



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^{er} juillet 2010

L'impact économique des résidences secondaires en France



Horwath HTL

Hotel, Tourism and Leisure

6, rue Dunois 75013 Paris n Tél : 01 42 17 03 38 n Fax : 01 42 17 02 99

www.kanopee.eu

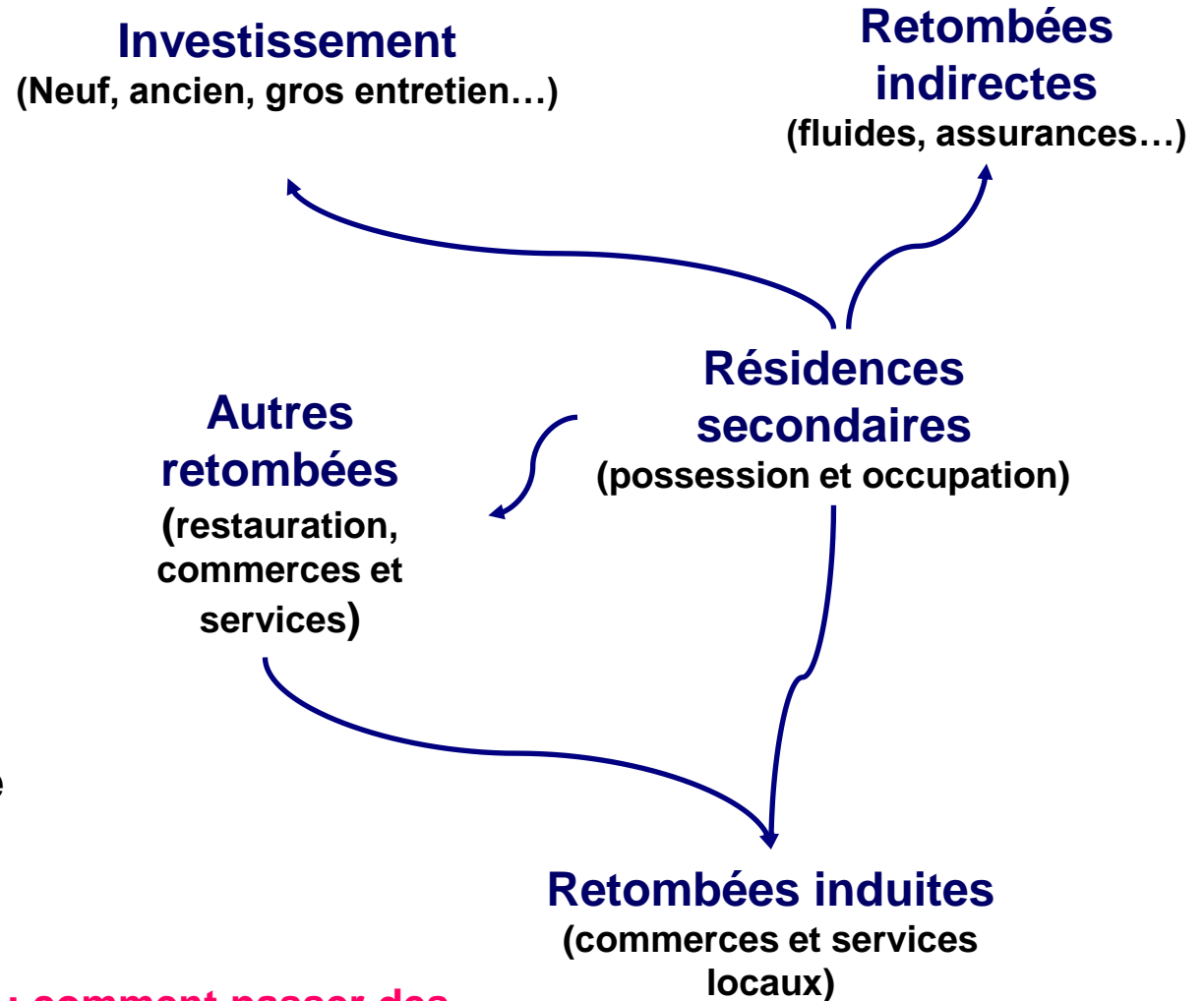
S.A.S. au capital de 37 500 € n N°d'identification : 490 931 540 R.C.S. PARIS

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



Sommaire de la présentation

- L'occupation personnelle des résidences secondaires et ses retombées
- La dynamique d'investissement dans les résidences secondaires
- Synthèse sur l'impact économique des résidences secondaires



Avec une question centrale : comment passer des retombées « automatiques » aux retombées suscitées ?

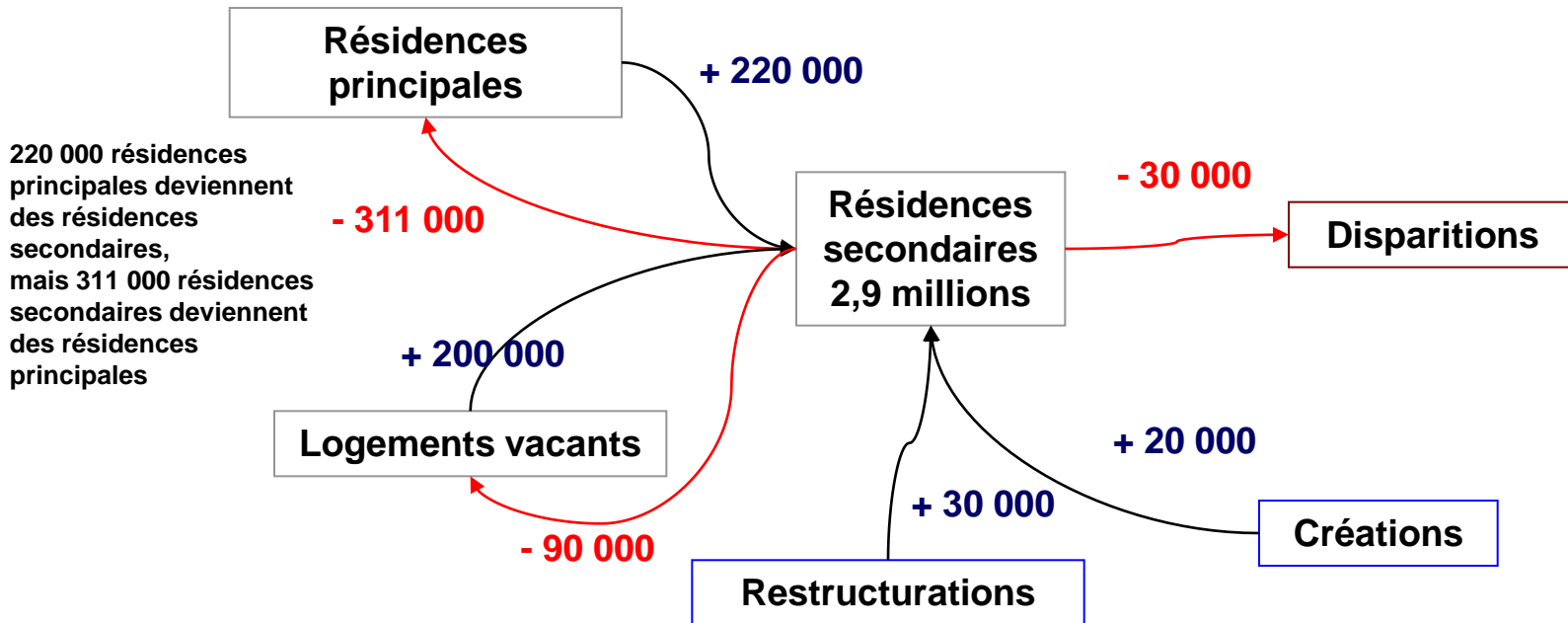


LA DYNAMIQUE D'INVESTISSEMENT ET SON IMPACT LOCAL



Les transformations du parc de résidences secondaires

- Le parc de résidences secondaires connaît d'importantes modifications ; d'une année sur l'autre, 20% des résidences secondaires changent de statut :



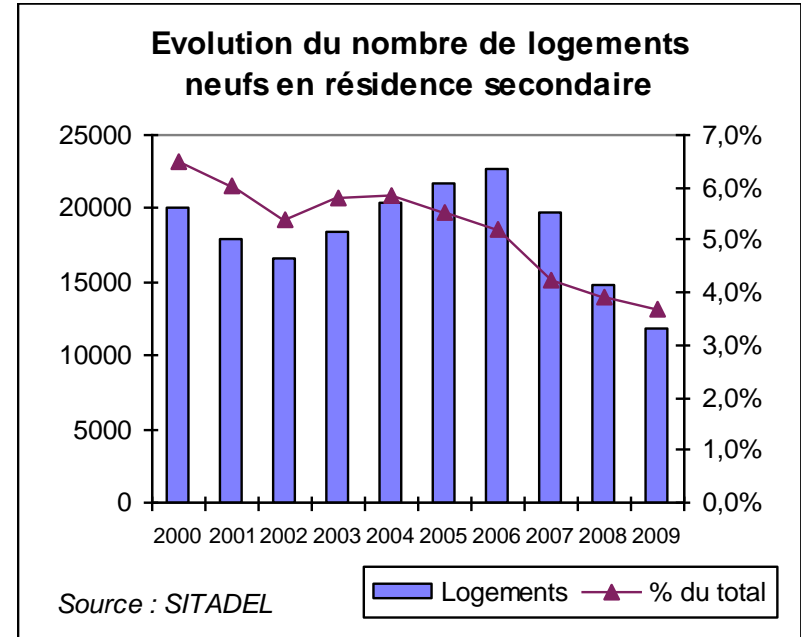
Source : FILOCOM, moyenne des années 2003 à 2007

Solde des mouvements : ~ 31 000 résidences secondaires par an



Les créations de logements neufs

- Jusqu'au début des années 90 : 30 000 logements par an (10% de l'ensemble des logements neufs) : programmes immobiliers dans les stations littorales et de montagne.
- Crise immobilière de 1991, arrêt de nombreux programmes.
- Reprise favorisée par le développement des résidences de tourisme et les programmes milieu/haut de gamme.
- Fort impact de la crise immobilière des années 2008 et 2009.
- Augmentation très forte des prix (similaire à ceux du résidentiel) de 1997 à 2007.
- Les résidences secondaires représentent aujourd'hui 5 à 6% des créations de logements. Leur part est en baisse sensible depuis 2005.

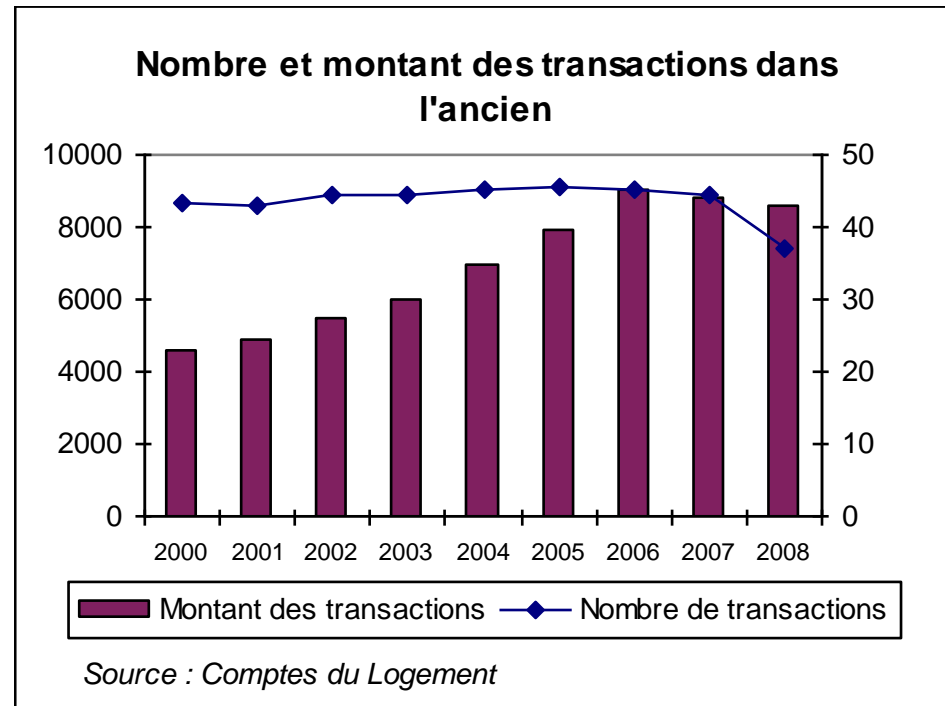


Logements commencés, hors résidences de tourisme



Les transactions dans l'ancien

- En moyenne 40 000 acquisitions dans l'ancien par an.
- Il peut s'agir de logements étant auparavant des résidences principales ou des logements vacants.
- Jusqu'en 2006, les étrangers ont représenté jusqu'à 30% des acquéreurs.
- Nombre de transactions stable jusqu'en 2007 mais baisse sensible en 2008, supérieure à celle observée pour les résidences principales.
- Forte hausse du montant des acquisitions sur la période, du fait de l'augmentation des prix de l'immobilier.
- Investissement total de 8 600 M€ en 2008, avec une dépense moyenne de 233 000 € par logement.

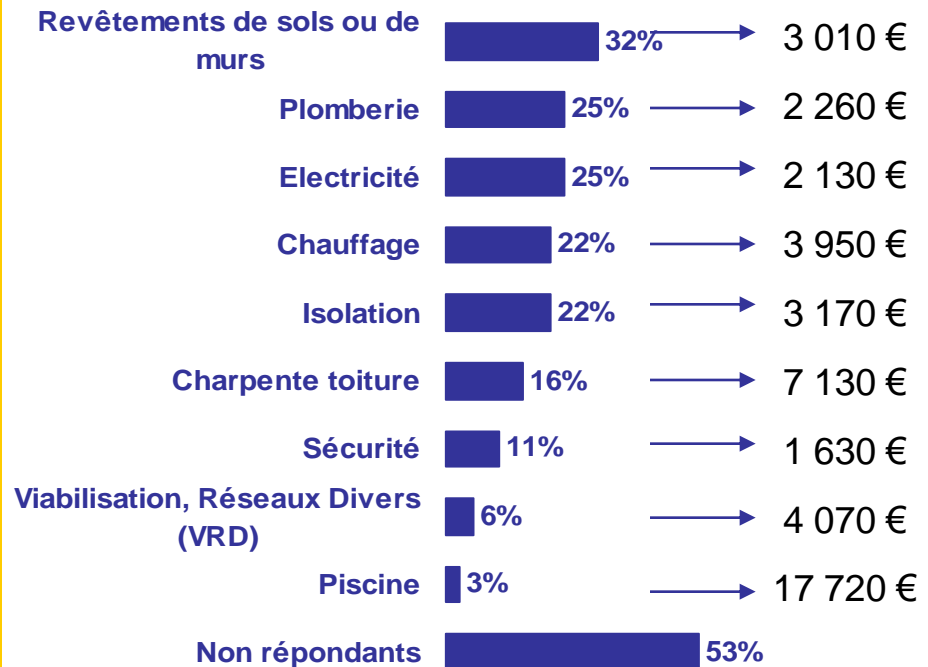




Les travaux de gros entretien

- Plus de 40% des propriétaires ont réalisé des travaux depuis 5 ans.
- Les travaux sont plus nombreux :
 - dans les maisons individuelles
 - de la part des propriétaires plus âgés et/ou propriétaires depuis plus longtemps.
- Le montant moyen cumulé des travaux est de 12 140 € par résidence (soit une moyenne annuelle de 2 428 €).
 - Il est sensiblement plus élevé dans les fermes (18 000 €) et demeures de maître (22 200 €).
- Le taux de travaux dans les résidences secondaires est cependant inférieur à celui observé dans les résidences principales.

Pm : la résidence secondaire ne bénéficie pas des mêmes avantages fiscaux que la résidence principale ou la résidence de tourisme.





Synthèse sur les investissements

- **Montant total des investissements : 14 150 M€.**
- **Dont 60% correspondant à des acquisitions de logements existants (pas de retombées locales).**
- **L'investissement nouveau est donc de 5 500 M€, soit :**
 - 5% des investissements en logements.
 - 59% des investissements en hébergements touristiques
- **Cet investissement nouveau génère l'équivalent de 48 200 emplois dans le BTP, principalement dans le second œuvre.**

Investissements dans les résidences secondaires en 2008

	Nombre d'opérations	Montant des dépenses en M€	Montant moyen en K€
Travaux de gros entretien	162 000	1 650	10
Acquisitions dans l'ancien	37 000	8 600	232
Construction neuve	14 800	3 900	264
Total	213 800	14 150	66

Impact des investissements en emplois (ETP)

	Gros œuvre	Second œuvre	Total
Travaux de gros entretien	392	1258	1650
Construction neuve	2 003	1897	3900
Total	2 395	3 155	5 550

Nombre d'emploi/CA en M€	7,2	9,8	8,7
--------------------------	-----	-----	-----

Retombées en emplois	17 156	31 063	48 218
----------------------	--------	--------	--------



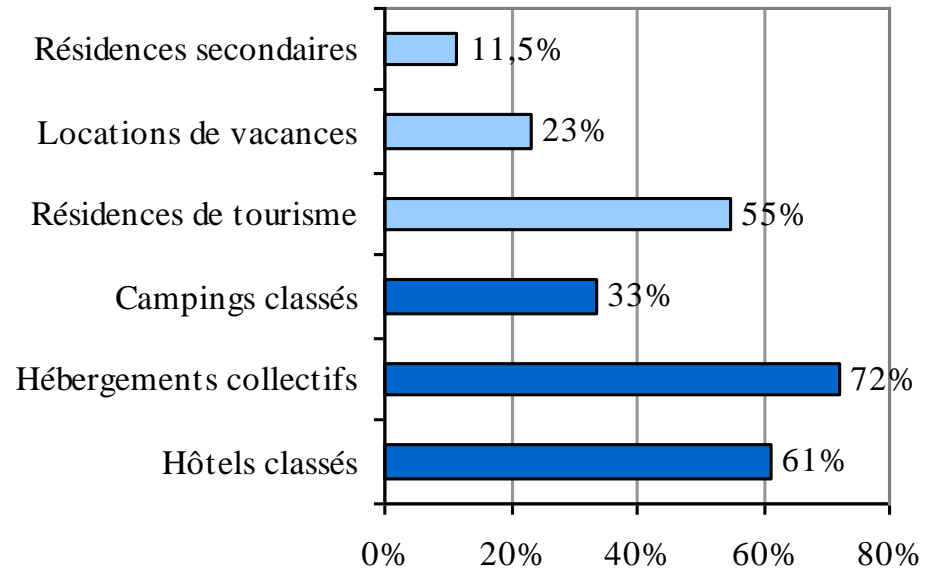
L'OCCUPATION DES RESIDENCES SECONDAIRES



Estimation des taux d'occupation des résidences secondaires

- **Durée moyenne d'occupation : 42 jours par an, soit un taux d'occupation de 11,5%.**
- **A titre de comparaison,**
 - **Hôtels 61%**
 - **Campings : 33% (sur 6 mois).**

Graphique 28 : taux d'occupation moyen des hébergements



Sources : DGCIS, INSEE,



Les séjours et nuitées dans les résidences secondaires

■ Pour les Français (2,7 millions de résidences)

- Occupation des résidences secondaires : 294 millions de nuits, soit 25% de l'ensemble des nuitées touristiques en France.
- La tendance est stable depuis plusieurs années

■ Pour les étrangers (300 000 résidences)

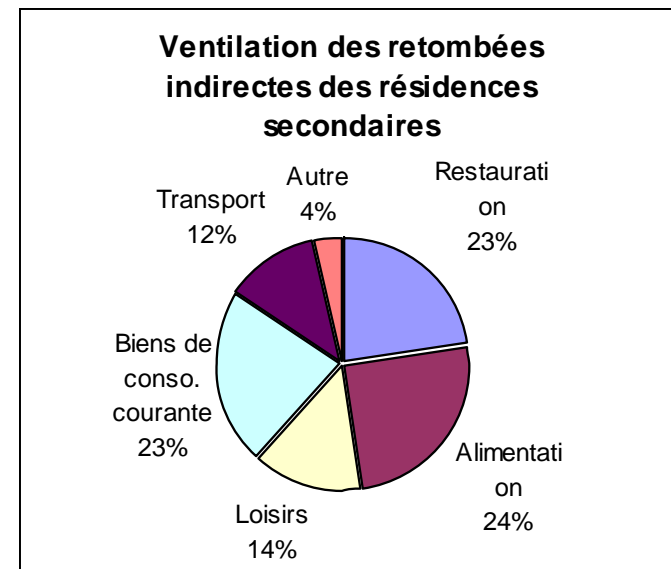
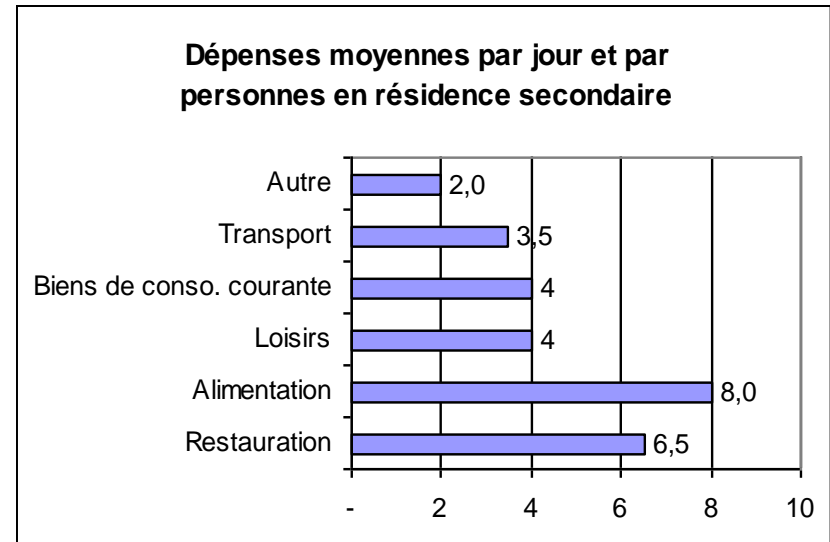
- La fréquentation moyenne est estimée à 3 nuitées.
- L'occupation totale est de 20 millions de nuitées, soit moins de 10% de la fréquentation des touristes étrangers en France.

	Français	Étrangers
Nombre de résidences	2,7 millions	0,3 million
Nombre moyen de nuits/ nuitées	42 nuits 103 nuitées	30 nuits 73 nuitées
Nombre total de nuitées	294 millions de nuitées	20 millions de nuits
Part des nuitées totales	25% des nuitées des Français	< 10% des nuitées des étrangers



Les dépenses réalisées par les occupants

- Les dépenses moyennes en résidence secondaire : 28 € par jour et par personne,
- Les deux principaux postes sont l'alimentation et la restauration.
- Volume total des dépenses : 9 100 M€, soit 15% de la consommation liée aux séjours (hors loyers fictifs).
- 73 000 emplois en équivalents temps plein générés par ces dépenses, dont 1/3 dans la restauration.





Les recettes fiscales directes locales

- **Mêmes impôts locaux que les résidences principales, basés sur la valeur locative.**
- **Valeur locative inférieure à celle des résidences principales.**
- **Montants moyens des taxes sur les résidences secondaires :**
 - **402 € par logement pour la taxe d'habitation**
 - **629 € pour les taxes foncières**
 - **123 € pour la taxe d'enlèvement des ordures ménagères.**

Taxes locales directes

	Résidences secondaires	Résidences principales
Valeur locative moyenne en € en 2007	2 304	2 966

Montant par logement en 2008

Taxe d'habitation	402	517
Taxe foncière sur les propriétés bâties	559	719
Taxe foncière sur les propriétés non bâties	70	90
Taxe d'Enlèvement des Ordures Ménagères	123	158

Sources : FILOCOM, DGI

Une imposition justifiée par la consommation de l'espace.

Des recettes importantes aux regard des services publics locaux consommés par les propriétaires.