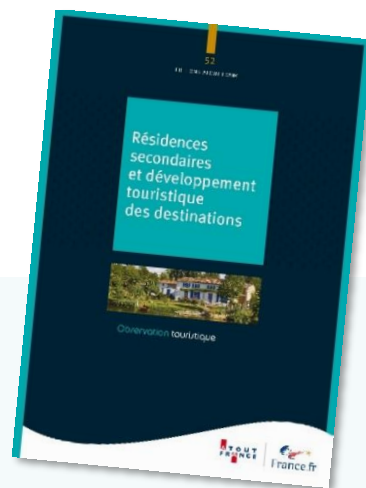


Résidences secondaires et développement touristique des destinations

La France compte 3,3 millions de résidences secondaires¹ représentant 16,7 millions de lits touristiques². C'est l'un des plus grands parcs de résidences secondaires en Europe, juste derrière l'Espagne. Occupées par leur propriétaire, prêtées ou mises en location saisonnière, elles contribuent à l'économie touristique des territoires et à leur attractivité.



Les résidences secondaires : l'essentiel de la capacité d'hébergement touristique des territoires

Sur les 20 millions de lits touristiques que compte la France, un quart est constitué de lits marchands et trois quarts de résidences secondaires.

Si les plus fortes concentrations de résidences secondaires s'observent sur le littoral et à la montagne, elles sont en réalité présentes sur l'ensemble du territoire national [43% sont situées dans une commune rurale³].

Un actif touristique et des propriétaires encore peu observés, souvent absents des stratégies touristiques territoriales

Malgré leur poids dans le parc d'hébergement touristique, il existe peu de données permettant de cerner l'apport des résidences secondaires aux territoires. Or celui-ci diffère de celui de touristes en séjour ou des habitants à l'année, nécessitant donc de la part des acteurs touristiques des actions particulières.

De nouvelles tendances et pratiques qui réinterrogent le modèle de la résidence secondaire

L'émergence des nouvelles tendances de consommation [recours à l'échange et à l'usage plus qu'à la propriété] a amené Atout France à s'interroger sur l'attrait des Français pour la résidence secondaire et son avenir, ainsi que les impacts potentiels pour les communes.



Dans le même temps, l'apparition de nouveaux acteurs [plateformes numériques de mise en relation, conciergeries] ouvre de nouvelles opportunités pour valoriser ces biens en toutes saisons et quelle que soit la destination.

Enfin, des questions plus conjoncturelles [comme l'impact du Brexit notamment alors que 10% des résidences secondaires sont la propriété de clientèles internationales, dont une majorité de Britanniques], ont amené Atout France à en savoir plus sur :

- La typologie du parc de résidences secondaires [surface, nombre de pièces et de lits, ...] ;
- Les profils des propriétaires ;
- L'évolution quantitative passée et à venir de celui-ci ;
- Le rapport actuel des Français à la résidence secondaire et la définition d'une typologie de propriétaires ;
- L'occupation et la mise en marché touristique de celle-ci ;
- Les impacts économiques et touristiques.

Des lits touristiques occupés et créateurs de valeur économique et de fréquentation touristique

Dans les années à venir, le nombre de résidences secondaires en France pourrait atteindre 3,5 à 3,6 millions de biens.

Contrairement à un *a priori* fortement répandu, ces hébergements sont occupés en moyenne 12,5 semaines par an [jusqu'à 13,5 semaines par an en moyenne en intérieur rural].

Les lits en résidence secondaires sont souvent qualifiés de « non marchands ». En réalité, une partie du parc est mise en marché de manière plus ou moins intensive et de manière plus ou moins officielle.

Les analyses montrent d'ailleurs que la mise en location devient de plus en plus naturelle.

1. Source : Comptes du logement, parc Insee et SDES [au 1er juillet 2016].

2. Source : estimations CGDD

3. Source : commune hors unité urbaine, INSEE, 2013

4. Source : calculs et extrapolations réalisés à partir de l'enquête CRÉDOC/Atout France, 2017

Chaque année, ce sont ainsi 3,3 millions de lits qui seraient mis en location de façon régulière ou occasionnelle⁴.

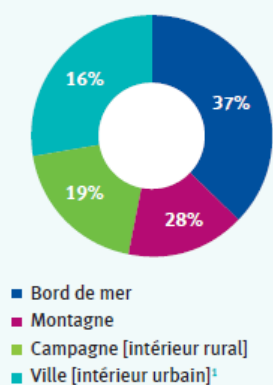
Les dépenses des locations entre particuliers ont connu une progression depuis plusieurs années [+ 4,1 % en 2015, + 4,7 % en 2016].

Les agences immobilières, le réseau de connaissance, les plateformes Internet spécialisées apparaissent complémentaires en matière de commercialisation, leur degré d'usage variant selon les attentes et profils des propriétaires, la durée de location ou encore l'éloignement du bien.

Une proximité des propriétaires à leur résidence secondaire

Au-delà de la proximité géographique ou non, c'est le lien affectif qui est exprimé [lieu d'attaches sentimentales mais aussi de retrouvailles familiales et amicales].

Répartition des résidences secondaires par espace touristique



1 propriétaire sur 5 déclare avoir loué sa résidence secondaire en 2017

18% des propriétaires ne louent pas leur résidence secondaire car ils craignent des dégradations et évoquent des contraintes

QUATRE PROFILS TYPE DE PROPRIÉTAIRE

90 % des propriétaires de résidences secondaires en France métropolitaine résident en France, 10% à l'étranger.

Qu'il soit en couple, s'approchant de la fin de son activité professionnelle ou à la retraite, le propriétaire de résidence secondaire type dispose également d'un revenu d'activité et d'un patrimoine financier et immobilier, plus élevés que la moyenne des Français.

Au-delà de ces grands traits, quatre profils type de propriétaire apparaissent et sont explicités dans la publication.

Des leviers d'action encore à imaginer par les destinations pour activer le potentiel des résidences secondaires

Les résidences secondaires peuvent constituer un vrai levier de développement touristique des territoires, à condition qu'ils :

- S'attachent à mieux connaître leurs résidents secondaires, leurs pratiques et attentes ;
- Veillent à leur accessibilité, tout au long de l'année ;
- du territoire par les résidences secondaires ;
- S'adressent à leurs résidents secondaires, au travers d'évènements ou de communications dédiés ;
- Accompagnent les propriétaires dans la valorisation et la commercialisation de leur bien ;
- Établissent aussi des liens avec les acteurs de la commercialisation ;
- Etc...

La publication Atout France livre, non seulement des éléments de connaissance très détaillés du parc de résidences secondaires, des profils et des comportements de propriétaires, mais aussi des exemples qui permettront aux acteurs publics et privés d'imaginer des stratégies pour qu'elles continuent demain à contribuer positivement à l'attractivité et à l'économie de leurs territoires.

Pour aller plus loin :

Résidences secondaires et développement touristique des destinations, 150 pages de données et analyses.
Éditions Atout France n°52, octobre 2019.
www.atout-france.fr • ingenierie@atout-france.fr

Méthodologie

Établie à partir d'une enquête réalisée par le CRÉDOC pour Atout France auprès des Français et des propriétaires français de résidence secondaire, cette publication apporte de nouveaux éclairages et constitue un exercice de prospective à partir de projections économiques et démographiques pour mieux cerner les évolutions futures du secteur.

Quelques grands enseignements de l'étude

Les résultats détaillés par implantation géographique des résidences secondaires [littoral, montagne, campagne, ville] ou selon le profil des propriétaires [âge, sexe, niveau de revenus] sont à retrouver dans la publication

Directrice de la publication : Caroline Leboucher • Rédaction : Jean Berthier - Christophe de Chassey - Marie-Laure Desmet - Jean André Doeuvre - Emmanuelle Galiana - Aurore Joris - Philippe Maud'Hui • ISBN : 978-2-36711-063-9 • Dépôt légal : Octobre 2019

SOMMAIRE

Résidences secondaires et développement touristique des destinations

CHAPITRE 1

Les résidences secondaires : données de cadrage

1. Un parc en croissance depuis 2010
2. Un parc à la fois diffus sur l'ensemble du territoire et reflet des principales destinations de vacances des Français
3. Une majorité de maisons individuelles
4. L'achat : le principal moyen d'accéder à la résidence secondaire
5. Un investissement de 14,5 milliards d'euros par les ménages en 2016
6. Chiffres clés | L'essentiel à retenir

CHAPITRE 2

Les profils des propriétaires de résidence secondaire

1. Les propriétaires de résidences secondaires : un profil spécifique
2. Des propriétaires qui ont une forte pratique des vacances en général
3. Des pratiques numériques "collaboratives" peu distinctives de celles des non propriétaires de résidence secondaire
4. Chiffres clés | L'essentiel à retenir

CHAPITRE 3

Les représentations et usages associés aux résidences secondaires

1. Les résidences secondaires : des lieux de vacances souvent empreints de liens affectifs
2. Des usages très différenciés mais où la famille est fortement présente
3. Des projets d'avenir différents selon l'âge, la situation familiale et le niveau de vie
4. Chiffres clés | L'essentiel à retenir

CHAPITRE 4

La mise en marché des résidences secondaires

1. Un propriétaire sur cinq loue sa résidence secondaire
2. 3,3 millions de lits disponibles à la location
3. Des modes de commercialisation très variés et complémentaires
4. La location : un levier de développement des services
5. La location : un levier de l'occupation de la résidence secondaire
6. Chiffres clés | L'essentiel à retenir

CHAPITRE 5

Proposition d'une typologie des profils des propriétaires de résidence secondaire

1. Les 4 classes des propriétaires de résidence secondaire en synthèse
2. Les 4 classes en détail

CHAPITRE 6

Quel avenir pour le secteur des résidences secondaires ?

1. La résidence secondaire fait toujours rêver les Français
2. Un contexte économique et démographique globalement favorable
3. Scénarisation de l'avenir du secteur des résidences secondaires