ce dispositif fiscal ne soit pas reconduit au-delà de 2006 ou alors qu'une étude intégrant le développement durable soit réalisée,
4. La réorientation des aides vers la réhabilitation de l'immobilier bâti,
5. Que des dispositions soient prises au niveau du code de l'urbanisme **pour** rétablir une vraie protection du patrimoine et des zones de montagne contre le bétonnage et la densification.

Dernières Nouvelles et Remarques:



- Les mesures de défiscalisation ZRR ont été renforcées pour 2004. Le taux de la réduction d'impôt a été porté de 15 % à 25 % pour le neuf. Le plafond a été relevé à 100,000 Euros pour un couple marié. Peut-on comparer les dispositions Besson pour le logement social avec les dispositions ZRR?
- En 2005, elles sont également renforcées: il est prévu une augmentation du nombre de contribuables pouvant bénéficier des mesures de défiscalisation en question.
- Initialement prévues pour s'arrêter en 2003, les mesures ont été reconduites jusqu'en 2006. Cette date butoir a même été enlevée par une des chambres avant d'être réintégrée.
- ⇒ **L'augmentation des avantages fiscaux en question amplifie la construction des résidences de tourisme neuves et ses effets pervers sur l'urbanisme.**
- **Ceci dit, au lieu de favoriser le "neuf", pourquoi ne pas favoriser la réhabilitation du bâti existant avec le mécanisme des ORILs ou d'autres à inventer?**



Backup

Présentation de Valloire Nature et Avenir



- Notre objectif: préserver Valloire en tant que station village en veillant au maintien de son caractère authentique et montagnard
- Force de réflexion et de proposition
 - le cadre de vie
 - les constructions,
 - les paysages
 - Le domaine skiable
 - Les réserves naturelles
 - le patrimoine culturel
 - les implications du plan local d'urbanisme et de la « politique » touristique, économique et sociale de la commune

En résumé: Nos propositions pour Valloire



Nous ne sommes pas hostiles à tout développement...mais il y a des limites au développement si nous voulons garder la montagne authentique.

- **Une pause** nous semble nécessaire. Du **temps** est nécessaire pour ouvrir une réflexion et une concertation. Il faut trouver des solutions notamment pour les propriétaires qui voudraient vendre.
- Il faut laisser des **zones champêtres** dans les hameaux
- Il faut rester proche d'un **développement de qualité** tourné vers des activités « Nature » (ski,...)
- Nos propositions d'action à court terme
 - Continuation de nos actions
 - Intervention au niveau du PLU
 - Travail sur des alternatives
 - Force de proposition et de réflexion



L'habitat traditionnel à Valloire



Les alpages sont encore beaux

Estimation de la part de Valloire dans les constructions ZRR nationales



Estimation des réductions d'impôts au niveau National (hors dégrèvement de TVA)

Tableau n°6 : les autres dépenses fiscales d'Etat en faveur de certains territoires

No PLF2003	Impôt	Libellé	Zones éligibles	Résultat 2001 (PLF 2003)	Evaluation 2002 (PLF 2003)	Evaluation 2003 (PLF 2003)
110221	IR	Réduction d'impôt au titre des investissements locatifs dans les résidences de tourisme	- ZRR - Zones rurales éligibles à l'objectif 2	2	4	7

(source: page 19 de l'annexe du rapport sur la fiscalité dérogatoire du conseil des impôts septembre 2003)

Estimation des dépenses fiscales sur Valloire

prix TTC du m2

3 700 €

année	2001	2002	2003	2004*	2005*	2006*	2007*	2008*	Total
nbre de m2 ZRR vendu Valloire (estim)	2286	8571	9143	10000	9000				
chiffre d'affaire TTC Valloire (M€)	8	32	34	37	33	0			
Coût réduction impot Valloire (M€)	0,3	1,2	2,2	4,1	5,5	4,6	3,5	1,7	23,1
Coût dégrèvement TVA Valloire (M€)	1,7	6,2	6,6	7,3	6,5				28,3
Coût Total dépense fiscale Valloire (M€)	1,9	7,4	8,9	11,3	12,0	4,6	3,5	1,7	51,3
Chiffre d'affaire TTC National (M€) (estim)	66,3	66,3	99,5	99,0	99,0	0,0	0,0	0,0	430,2
Coût réduction impot 4 ans NATIONAL (M€)	2,0	4,0	7,0	12,0	14,9	12,9	9,9	5,0	67,8
Coût dégrèvement TVA NATIONAL (M€)	13,0	13,0	19,5	19,4	19,4	0,0	0,0	0,0	84,3
Coût total dépense fiscale NATIONAL (M€)	15,0	17,0	26,5	31,4	34,4	12,9	9,9	5,0	152,1

Si les estimations sont justes, Valloire représenterait le tiers des investissements en résidence de tourisme ZRR en 2001, 2002 et 2003 alors que plus de 20000 communes sont éligibles!!

Des chiffres: Capacité et Développement des stations de Maurienne



Avant age fiscal		Commune	Canton	Popula tion legale	nbre de lits 2001	Nbre de lits supplémentaires construits a fin
ZRR	Maurienne	Albiez 2750 lits	St Jean de Maurienne	382	2750	?
ZRR	Maurienne	Aussois 3000 lits	Modane	628	1600	2000
ZRR	Maurienne	Bessans 1600 lits	Lanslebourg-Montcenis	311	1600	?
ZRR	Maurienne	Bonneval /arc 1800 lits	Lanslebourg-Montcenis	242	1800	?
ZRR	Maurienne	Bramans 1300 lits	Lanslebourg-Montcenis	362	1300	?
ZRR	Maurienne	Les Karellis 2600	St Jean de Maurienne	596	2300	2000
ZRR	Maurienne	St francois longchamp	La Chambre	746	6500	?
ZRR	Maurienne	St jean d'arves 2000	St Jean de Maurienne	217	2000	?
ZRR	Maurienne	St sorlin d'arves 4000	St Jean de Maurienne	325	4000	1500
ZRR	Maurienne	La toussuire 8000 + Le Corbie	St Jean de Maurienne	794	16500	?
ZRR	Maurienne	Val Cenis 7600	Lanslebourg-Montcenis	1071	7600	?
ZRR	Maurienne	Valfréjus 4300 + La Norma 35	Modane	4499	7800	1500
ZRR	Maurienne	Valloire 12500	St Michel de Maurienne	1243	12500	5000
ZRR	Maurienne	Valménier 4000	St Michel de Maurienne	395	4000	5000
ZRR	Maurienne	Orelle 100 !!	St Michel de Maurienne	353	100	?
	Tarentaise	la Plagne 46.000	Aime	5392	46000	?
	Tarentaise	Méribel 30.000	Moutiers	1869	30000	?
	Tarentaise	Val Thorens 23500+ Les Mén	Moutiers	2532	47500	?
	Tarentaise	Tignes 28.500	Bourg St Maurice	2220	28500	?
	Tarentaise	Courchevel 32.000	Moutiers	4 151	32000	?
	Tarentaise	Val d'Isère 27.000	Bourg St Maurice	1632	27000	?
	Tarentaise	les Arcs 30.000	Bourg St Maurice	6747	30000	?
	Tarentaise	Arêches-Beaufort 6.000	Beaufort	1985	6000	?
	Tarentaise	les Saisies 14.000	Beaufort	800	14000	?
	Tarentaise	Pralognan 6.500	Bozel	756	6500	?

=> Valloire-Valmenier 5ème station Française (source publicité office du Tourisme)

Des Chiffres: Capacité et Développement des stations de Haute-Savoie et Dauphine



Dauphine	l'Alpe d'Huez 32.000	Le Bourg D'Oisans	4655	32000	?
Dauphine	les 2 Alpes 27.000	Le Bourg D'Oisans	1101	27000	?
Dauphine	Chamrousse 15.000		5312	15000	?
Dauphine	Villard-de-Lans 20.000	Villard de Lans	3798	20000	?
Haute Savoie	Chamonix 57.000	Chamonix	9830	57000	?
Haute Savoie	Megève 36.000		4509	36000	?
Haute Savoie	Chatel 18.000		1190	18000	?
Haute Savoie	la Clusaz 19.500		2023	19500	?
Haute Savoie	les Gets 12.000		1352	12000	?
Haute Savoie	le Grand Bornand 19.600		2115	19600	?
Haute Savoie	Avoriaz 16200+ Morzine 16.000		2948	32200	?
Haute Savoie	les Contamines 14.000		1129	14000	?
Haute Savoie	St Gervais 25.000	St Gervais	5276	25000	?
Haute Savoie	les Houches 8.500		2706	8500	?
Haute Savoie	Samoëns 12.000	Samoens	2323	12000	?
Haute Savoie	Morillon 8.500		498	8500	?
Haute Savoie	Combloux 9.500		1976	9500	?
Haute Savoie	Crest Voland 6.000		418	6000	?
Haute Savoie	Praz-sur-Arly 8.500		1081	8500	?

Des chiffres: Les Résidences de tourisme sur Valloire



station	Nom	telephone	secteur	logements (fin 2005)	
Valloire	Chalet de la Clarée	0474979845	Centre	28	140
Valloire	Chalet du Galibier	0147546000	Moulin-Benjamin	300	1500
Valloire	Chalet les valmonts -Eurogroup	082570280280	Les Charbonnieres	80	400
Valloire	Les chalets de la Vallee d'or	0492126212	Les Charbonnieres	100	500
Valloire	Les Roches Fleuries	0474979845	Centre	20	100
Valloire	Les Chalets Valoria- Pierre et Va	0825070605	Les Charbonnieres	72	360
					3000
Valloire	Les Hameaux de Valloire	en cours	College des Sœurs	64	320
Valloire	Etoile des neiges	en cours	Les Charbonnieres	87	435
Valloire	FM promotion	en cours	Les Charbonnieres	130	650
Valloire	SNC Valloire Loisir	en cours	Les Charbonnieres	100	500
					1905
Valloire	Confiance Immobilier	proces	Les Choseaux-Ville	90	450
Valloire	Eiffage Le Boedec	projet	Les Verneys	120	600
					1050

Les résidences de tourisme sur Valmenier



Valmenier	Espace 2 vacances	0811555455	1800	120	600
Valmenier	Eurogroup	0825702802	1800	60	300
Valmenier	Odalys vacances	0825562562	1800	90	450
Valmenier	Pierre et Vacances	0479568200	1800	120	600
Valmenier	Resid Hotel vacances	0820204034	1800	110	550
					2500
					8455