

CONSULTATION ETUDE SUR LES RESIDENCES SECONDAIRES

Objet de la consultation : sélection d'un ou plusieurs prestataire (s) pour la mise en œuvre et la conduite d'une étude portant sur

- Volet 1 : Rôle des résidences secondaires dans l'économie touristique
- Volet 2 : Approche prospective du parc

1. Contexte

La France était en 2015 la première destination touristique mondiale en nombre d'arrivées internationales avec une ambition affichée de passer de 85 millions d'arrivées de touristes internationaux à 100 millions à l'horizon 2020. Au-delà du tourisme international, la destination se caractérise par un marché intérieur puissant qui génère les deux tiers des séjours et de la dépense touristique intérieure.

Pour accueillir cette fréquentation touristique, la France dispose d'une capacité d'environ 20 millions de lits dont 5,4 millions de lits marchands et près de 15 millions de lits de résidences secondaires (près de 3 millions de biens dont près de 10% appartiennent à des étrangers). Ces lits touristiques apportés par les résidences secondaires sont souvent qualifiés de « non marchands » par opposition aux lits dédiés à une activité touristique exclusive (hôtellerie, hôtellerie de plein air, résidences de tourisme, meublés de tourisme...). La réalité est on le sait, beaucoup plus complexe, une partie du parc étant mise en marché de manière plus ou moins intensive et de manière plus ou moins officielle.

En tout état de cause, cette mise en marché est insuffisamment observée alors qu'elle pèse fortement sur l'économie de nombre de territoires (notamment littoral et montagne) par l'occupation des propriétaires, de leur famille et/ou de locataires, les travaux d'entretien et enfin la fiscalité.

Le poids de cette offre touristique spécifique est le résultat de plusieurs facteurs combinés :

- Les aspirations et la capacité financière des ménages à posséder une résidence secondaire. A noter que si le nombre de résidences secondaire est élevé en France, rapporté à la population française, il concerne moins d'un Français sur dix, ce qui peut apparaître comme faible comparé à certains pays (le chiffre est deux fois plus élevé en Espagne par exemple). Parallèlement, le lien n'est pas exactement linéaire entre le

revenu disponible et la possession d'une résidence secondaire laissant ainsi penser que ces propriétés constituent aussi le fruit d'une culture/d'une histoire/d'une vision sociétale et non seulement des effets de niveau de revenu.

- Les politiques publiques de développement touristique portées par des incitations fiscales. Les résidences de tourisme portées par ces mesures ont constitué le moteur de développement de nombre de stations de montagne ou du littoral français. A l'issue des obligations de location associées au bénéfice fiscal, nombre d'appartements sont aujourd'hui sortis des dispositifs de commercialisation, alimentant ainsi le nombre de "résidences secondaires".

2. Objectif de l'étude

Compte tenu du poids des résidences secondaires dans l'offre touristique française, Atout France lui avait consacré une publication en 2010¹ visant à mesurer leur apport économique en identifiant à la fois leur niveau d'occupation et les retombées qu'elles génèrent sur les territoires.

Atout France souhaite aujourd'hui réactualiser une partie de ce travail mais également réaliser une étude prospective visant à mieux scénariser l'avenir de ce parc.

Cette consultation comporte donc deux volets différents :

Volet 1 : Actualisation de l'étude Atout France de 2010 :

Ce premier lot vise à **actualiser** et d'approfondir l'**étude** déjà menée en 2010. L'objectif est de faire le point sur les résidences secondaires de façon à comprendre le rôle qu'elles jouent dans l'économie et la société, ainsi que la relation qu'entretiennent les propriétaires avec elles. L'analyse doit permettre de comprendre et décrire le parc de résidences secondaires ainsi que les différentes recettes et dépenses générées par leur utilisation, sur la base d'enquêtes, d'interviews et de recherches documentaires. Elle devra aussi replacer ces constats à la fois dans le temps (évolutions en cours) et dans l'espace (spécificités de la situation française vs celle des principaux pays européens).

Pour compléter, affiner l'analyse, mais également identifier d'éventuelles évolutions, une actualisation de l'enquête de 2010 menée auprès de propriétaires de résidences secondaires en France devra être réalisée. Seront abordés² :

¹ La résidence secondaire en France – Fonctionnement économique, mise en marché, service d'intendance - Editions Atout France.

² Le questionnaire reprendra en partie les questions posées en 2009. Des adaptations seront à apporter en collaboration avec le groupe de travail constitué.

- Caractéristiques du bien immobilier : origine de la propriété, capacité d'accueil, niveau de confort, localisation, etc.
- Profil du propriétaire : âge, lieu de résidence, situation familiale, situation professionnelle
- Usages de la résidence secondaire : pratiques d'occupation (dont prêt, mise en marché...), motivations et freins à la fréquentation et à la mise en location, projets d'avenir (occupation à l'année, intensification de la location, vente, transmission éventuelle...)
- Services privés ou publics utilisés pour l'entretien de la résidence secondaire, dépenses associées...
- ...

L'analyse complète des résultats devra permettre de mettre en évidence une typologie de propriétaires/usages.

Il appartient au candidat de proposer les méthodologies, le type d'étude et l'échantillon qui permettront de couvrir les diverses réalités, usages et évolutions constatés et notamment la prise en compte de la situation géographique. En effet, le contexte influant sur la dynamique, il est convenu de distinguer a minima, les zones à forte pression foncière (montagne et littoral), des zones à faible pression foncière (rural et montagne hors station) ou encore les grandes villes dont Paris.

Volet 2 : Approche prospective

Compte tenu du poids des résidences secondaires dans l'offre touristique française, il apparaît crucial de s'interroger sur son avenir, d'autant que de nombreux paramètres questionnent la pérennité de cette offre, paramètres dont certains peuvent constituer des facteurs d'opportunités, d'autres des menaces. Parmi ceux-ci :

- Le poids financier des résidences secondaires dans un contexte économique morose et des prélèvements sociaux et fiscaux en croissance.
- Des dispositifs fiscaux moins favorables depuis 2014 pour les résidences secondaires (sur-taxe possible sur la taxe d'habitation pour les communes qui constituent des zones tendues en matière de marché locatif³; durcissement des règles d'exonération des plus values à la revente...)
- Des menaces régulières sur la fin des dispositifs de défiscalisation des résidences de tourisme
- Des effets générationnels ; en particulier la possession d'une résidence secondaire fait-elle rêver les nouvelles générations, notamment la génération Y de plus en plus adepte du tourisme collaboratif, qui fait primer l'usage sur la possession... ?

³ La ville de Paris a ainsi annoncé une sur-taxe de 60% pour l'année 2017

- Des effets liés au cycle de vie personnel : particulièrement adaptées aux familles, comment ces résidences secondaires s’insèrent-elles dans un nouveau panorama social (évolution de la structure des ménages...) ?
- Des effets liés à une plus grande facilité de mise en marché, grâce à l’émergence de nombreuses plateformes numériques (AirBnb notamment)
- Des effets de transformation des résidences secondaires en résidences principales ou en bi-résidences (bord de mer)
- ...

Dans ce contexte, Atout France souhaiterait pouvoir mieux appréhender ces paramètres, les hiérarchiser et en apprécier leurs effets dans l'avenir dans un effet combinatoire et sous forme de scénarios.

N'ayant pas comme pour le volet 1 de problématique de comparaison avec une étude antérieure, la méthode d'approche est laissée à l'appréciation du cabinet d'étude. Elle devra néanmoins s'appuyer sur des faits objectifs/tangibles et des compétences avérées en sociologie et prospective.

3. Livrables attendus

Pour chacun des volets, il est attendu :

- Un rapport global structuré et rédigé proposant une analyse transversale des différents travaux réalisés, ainsi que les livrables propres à chaque étape (notamment les rapports de tris et livrables intermédiaires).
- Une présentation PPT sur les principaux enseignements de l'étude, synthèse qui sera présentée au groupe de travail constitué pour le suivi de l'étude
- La réalisation d'une synthèse rédigée de 4 pages (format Word) reprenant les principaux enseignements de l'étude et les recommandations qui peuvent en découler.

4. Délais de l'étude

L'étude se déroulera sur une période de **6 mois maximum**.

L'étude devra débuter au plus tard le 3 juillet 2017.

Le livrable final devra être remis au plus tard le 31 décembre 2017.

5. Présentation des offres

Pour chacun des volets, qui doivent être considérés comme indépendants, les offres devront comprendre une note méthodologique d'une dizaine de pages maximum détaillant :

- la démarche proposée : compréhension du sujet, approche méthodologique envisagée, phasages et délais de réalisation, modes de restitution des travaux ;

- la composition de l'équipe que le prestataire souhaite mobiliser pour cette mission (joindre les CV détaillés de tous les intervenants mobilisés, listes des références sur des thématiques voisines ou ayant un point commun avec la demande) ;
- les prestations précises qui seront réalisées ;

Une proposition de prix comprenant la décomposition du devis-temps envisagé selon les différentes phases de la mission en nombre de jours et coût jour établi en forfaits journaliers H.T. et T.T.C. Les frais de déplacement ne feront pas l'objet de remboursement. Il est demandé d'inclure dans les prix de journées toutes les dépenses annexes qu'elles soient de frais généraux ou directement liées à la prestation dont les frais de déplacement.

Une réponse concomitante aux deux volets ne constitue pas une obligation, les candidats étant invités à candidater pour l'un ou l'autre de ces lots. Néanmoins Atout France invite les candidats à mettre en évidence les effets d'enrichissement et de complémentarité d'une réponse sur les deux volets.

Néanmoins Atout France se réserve la possibilité de retenir un prestataire ou un groupement de prestataires différents pour chacun des volets. Dans ce dernier cas, les deux prestataires/groupements retenus seront invités à partager leurs conclusions et à échanger dans le cadre d'une réunion dédiée et animée par Atout France.

6. Analyse de l'offre

Les offres seront évaluées au regard des critères suivants (par ordre d'importance décroissante) :

- Qualité et pertinence de la méthodologie présentée
- Compétence de l'équipe mobilisée
- Prix et contenu détaillé de la prestation proposée
- Capacité à observer les délais et le calendrier

7. Modalités d'exécution

Atout France assurera la maîtrise d'ouvrage de l'étude.

Pour assurer le bon déroulement et le suivi de cette opération, il est institué un groupe de travail au sein d'Atout France. Le groupe de travail se réunira au moins deux fois :

- Au démarrage de l'étude/des études, pour définir le programme de travail, le calendrier, lister les éléments techniques à recueillir et les éventuels contacts à prendre...
- En fin d'étude pour la validation finale de la/des synthèse(s) finale(s)

Le(s) prestataire(s) devra fournir huit jours avant chaque réunion les documents nécessaires à la tenue de la réunion, puis, à l'issue de la réunion, un procès verbal prenant en compte les observations qui auront été validées lors de la séance de travail.

Ces réunions seront complétées d'autant de réunion de phasages intermédiaires qu'il sera nécessaire. Les échanges par messagerie électronique seront privilégiés. Les livrables, prévus à l'article 4 du présent cahier des charges, devront systématiquement être fournis au maître d'ouvrage en version numérique, dans un format modifiable (Word, Power Point...) et en PDF.

8. Contacts pour cette étude

- ⇒ Marie-Laure Desmet : marie-laure.desmet@atout-france.fr - 01 42 96 74 36
- ⇒ Emmanuelle Galiana : emmanuelle.galiana@atout-france.fr - 01 42 96 70 55

9. Date limite de réponse

Les offres devront être adressées avant le 22 juin 2017 17h, dans la forme prévue à l'article 5 de ce cahier des charges, et transmises :

- par voie électronique à emmanuelle.galiana@atout-france.fr

ou

- par courrier à Atout France à l'adresse suivante

Atout France

A l'attention de Mme Desmet (réponse à appel d'offre)

79-81, rue de Clichy

75 009 Paris