



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 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

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



Les caractéristiques des résidences secondaires : maison de campagne vs appartement en station

Type de logement, taille et ancienneté sont trois variables étroitement corrélées.

	Agde	Gruissan	Font-Romeu/ Bolquère	Haut- Languedoc et Vignobles	Région
Nombre de résidences secondaires	28 900	10 500	6 400	8 400	349 900
% maisons individuelles	16%	44%	19%	92%	46%
Taille moyenne en nombre de pièces	2,3	2,5	2,3	3,9	2,9
Ancienneté moyenne	30	28	34	64	37

Dans les stations récentes (Cap d'Agde, Gruissan, Font-Romeu et Bolquère), l'immobilier collectif de petite taille domine.

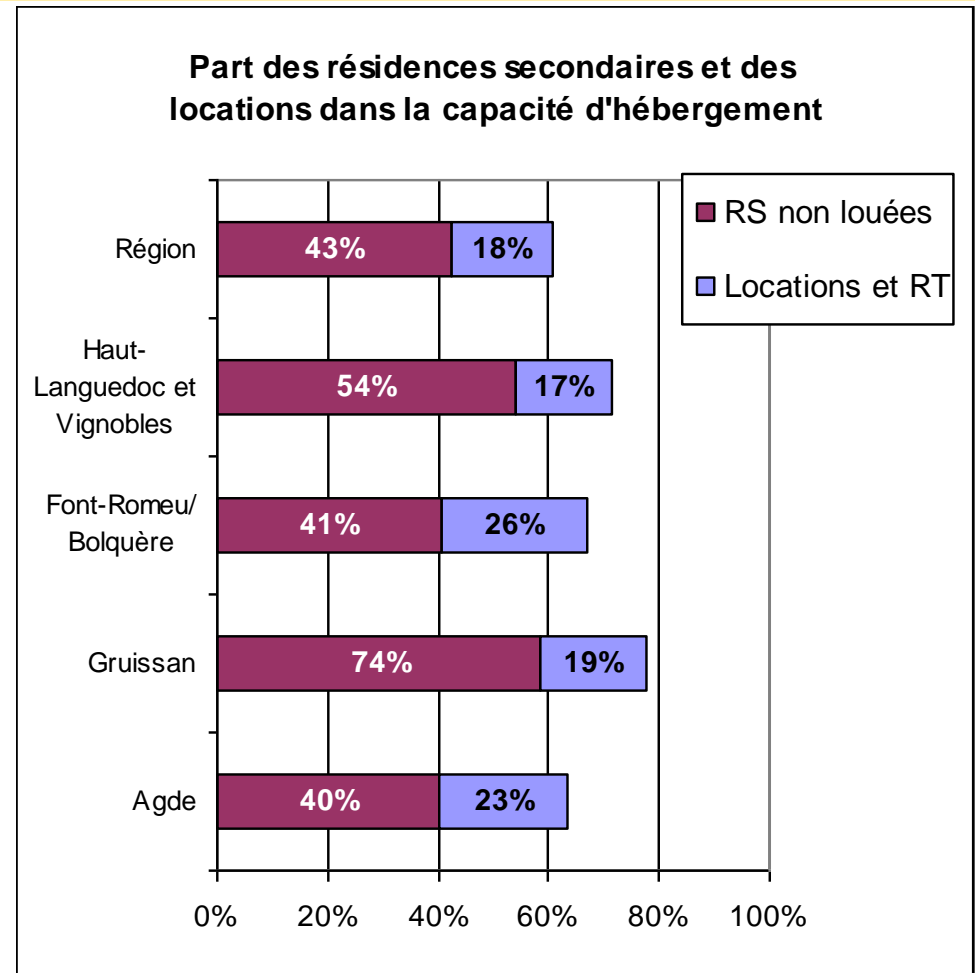
A contrario, dans le Haut-Languedoc, le parc de résidences secondaires s'est constitué par la transformation des maisons existantes.



La part des résidences secondaires dans l'offre d'hébergement touristique

Les 4 territoires présentent des caractéristiques très différentes. Mais leur point commun est la part très dominante des résidences secondaires dans l'offre d'hébergement.

Une part variable de cette capacité est mise en marché en résidence de tourisme ou en location meublée.



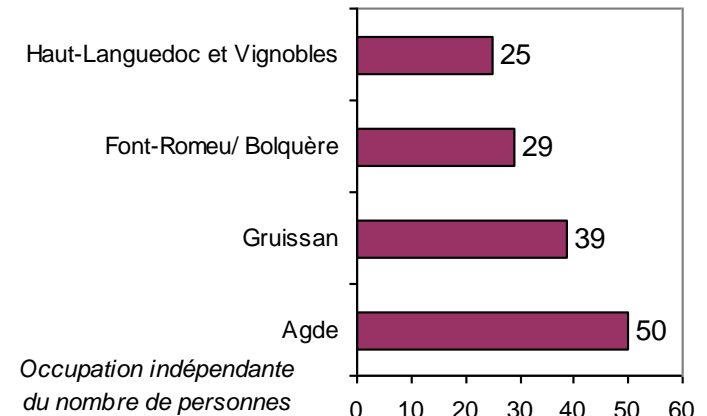
Agde (30000 résidences secondaires) fait paradoxalement figure d'exception, du fait du poids des campings et dans une moindre mesure des villages de vacances.



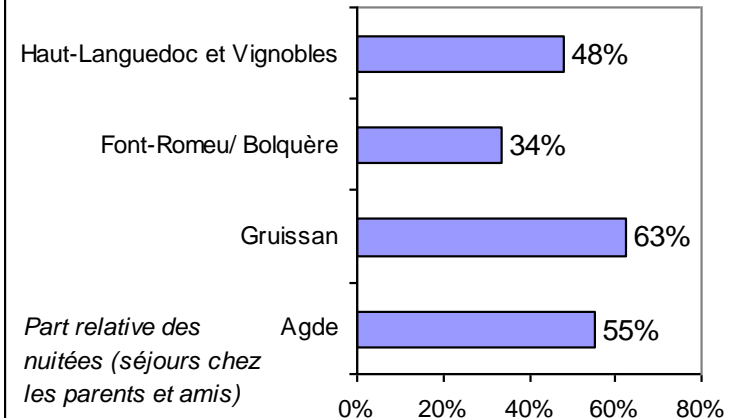
Part des résidences secondaires dans la fréquentation touristique des territoires

- Les résidences secondaires des sites étudiés ont une durée d'occupation variant de 25 à 50 nuits, beaucoup plus faible que celle des hôtels, campings, résidences, etc.
- Dans les stations balnéaires, les résidents secondaires « font masse » et représentent in fine une part très conséquente (50% ou plus) de la fréquentation totale.
- En outre, leur saisonnalité est moins accentuée...et leur fréquentation dès avril et à la fin de l'été justifie l'ouverture des commerces et services, en particulier sur le littoral.
- En espace rural, leur impact est réel mais à la marge.

Nombre moyen de nuits occupées par an et par résidence secondaire



Part des nuitées personnelles en résidences secondaires dans la fréquentation totale

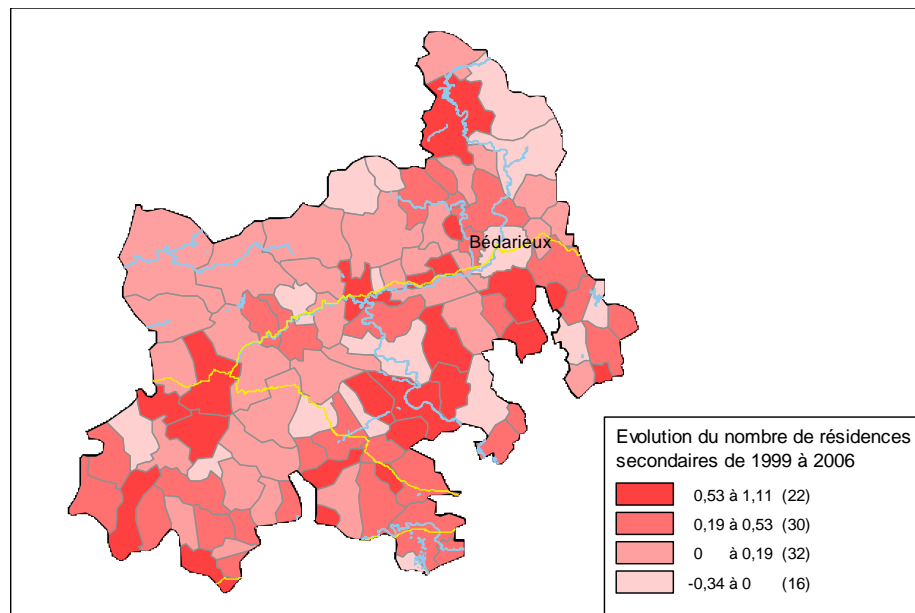
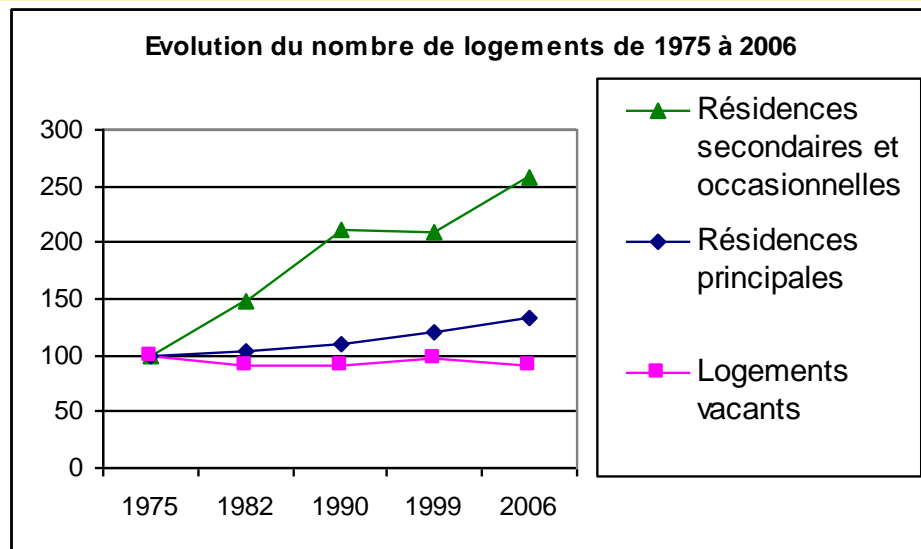




L'évolution du parc de résidences secondaires

Dans le pays du Haut-Languedoc

- Sur longue période (depuis 30 ans), le parc de résidences secondaires a fortement augmenté : on passe en effet de 3250 logements à plus de 8300, soit une progression annuelle moyenne de 1.48%.
- Cette évolution est d'autant plus remarquable que dans le même temps, le nombre de résidences principales n'a connu qu'une croissance très modérée, de l'ordre de 0,5% par an.





L'évolution du parc de résidences secondaires

A Font-romeu et Bolquère : une croissance qui s'est maintenue

- Sur longue période, le parc de résidences secondaires à Font-Romeu et Bolquère enregistre une croissance très forte et à peine ralentie sur la dernière décennie.
- Cette urbanisation secondaire se retrouve dans la croissance de l'habitat permanent :
 - surtout à Bolquère, petite commune qui connaît une forte croissance résidentielle ;
 - dans une moindre mesure à Font-Romeu, dont la population de base est plus importante.

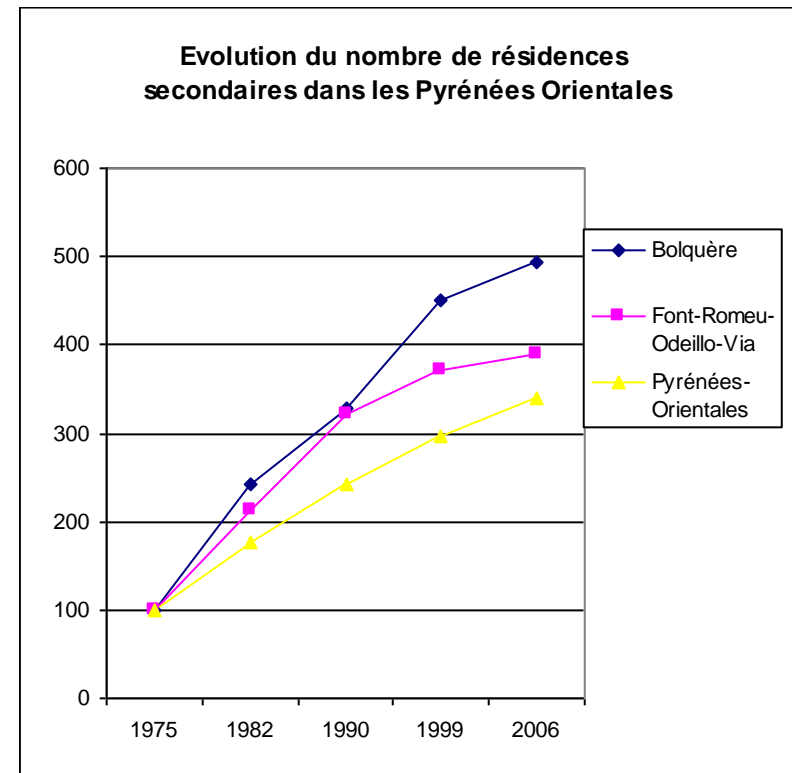


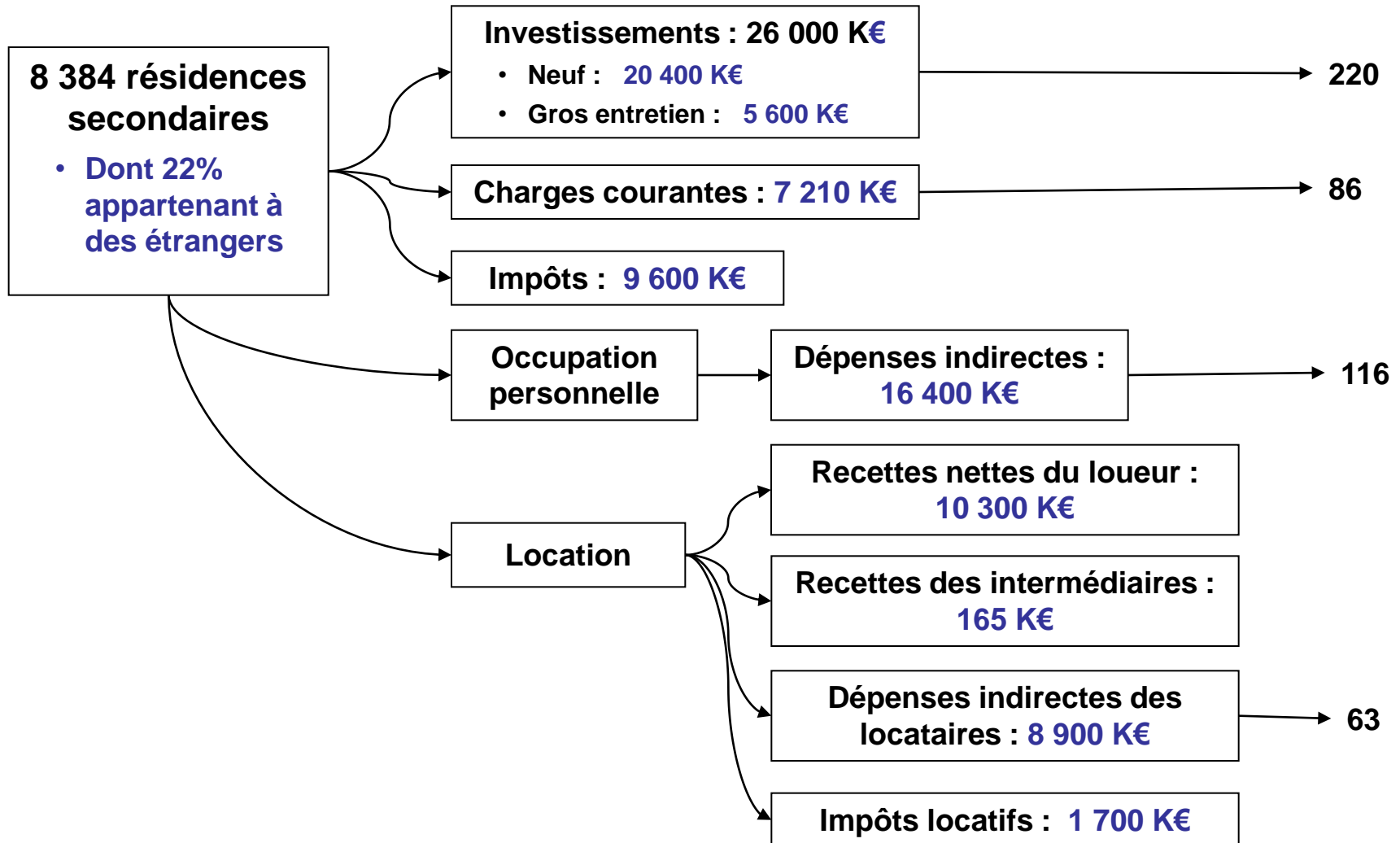


Tableau de bord de l'impact macro-économique des résidences secondaires

Le pays du Haut-Languedoc et des Vignobles

Hors résidences de tourisme

Emplois indirects





Remarques sur l'application de la méthodologie d'évaluation des retombées économiques au niveau local

Le cadre méthodologique peut être appliqué au niveau local :

- **De nombreuses données sont à collecter au niveau local :**
 - Nombre de résidences secondaires par commune
 - Création et prix des logements neufs
 - Offre et tarifs de locations sur les sites web
 - Fiscalité locale (TH, TF, TEOM, TS, DGF)

- **L'évaluation nationale et les observatoires régionaux fournissent des données et ratios de cadrage :**
 - Charges courantes dans les logements
 - Taux d'occupation et nuitées dans les autres hébergements
 - Semaines d'occupation dans les services de réservation
 - Dépenses moyennes par type d'hébergement

- **Mais il est naturellement préférable de travailler à partir de données locales, même estimées :**
 - Origine géographique des propriétaires
 - Occupation des résidences par leur propriétaire et ses parents et amis
 - Semaines d'occupation en agence immobilière
 - Dépenses moyennes des résidents secondaires et des locataires

➤ **Un exercice à réaliser tous les 6 à 8 ans, en fonction de la disponibilité des données du recensement.**