



# Évaluation de l'impact économique des résidences secondaires et analyse de leur mise en marché

Étude pour ATOUT France et la DGCIS  
Journée technique du 1<sup>er</sup> juillet 2010

## La localisation des résidences secondaires Focus sur le Languedoc-Roussillon



6, rue Dunois 75013 Paris n Tél : 01 42 17 03 38 n Fax : 01 42 17 02 99  
[www.kanopee.eu](http://www.kanopee.eu)

S.A.S. au capital de 37 500 € n N°d'identification : 490 931 540 R.C.S. PARIS

Étude sur l'impact économique et la mise en marché des résidences secondaires



# Présentation des territoires

Les territoires choisis par le Conseil régional et le Conseil général de l'Hérault sont :

- Agde (avec la station du Cap d'Agde) : 30 000 résidences secondaires
- Gruissan : 10 000 résidences secondaires
- Le pays du Haut-Languedoc et des vignobles : 8 300 résidences secondaires
- Font-Romeu et Bolquère/Pyrénées 2000 : 6 400 résidences secondaires.





# Des logiques spatiales très différenciées



## Le pays du Haut-Languedoc : un habitat dispersé et intégré

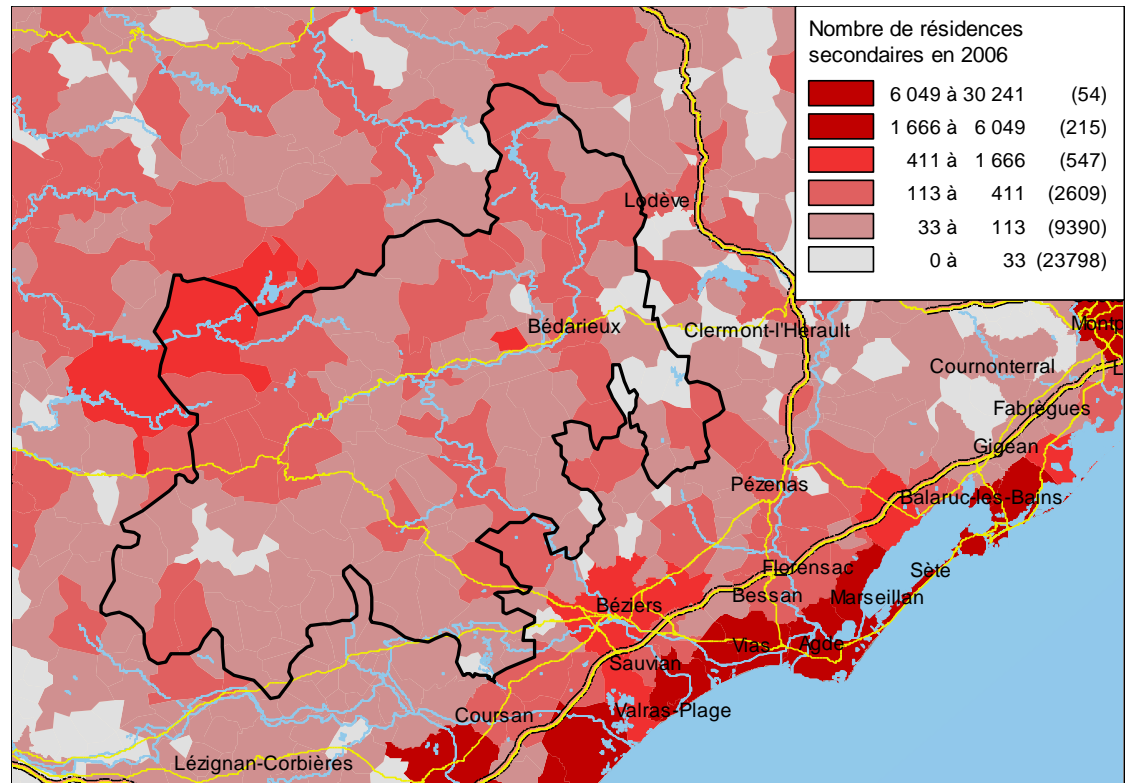
Les résidences secondaires sont réparties sur l'ensemble des communes, avec une densité moyenne au regard de la superficie et de l'habitat permanent.

Les résidences secondaires représentent 23% des logements.

Deux zones de concentration :

- les stations thermales de Lamalou et Avène ;
- Salvetat-sur-Agout et les communes environnantes.

L

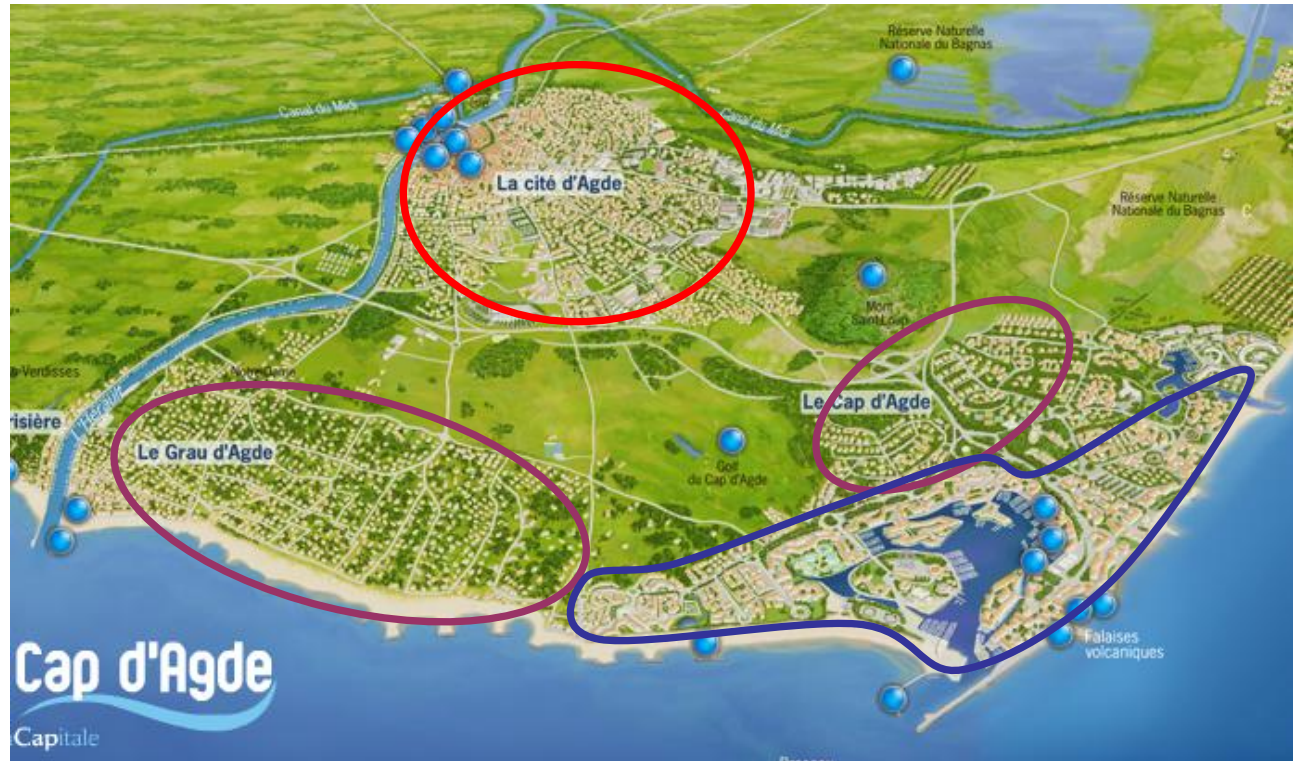




## Agde : de la ville romaine à la station nouvelle

La répartition des logements entre résidences principales et secondaires à Agde correspond à l'histoire de la ville :

- la cité est essentiellement occupée par des résidents permanents ;
- la station autour du port et les quartiers de Rochelongue et naturistes sont essentiellement occupés par des résidences secondaires;
- Le Grau d'Agde, les quartiers de la Pinède et de la colline-Saint-Martin sont mixtes, avec une part croissante de résidences principales.

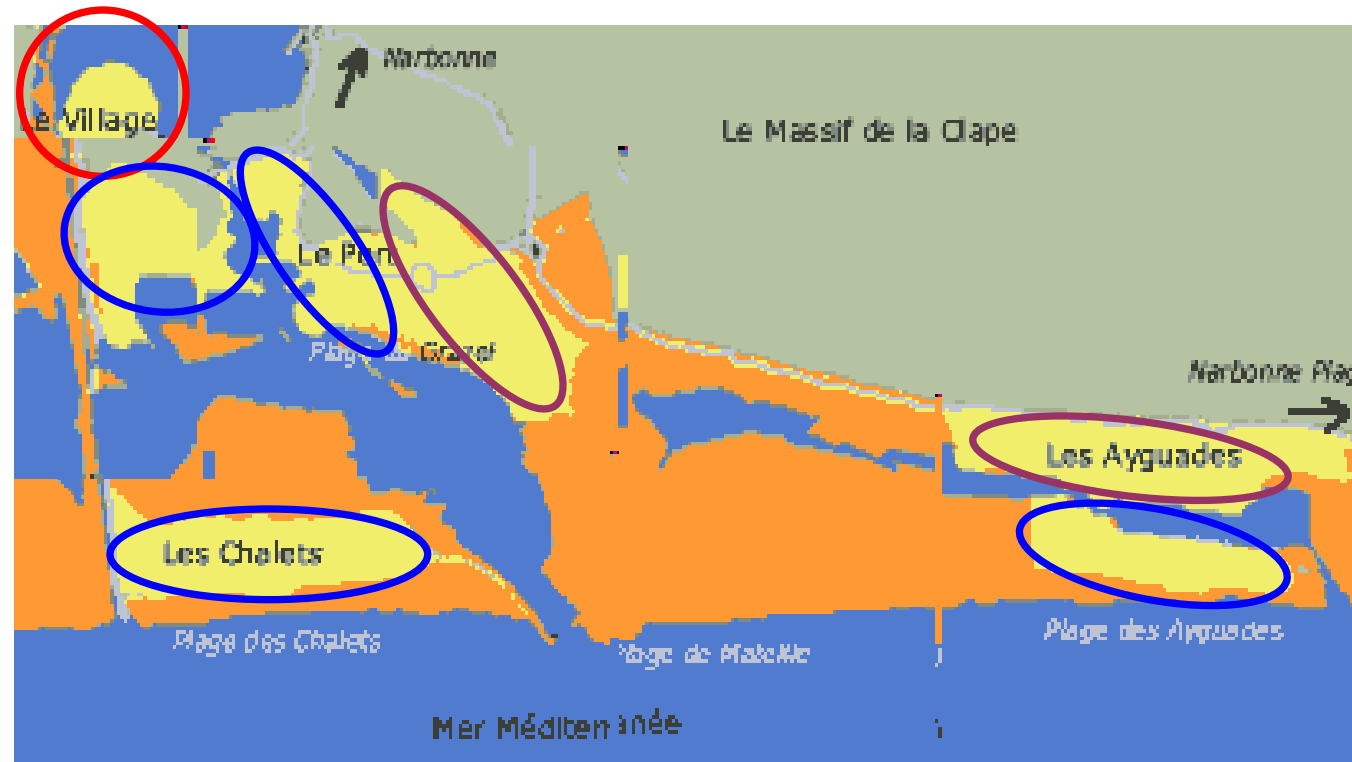




## Gruissan : résidences secondaires vs résidences principales

La logique de développement spatial de Gruissan est identique à celle d'Agde, en dehors de l'existence préalable de la zone des chalets.

- Après l'urbanisation des Ayguades, la mairie a développé le quartier de la Mateille, en habitat mixte.
- La mairie cherche à développer l'habitat permanent mais se heurte au manque de foncier disponible et à la difficulté de convertir les résidences secondaires en résidences principales.



# L'origine des propriétaires : avant tout le Sud-Ouest

Le Sud-Ouest, et notamment le bassin Toulouse-Albi-Castres, est la principale zone émettrice pour les résidences secondaires des territoires étudiés.

- Les résidents de proximité immédiate sont peu nombreux, occupant avant tout des logements anciens.
- Les Rhône-Alpins, les Franciliens et les habitants du Nord-Est sont peu présents.
- Les étrangers représentent 9% des propriétaires au niveau régional, mais 22% dans le Haut-Languedoc, avec une forte présence de Britanniques, Belges et Allemands.
- Nota L'origine des propriétaires ne peut être approchée que qualitativement, à travers des entretiens avec les offices de tourisme et agents immobiliers.

