

La qualité des résidences secondaires, une question majeure pour le tourisme en Languedoc-Roussillon

Mireille LEFEBVRE - INSEE, Daniel FRAYSSINET - DREAL

Les résidences secondaires représentent les trois quarts des lits disponibles pour les touristes. Elles sont constituées, pour plus du tiers, de petits logements de moins de 35 m², situés dans des immeubles collectifs. Elles se sont surtout développées en bordure de littoral. Leur nombre, très important dans la région, constitue un élément qui compte pour l'économie régionale. Le Languedoc-Roussillon est en effet devenu la troisième région française pour son parc de résidences secondaires.

Si le nombre de résidences secondaires apparaît comme un atout pour la région et pour son développement économique, la question de leur qualité est posée : le parc construit dans les années 70 et 80 ne correspond plus aux normes réglementaires et aux besoins des touristes, qui ont évolué vers davantage de confort et d'espace. La difficulté à réhabiliter les résidences secondaires constitue une question majeure pour la région afin de développer une économie touristique.

Le Languedoc-Roussillon, 3^{ème} région de France pour le nombre de résidences secondaires

Avec près de 318 000 résidences secondaires le Languedoc-Roussillon représente 11 % du parc métropolitain. Il est la troisième région de France pour le parc de résidences secondaires après les régions Provence-Alpes-Côte d'Azur (15 %) et Rhône-Alpes (12 %) (carte 1).

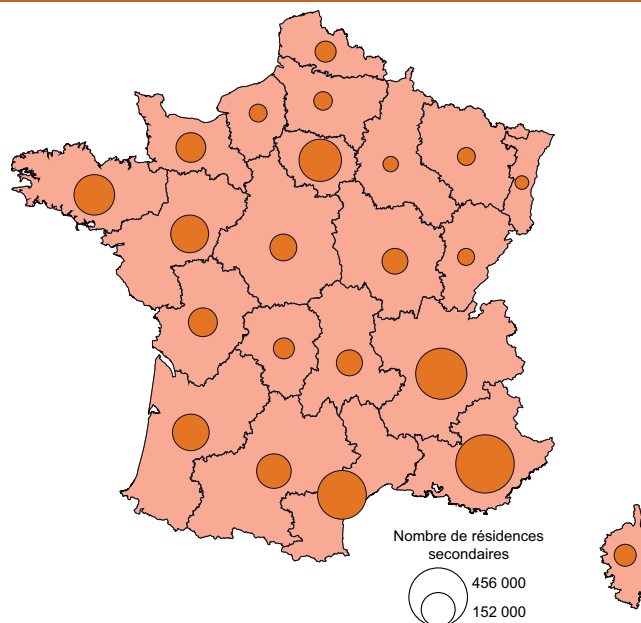
Les résidences secondaires représentent 19 % de l'ensemble des logements de la région, soit près d'un logement sur cinq. La Corse mise à part (31 %), c'est la part la plus élevée parmi les régions de métropole. La moyenne, en France métropolitaine, s'établit à 9 %.

En Languedoc-Roussillon, on estime à quelque deux millions la capacité totale en lits disponibles pour les touristes. Les résidences secondaires représentent environ les trois quarts de cette capacité. Initialement construits pour l'accession à la propriété, ces logements attirent aujourd'hui une clientèle disposant d'un niveau de vie moyen, attirée par le soleil et la Méditerranée.

Concentration le long du littoral et dans certaines communes rurales et de montagne

Plus de la moitié (54 %) des résidences secondaires sont concentrées le long du littoral languedocien. De grandes stations balnéaires sont dispersées sur la bordure méditerranéenne. Cinq stations concentrent chacune plus de

Carte 1 - Nombre de résidences secondaires par région de métropole en 2009



Source : FILOCOM 2009, MEDDTL d'après DGFiP
© Ign - Insee 2011

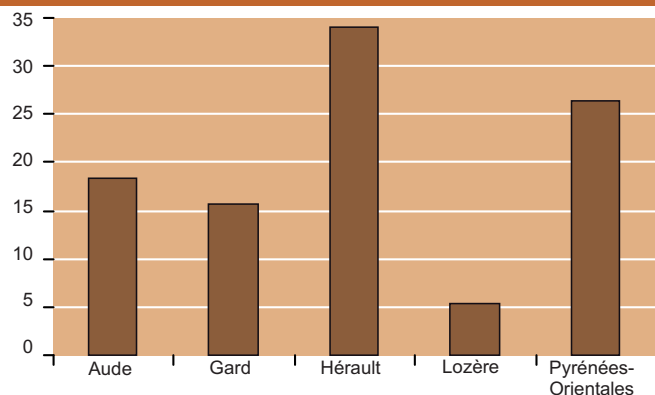
10 000 résidences secondaires : Agde, première station balnéaire de France, le Grau-du-Roi, La Grande-Motte, Leucate et Le Barcarès. Elles représentent, à elles seules, 80 000 résidences secondaires, soit le quart du parc régional (carte 2).

La part des résidences secondaires dans l'ensemble du parc de logements varie beaucoup selon le département : en Lozère cette proportion atteint 29 % ; dans le Gard, département à façade maritime limitée, elle ne dépasse pas 12 %.

Le nombre de résidences secondaires pour 1 000 habitants est très fort en bordure littorale mais aussi en Cerdagne, en raison de la présence des stations de ski pyrénéennes et, plus généralement, dans des zones peu peuplées éloignées des centres urbains. Le sud-est de la Lozère, l'ouest gardois et le sud-ouest de l'Aude sont ainsi relativement bien dotés (carte 3). Au total, plus de la moitié des résidences secondaires se répartissent dans les communes rurales, en dehors des communautés d'agglomération.

Même si l'Hérault comprend le plus grand nombre de résidences secondaires (graphique 1), ces dernières sont plutôt sous-représentées dans l'habitat du département, plus orienté vers le logement principal : il regroupe en effet 34 % du parc de résidences secondaires, alors que 40 % de la population régionale y réside. La proportion d'habitat secondaire pour 1 000 habitants y est donc relativement moindre, au contraire de nombreuses communes de Lozère, peu peuplées et proportion fortement dotées en résidences secondaires.

Graph. 1 - Répartition des résidences secondaires par département du Languedoc-Roussillon en 2009
Unité : %

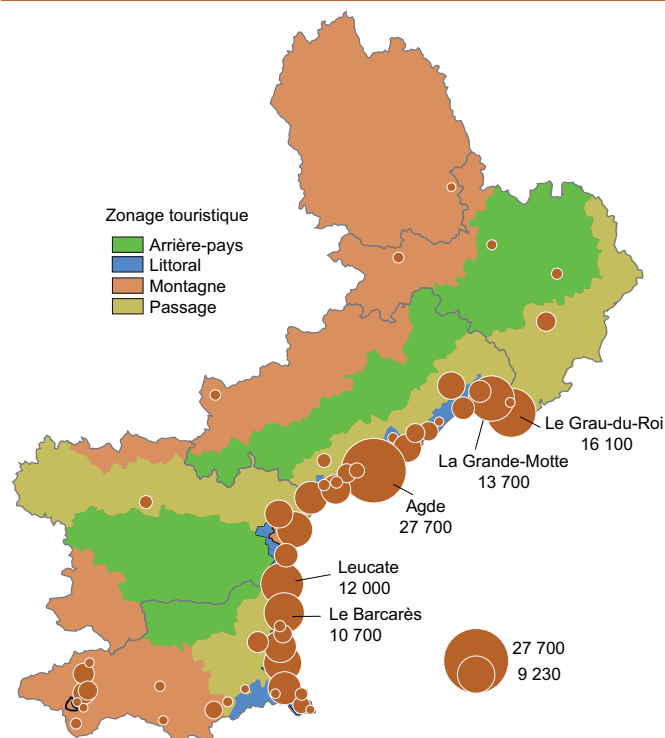


Source : FILOCOM 2009, MEDDTL d'après DGFIP

Des fluctuations importantes de population dans les communes à forte proportion de résidences secondaires

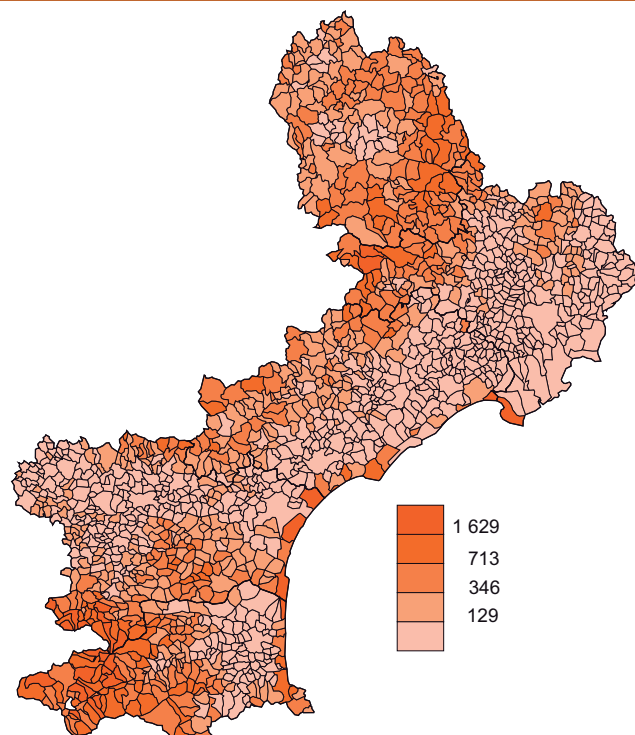
La population varie fortement selon les périodes de l'année, dans les communes où sont situées des logements à caractère touristique, en particulier les résidences secondaires. Ainsi, dans l'Hérault, ces fluctuations représentent jusqu'à 500 000 personnes supplémentaires en haute saison touristique. Cette situation génère des contraintes d'aménagement particulières pour les communes concernées : équipements publics sur ou sous-utilisés selon la période, gestion des déchets, de l'approvisionnement en eau et de l'assainissement, offre culturelle, etc.

Carte 2 - Nombre de résidences secondaires du Languedoc-Roussillon en 2009



Source : FILOCOM 2009, MEDDTL d'après DGFIP
© Ign - Insee 2011

Carte 3 - Nombre de résidences secondaires pour 1 000 habitants - Languedoc-Roussillon en 2009



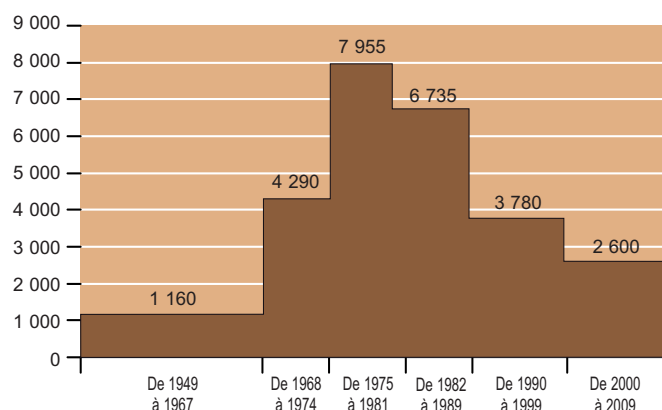
Sources : FILOCOM 2009, MEDDTL d'après DGFIP et recensement de population 2007, Insee
© Ign - Insee 2011

Un parc plutôt récent et en partie mal adapté

Deux résidences secondaires sur trois construites après 1968

Les résidences secondaires du Languedoc-Roussillon sont globalement plus récentes que celles de la plupart des autres régions. Les deux tiers ont été construites après 1968 (64 %), alors qu'en France, cette proportion ne dépasse pas 44 % (graphique 2).

Graph. 2 - Nombre de résidences secondaires construites après 1948 par année de construction en Languedoc-Roussillon
Unité : nombre



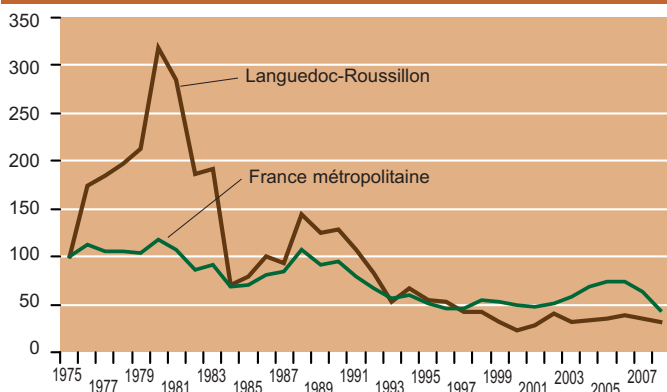
Note de lecture : de 2000 à 2009, il y a en moyenne 2 600 constructions de résidences secondaires par an, soit 26 000 sur la période.

Source : FILOCOM 2009, MEDDTL d'après DGFIP

L'essentiel de la construction de résidences secondaires se situe entre 1968 et 1983. Le taux de croissance du parc de résidences secondaires languedocien a atteint + 7,5 % par an sur la période. Il est quatre fois plus élevé que le taux de croissance des résidences principales sur la même période. Cette forte expansion a concerné tous les départements, sauf la Lozère. Elle a été plus marquée dans les zones touristiques et dans les stations du littoral ou de montagne.

1980 constitue une année exceptionnelle : 40 % des constructions neuves de résidences secondaires enregistrées au niveau national ont été réalisées dans la région (graphique 3).

Graph. 3 - Evolution du nombre de résidences secondaires mises en chantier de 1975 à 2008
Unité : indice base 100 en 1975



Source : Sit@del2 en date réelle, MEDDTL SOeS

Depuis l'année 2000, la construction neuve évolue peu, comme au niveau national. L'augmentation du nombre de résidences secondaires est devenue régulière et dépasse légèrement 1 % par an⁽¹⁾. Elle est désormais moins rapide que celle des résidences principales, qui progresse toujours au même rythme (2 %).

(1) Évolution mesurée par les recensements de population (voir sources page 8)

Réhabilitation nécessaire pour une grande partie du parc

Une partie importante du parc des résidences secondaires a vieilli rapidement. Elle ne correspond plus vraiment à la demande des touristes, qui s'oriente aujourd'hui vers des logements de plus grand confort.

Les résidences secondaires, en Languedoc-Roussillon, ont été souvent construites avec des matériaux de qualité standard, selon des normes de confort, d'isolation et de surface dépassées aujourd'hui, afin de satisfaire une clientèle ayant un niveau de vie plutôt faible, mais qui s'ouvrait toutefois à l'accession à la propriété et aux vacances en bord de mer.

De nos jours, la demande touristique est en mesure de trouver une offre plus satisfaisante dans d'autres pays méditerranéens, à faible coût, y compris dans les transports aériens. A terme, l'économie touristique du Languedoc-Roussillon pourrait souffrir de cette concurrence.

De petites surfaces en collectif, difficiles à réhabiliter

En Languedoc-Roussillon, une majorité (52 %) de résidences secondaires sont situées en immeuble collectif, contrairement à ce que l'on observe pour l'ensemble de la France métropolitaine (43 %). Sur le littoral languedocien, cette proportion atteint 70 %.

Un tiers de résidences inférieures à 35 m², surtout localisées en bordure littorale

Les résidences secondaires de petite surface sont surreprésentées dans la région. Un tiers d'entre elles (35 %) a une surface inférieure à 35 m², alors que cette proportion est de 22 % en moyenne, pour la France métropolitaine (Graphique 4).

Dans les seules communes littorales⁽²⁾, le taux de petites surfaces atteint 52 %. Cette proportion est de loin la plus élevée des régions françaises, devant la Basse-Normandie (28 %) et Provence-Alpes-Côte d'Azur (28 %). Elle est deux fois supérieure à la proportion constatée pour l'ensemble des communes littorales de France métropolitaine (27 %).

(2) Au sens de la loi Littoral, hors communes en bordure de lacs

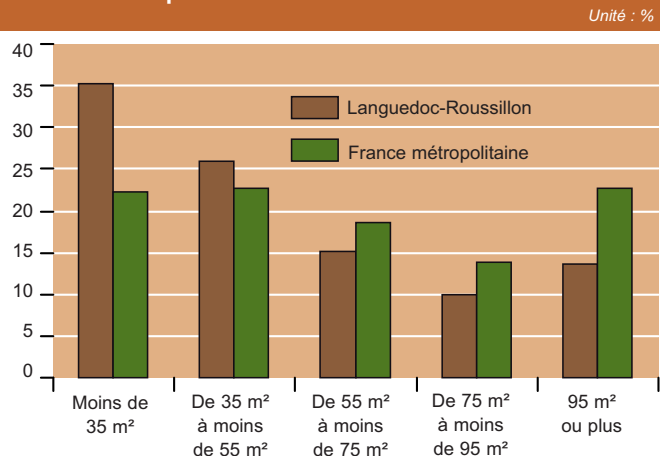
La surreprésentation des petites surfaces en résidences secondaires concerne aussi bien l'habitat individuel que collectif : dans l'habitat individuel, 39 % des résidences secondaires ont moins de 55 m² et dans l'habitat collectif, 55 % ont moins de 35 m². Ces petites surfaces sont beaucoup plus fréquentes en Languedoc-Roussillon que dans les autres régions de France métropolitaine, où ces proportions moyennes s'établissent respectivement à 25 % et à 40 % (tableau 1).

Une difficulté pour réhabiliter le parc tient à la mise aux normes des studios-cabine ou des deux pièces de moins de 35 m². Un autre obstacle est lié à l'éparpillement de la propriété dans les immeubles collectifs. En effet, la mise en œuvre de travaux importants nécessite l'accord de la majorité des propriétaires, difficile à obtenir, surtout s'il s'agit de travaux coûteux.

Ces difficultés expliquent que certains opérateurs professionnels, sollicités dans le cadre des opérations de réhabilitation, préféreraient démolir pour construire du neuf, comme cela a été fait dans certaines stations espagnoles. Pourtant la réglementation, de plus en plus stricte concernant les normes, incite à réhabiliter. Les récentes mesures liées à la taxation des plus values immobilières sur les résidences secondaires, ainsi que l'augmentation des taux de TVA, auront sans doute un effet sur ces réhabilitations.

Une rénovation de façade évite la détérioration de l'image des stations et contribue à maintenir la fréquentation ; mais une réhabilitation des structures, plus poussée donc plus coûteuse, permettrait d'attirer une clientèle plus exigeante et d'augmenter ainsi le taux d'occupation.

Graph. 4 - Répartition des résidences secondaires par surface habitable en 2009



Source : FILOCOM 2009, MEDDTL d'après DGFIP

Tab. 1 : Part des petites surfaces dans les 5 grandes stations du Languedoc-Roussillon

| | Agde | Le Grau-du-Roi | La Grande-Motte | Leucate | Le Barcarès | Total des 5 stations |
|---|------|----------------|-----------------|---------|-------------|----------------------|
| Logements collectifs < 35 m ² | 75 | 59 | 70 | 67 | 71 | 69 |
| Logements individuels < 55 m ² | 68 | 31 | 45 | 80 | 76 | 72 |
| Ensemble des logements collectifs | 82 | 97 | 95 | 58 | 73 | 83 |
| Ensemble des logements individuels | 18 | 3 | 5 | 42 | 27 | 17 |

Source : FILOCOM 2009, MEDDTL d'après DGFIP

Encadré 1 - Un exemple de politique publique de requalification des résidences secondaires dans le département de l'Hérault

Pascal SCHMID, directeur d'Hérault Tourisme

L'Hérault offre un parc d'hébergements touristiques quantitativement très important mais de qualité inégale, dont les résidences secondaires concentrent les 3/4 des lits. Il est cependant difficile d'évaluer le poids économique réel de ce secteur, pourtant essentiel pour l'économie touristique du département.

Massivement concentrée dans les stations du littoral issues de la Mission Racine (voir encadré 2), l'offre en résidences secondaires n'est plus forcément adaptée aux besoins du marché. Sa structure atomisée et souvent non professionnelle rend complexe toute entreprise de rénovation. Des opérations de requalification de l'immobilier de loisirs type Opération de Réhabilitation de l'Immobilier de Loisirs (ORIL) ont été engagées par l'Etat et les collectivités territoriales, mais se sont révélées peu mobilisatrices.

D'autres modes d'intervention sont actuellement à l'étude. Ainsi, Hérault Tourisme et le Conseil Général de l'Hérault réfléchissent, en collaboration avec les stations littorales, à des dispositifs opérationnels plus incitatifs. L'objectif est de définir des conditions techniques et financières plus adaptées, qui permettraient une meilleure mobilisation des propriétaires, pour une véritable politique de rénovation de l'offre locative.

Des aides financières sont d'ores et déjà mises en place par le Conseil Général de l'Hérault. Elles soutiennent les actions de requalification dans le cadre des labels de qualité (Clévacances, Gîtes de France,...). Ces labels résultent d'un partenariat avec des professionnels de la commercialisation (centrales de réservation ou agences immobilières).

De plus, l'obtention de labels environnementaux et d'accessibilité, tels que Clef Verte et Tourisme et Handicap, permet aux propriétaires l'accès à des aides supplémentaires.

Pour plus d'infos sur la politique d'aide à la rénovation dans le département de l'Hérault :

<http://www.adt-herault.fr/index-23-1.html>

Encadré 2 - La mission Racine d'aménagement touristique du littoral

L'aménagement touristique du littoral, sur 240 km de côtes allant du petit Rhône à la frontière espagnole, a été la première opération d'aménagement du territoire de cette ampleur menée par l'État français avec la mission Racine. Il s'agissait « d'ouvrir le Languedoc-Roussillon à l'industrie touristique, faute de pouvoir développer l'industrie dans une région de monoculture de la vigne »⁽³⁾, « d'empêcher une occupation désordonnée et continue du littoral méditerranéen, à l'instar de ce qui se constatait sur la Côte d'Azur, sur les côtes italiennes, grecques et espagnoles. » Les pouvoirs publics voulaient aussi éradiquer les cabanes, les paillotes et le camping sauvage.

Il convenait aussi de « préserver (...) les sites naturels (...) et d'instaurer de larges coupures laissées à l'état de nature », de reboiser et développer les espaces verts.

Devant le développement du tourisme de masse, il fallait élargir la fréquentation, jusque-là uniquement de proximité, faire place au tourisme social aux côtés du tourisme commercial. L'accueil des estivants devait être réparti sur six unités touristiques séparées par des espaces naturels protégés. Après la démolition intensive et les grands travaux d'infrastructures, les constructions ont démarré en 1966 à la Grande-Motte, en 1968 à Port-Camargue, Port-Leucate et Port-Barcarès, en 1970 à Carnon, à Cap d'Agde et Saint-Cyprien, en 1974 à Gruissan.⁽⁴⁾ Un effort particulier a été fait en faveur du naturisme et des campings.

L'année 1975 a vu la création du Conservatoire de l'espace littoral et des espaces lacustres pour protéger les espaces naturels fragiles ou menacés par l'urbanisation.

(3) Jean BALLADUR, « La Grande-Motte, l'architecture en fête ou la naissance d'une ville » Espace Sud 1994.

(4) Jean SAGNES, « L'aménagement touristique de la côte du golfe du Lion » Presses universitaires de Perpignan, 2001.

Encadré 3 - Les résidences secondaires : trois quarts de la capacité en lits touristiques

En Languedoc-Roussillon, la capacité des résidences secondaires équivaut aux trois quarts des lits disponibles pour les touristes. Cette proportion est la même pour la France métropolitaine (72 %).

Les résidences secondaires jouent un rôle économique important : en effet, si les emplois induits ne sont pas tous qualifiés, la consommation des occupants contribue à l'économie locale par ses retombées sur diverses activités (commerce, restauration, services divers, entretien des bâtiments ou construction neuve, ...). Les résidences secondaires sont moins occupées tout au long de l'année (le taux d'occupation est estimé à 12 %⁽⁵⁾) que les autres types d'hébergement touristique, mais leurs occupants dépensent souvent plus que les autres touristes et les résidents, d'après les enquêtes réalisées par la Direction du Tourisme.

De plus, le potentiel locatif des résidences secondaires est réel : d'après une estimation de l'étude citée ci-dessus, les trois quarts des résidences, actuellement, ne sont jamais louées. L'obstacle principal tient au souhait du propriétaire de pouvoir disposer de son bien à tout moment. La location est en effet assez rarement l'objectif des propriétaires de ce type de logement. Les résidences secondaires apportent enfin des ressources fiscales aux collectivités locales⁽⁶⁾. Ces contributions sont justifiées par la consommation de services publics. Dans les zones où les résidences secondaires sont nombreuses, ces logements peuvent contribuer dans une proportion élevée aux recettes des communes. La région capte ainsi des revenus dont la source provient en partie d'autres territoires.

Cette attractivité résidentielle représente donc un enjeu économique pour la région.

(5) Durée moyenne d'occupation : 42 jours par an (cf. étude pour ATOUT France en partenariat avec la Direction Générale de la Compétitivité, de l'Industrie et des Services du Ministère de l'Économie, des Finances et de l'Industrie, les régions Bourgogne, Languedoc-Roussillon et le département de l'Hérault « La résidence secondaire en France – Fonctionnement économique, mise en marché et services d'intendance »).

(6) Taxe d'enlèvement des ordures ménagères, part de la taxe d'habitation et de la taxe foncière, prise en compte du nombre de résidences secondaires dans le calcul de la dotation globale de fonctionnement versée par l'État (un habitant fictif par résidence secondaire).

Encadré 4 - Origine géographique des propriétaires des résidences secondaires

■ Un tiers de résidents du Languedoc-Roussillon parmi les propriétaires

Les habitants du Languedoc-Roussillon possèdent le tiers (34 %) des résidences secondaires du territoire. C'est moins que dans les autres régions touristiques : environ la moitié en Aquitaine (52 %), Midi-Pyrénées (51 %) et Rhône-Alpes (52 %), 41 % en PACA et Bretagne, 46 % en Pays-de-la-Loire sont détenues par des résidents de ces régions.

- La part de propriétaires habitant en Languedoc-Roussillon varie beaucoup selon le département et selon la zone touristique : de 28 % dans l'Aude à 51 % en Lozère ; de 23 % sur le littoral à 51 % en montagne.
- 31 000 résidences secondaires du Languedoc-Roussillon appartiennent à des habitants résidant dans la même commune, qui louent probablement leur bien à des touristes, sans être des loueurs professionnels.

Plus de la moitié des résidences secondaires (55 %) sont la propriété d'habitants d'une autre région française. L'Île-de-France est la région d'origine la plus représentée (11 %), ainsi que Rhône-Alpes et Midi-Pyrénées (10 % chacune), deux régions relativement proches.

■ Un quart de propriétaires résidant au Royaume-Uni parmi les propriétaires résidant à l'étranger

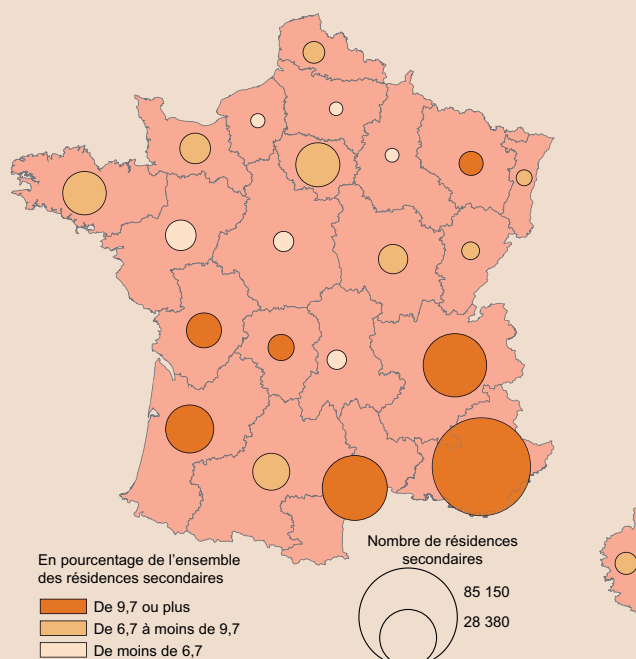
En 2009, plus de 37 000 résidences secondaires appartiennent à un propriétaire résidant à l'étranger, soit 12 % du parc régional. C'est un peu plus qu'en moyenne de métropole (10 %). En 2003, ce taux ne dépassait pas 10 % en Languedoc-Roussillon et 8 % en France métropolitaine.

Parmi l'ensemble des régions françaises, ce taux de 12 % place la région en 2^{ème} position, loin derrière Provence-Alpes-Côte d'Azur (19 %).

Parmi les propriétaires résidant à l'étranger, le quart habite au Royaume-Uni, détrônant ainsi l'Espagne. Il peut s'agir aussi de Français expatriés possédant une résidence en Languedoc-Roussillon. Viennent ensuite la Belgique (15 %), l'Allemagne (13 %), la Suisse et l'Espagne dans la même proportion (12 %).

Les propriétaires originaires du Royaume-Uni sont un peu moins présents dans le Gard, en Lozère et sur le littoral. Les propriétaires en provenance des autres pays de l'Union européenne marquent une préférence pour le littoral ; seule exception notable : les résidences secondaires de la région détenues par des Espagnols sont quasiment toutes situées (95 %) dans les Pyrénées-Orientales, principalement en zone de montagne.

Carte 4 - Nombre et part de résidences secondaires appartenant à des résidents à l'étranger en 2009 par région



Source : FILOCOM 2009, MEDDTL d'après DGFIP
© Ign - Insee 2011

Encadré 5 - Reconversion des résidences secondaires pour répondre aux besoins de logements : un phénomène assez stable et plus marqué dans l'Hérault

■ 6 000 résidences principales supplémentaires chaque année, par reconversion de résidences secondaires

On appelle résidentialisation la transformation en résidences principales de logements utilisés à un autre mode d'occupation.

La pression immobilière et l'explosion du prix du logement ne semblent pas entraîner d'accélération de la résidentialisation. En effet, le solde des mouvements inverses entre les deux modes d'occupation principale et secondaire est assez stable depuis le début des années deux mille. Le solde annuel moyen s'élève à 5 800 entre 1999 et 2009. Cependant, la représentation de l'Hérault dans ce solde est un peu plus forte que celle des autres départements, peut-être parce que les prix élevés de l'immobilier dans la capitale régionale favorisent un peu plus la récupération de résidences secondaires pour l'habitat permanent que l'inverse.

Il ne semble pas non plus que la situation du marché incite à plus de transformations de logements vacants en résidences principales, au contraire : entre 2007 et 2009, une partie des logements vacants sont aussi devenus des résidences principales (31 200 par an), mais le mouvement inverse concerne 36 900 logements, soit un solde annuel de 5 700 logements à l'avantage des vacants. Certains propriétaires transforment aussi des logements vacants en résidences secondaires (8 600 par an), au moment d'une mutation par exemple, et le mouvement inverse est loin de compenser (3 900).

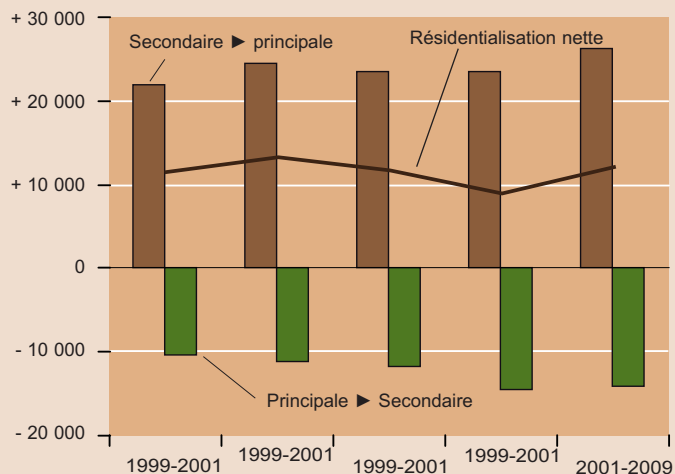
Dans la région Provence-Alpes-Côte d'Azur, les échanges entre les deux modes d'occupation - principal et secondaire - s'avèrent un peu plus intenses dans les deux sens, avec un solde à l'avantage, là aussi, des résidences principales de 8 600 logements.

Peu d'étudiants résident sur le littoral en basse saison

Dans la circonscription de la Caisse d'allocations familiales de Montpellier, principale ville universitaire de la région, très peu d'étudiants allocataires sont logés dans les communes littorales. Pour 1,4 % d'entre eux seulement, les allocations sont versées à Mauguio (Carnon), Palavas-les-Flots et La Grande-Motte. Les étudiants logeraient donc peu dans des résidences secondaires sur les communes du littoral, notamment en basse saison. De ce fait, il y aurait peu de résidences secondaires occupées par des étudiants qui deviendraient des résidences principales.

Graph. 5 - Transformation du mode d'occupation des logements

Unité : nombre



Note de lecture : Entre 2007 et 2009, 13 000 résidences secondaires sont ainsi devenues principales chaque année et 7 000 résidences principales sont devenues secondaires, soit un solde de 6 000 logements à l'avantage des principales.

Source : FILOCOM 2009, MEDDTL d'après DGFIP

Sources et définitions

Sources

Une approche fiscale

La principale source est le système d'observation statistique des logements dénommé Fichier des Logements à l'échelle COMMunale (FILOCOM) qui correspond à un traitement automatisé de données issues des fichiers fiscaux et fonciers.

Les données sont disponibles chaque année impaire. L'ensemble du territoire national métropolitain est couvert. Les résultats ne sont pas encore exploités pour les DOM.

Le traitement particulier des fichiers fiscaux est réalisé par la Direction générale des finances publiques (DGFIP) et transmis au service statistique du Ministère de l'Écologie, du Développement Durable, du Transport et du Logement (MEDDTL).

Filocom est un fichier de gestion : par convention, la date de référence retenue pour définir les bases fiscales de la taxe d'habitation (source principale de FILOCOM) correspond à la situation d'occupation du logement au 1^{er} janvier de chaque année. FILOCOM résulte de l'appariement de 4 fichiers : celui de la taxe d'habitation (TH), le fichier foncier (pour les propriétés bâties soumises à la TH), le fichier des propriétaires et le fichier de l'impôt sur les revenus.

La notion de résidence secondaire dans le fichier FILOCOM est différente de celle du recensement de la population (RP). La comparaison entre RP et FILOCOM doit être évitée, dans la mesure où le champ de chacune des deux sources n'est pas le même (par exemple, la DGI ne soumettant pas à la TH les logements meublés gérés par des professionnels, assujettis à la taxe professionnelle, ces derniers, comptabilisés dans le RP ne sont pas pris en compte par FILOCOM ; a contrario, le RP ne prend pas en compte les immeubles en ruine ou murés, alors que la DGI prend en compte l'ensemble du parc, même en état d'abandon).

Sitadel

Le Système d'information et de traitement automatisé des données élémentaires sur les logements et les locaux (Sit@del2) géré par le Service de l'observation et des statistiques (SOeS) du Ministère de l'Écologie, du Développement Durable, des Transports et du Logement rassemble les informations relatives aux autorisations de construire (permis délivrés) et aux mises en chantier transmises par les directions départementales des territoires et par les communes instructrices. Les chiffres portent sur le nombre de logements ordinaires mis en chantier en date réelle d'événement.

Définitions

Touriste

Un touriste est un visiteur qui passe au moins une nuit (et au plus un an) hors de son environnement habituel (résidence principale) (la personne en déplacement pour son travail ou ses affaires, et l'enfant du pays revenu passer quelques jours chez ses parents ne sont pas des touristes).

Construction neuve

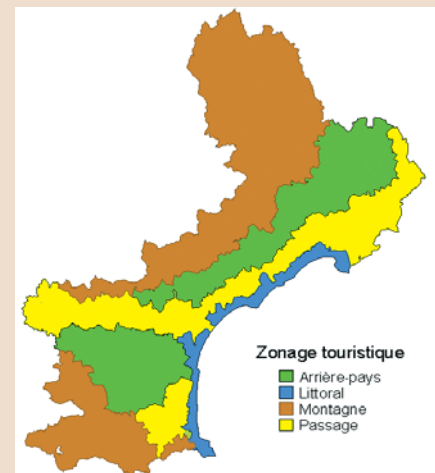
Logement commencé (mis en chantier), soumis à la procédure d'instruction du permis de construire, dont la déclaration d'ouverture de chantier (DOC) a été envoyée par le pétitionnaire ou le maître d'ouvrage.

Résidences secondaires des non-résidents

Les résidences secondaires des non-résidents en France sont celles dont les propriétaires sont domiciliés à l'étranger : l'avis d'imposition à la taxe foncière est adressé à leur domicile à l'étranger. Ce sont pour une grande partie des étrangers, mais aussi des Français expatriés. D'après la base de données notariale PERVAL qui couvre la France métropolitaine hors Île-de-France et Corse, en 2004, près de 14 % des achats de non-résidents en France seraient le fait de Français. Les propriétaires étrangers fiscalement domiciliés en France ne sont pas pris en compte.

Logement vacant

La source FILOCOM considère la situation d'occupation du logement au 1^{er} janvier de chaque année au regard de la TH, payée si le logement est occupé à cette date, ou non s'il est vacant. Elle prend en compte l'ensemble du parc, même en l'état d'abandon : en effet, aucun logement n'est retiré de la base DGFIP, si un justificatif de la démolition et une déclaration du propriétaire n'ont pas été fournis aux services fiscaux. Par contre Le RP ne considère que le parc de logements occupés ou susceptibles de l'être et donc en état d'habitabilité, à l'exclusion des immeubles en ruine, en voie de démolition (murés ou non), sauf s'ils sont « squattés ». Le patrimoine ancien et obsolète, en voie de disparition, est donc conservé dans les fichiers et se retrouve classé dans le parc vacant. Ces effectifs se localisent surtout en milieu rural profond, ainsi que partiellement sur les villes centres, où l'imbrication du bâti recèle tout un parc qui n'est recensé au RP que lorsqu'il est occupé.



Pour en savoir plus

ATOUT FRANCE en partenariat avec la Direction Générale de la Compétitivité, de l'Industrie et des Services du Ministère de l'Économie, des Finances et de l'Industrie, les Régions Bourgogne et Languedoc-Roussillon, et le Département de l'Hérault :

- « *La résidence secondaire en France : fonctionnement économique, mise en marché, services d'intendance* », décembre 2010
- Monographies de territoires Cap d'Agde, Gruissan, Font-Romeu-Bolquère, espace rural du Haut Languedoc et vignobles

Direction du tourisme du Ministère de l'économie, des finances et de l'industrie

- « *Mémento du tourisme 2010* »
- « *Les résidences secondaires en France métropolitaine : essor des propriétaires résidant à l'étranger* », Tourisme Infos Stat N° 2008 - 3, 2008, Séverine Francastel
- « *Les résidences secondaires dont le propriétaire ne réside pas en France* », novembre 2007, Ludovic Armand, Séverine Francastel

CETE

- « *FILOCOM, dictionnaire des variables et données de cadrage* », CETE Nord Picardie / DAEI, avril 2006

Ministère de l'Écologie, du Développement Durable, des Transports et du Logement (MEDDTL)

- « *Cinq millions de ménages multipropriétaires* », n° 49, avril 2010, Patrick Kwok
- « *Les achats de logements en France par les étrangers* », SESP en bref n° 20, juillet 2007, Laurent Fauvet
- « *Les achats étrangers résidentiels en France* », 2005

Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement Languedoc-Roussillon DREAL

- « *Résidences secondaires : 30 000 propriétaires habitent à l'étranger* », Les cahiers Transport Aménagement n° 32, décembre 2006, Geneviève Prady
- « *Résidences secondaires : la région attire ses voisins et les Franciliens* », Les cahiers Transport Aménagement n° 33, janvier 2007, Geneviève Prady
- « *Résidences secondaires : une variable d'ajustement pour la croissance démographique* », Les cahiers Transport Aménagement n° 57, avril 2009, Geneviève Prady

Directions régionales Insee

- Insee Lorraine, « *Attractivité résidentielle : les résidences secondaires allemandes en Lorraine* », Économie lorraine n° 49, avril 2006, Christian Calzada (Insee), Francis Le Blanc (MTETM)
- Insee Poitou-Charentes, « *Les résidences secondaires : une composante du développement et de l'attractivité de la région* », Décimal n° 288, février 2009, Olivier Aguer (Insee), Éric Vergeau (Dre)

Cette publication est issue d'un travail en partenariat associant la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement Languedoc-Roussillon (DREAL), la Direction du Tourisme de la Région Languedoc-Roussillon, l'Agence de Développement Touristique de l'Hérault, les Comités Départementaux du Tourisme, de l'Aude, du Gard, de la Lozère et des Pyrénées-Orientales et la Direction Régionale de l'INSEE Languedoc-Roussillon.



Directeur de la publication : Francis Vennat - Rédaction en chef : Josiane Alberti
INSEE Languedoc-Roussillon — 274, allée Henri II de Montmorency — 34064 Montpellier CEDEX 2
Téléphone : 04 67 15 70 00 — Télécopie : 04 67 15 71 71 — Information du public (*) :
Service Insee Contact Tél : 09 72 72 40 00 (tarification "appel local") - Mél : insee-contact@insee.fr

ISSN n° 1286-4218
© INSEE 2011