

# L'HEBERGEMENT NON MARCHAND

Résidences secondaires et séjours chez les parents et amis

Etude réalisée par la Direction du Tourisme

Mai 2000

## SOMMAIRE

<b>SOMMAIRE .....</b>	<b>2</b>
<b>LISTE DES CARTES.....</b>	<b>4</b>
<b>PRECISIONS METHODOLOGIQUES .....</b>	<b>5</b>
TOURISME RÉSIDENT .....	5
TOURISME NON RÉSIDENT .....	5
DÉFINITIONS.....	6
<b>INTRODUCTION .....</b>	<b>7</b>
<b>I- LES FRANÇAIS ET L'HÉBERGEMENT NON MARCHAND.....</b>	<b>8</b>
1- CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES DES SÉJOURS .....	8
<i>Evolution de la fréquentation dans les différents modes.....</i>	<i>11</i>
<i>La saisonnalité.....</i>	<i>12</i>
<i>Les espaces .....</i>	<i>14</i>
<i>La destination .....</i>	<i>15</i>
<i>Les motifs des séjours.....</i>	<i>17</i>
<i>Les modes de transport.....</i>	<i>17</i>
<i>La durée des séjours .....</i>	<i>18</i>
<i>Les courts séjours .....</i>	<i>18</i>
2- LE PROFIL DES PARTANTS.....	19
3-LA TYPOLOGIE DE LA DEMANDE FRANÇAISE EN 1998 .....	24
<i>Les « enracinés mobiles ».....</i>	<i>25</i>
<i>Les « maison de famille » .....</i>	<i>25</i>
4- LES DÉPENSES MOYENNES.....	26
<b>II- LES NON RÉSIDENTS ET LE SECTEUR NON MARCHAND 27</b>	
1- LES CARACTÉRISTIQUES DES SÉJOURS DES TOURISTES NON RÉSIDENTS .....	27
<i>Le mode d'hébergement et le pays de résidence .....</i>	<i>28</i>
<i>La durée des séjours .....</i>	<i>30</i>
<i>Le mode de transport .....</i>	<i>31</i>
<i>Les espaces .....</i>	<i>31</i>
<i>L'espace littoral.....</i>	<i>33</i>
<i>L'espace rural.....</i>	<i>33</i>
<i>L'espace urbain .....</i>	<i>33</i>
<i>L'espace montagne .....</i>	<i>34</i>
<i>Les régions de destination .....</i>	<i>35</i>
2- LE PROFIL DES TOURISTES NON RÉSIDENTS .....	36
<i>Selon l'âge .....</i>	<i>36</i>
<i>Selon la catégorie socioprofessionnelle .....</i>	<i>36</i>

<b>III- LES RÉSIDENCES SECONDAIRES .....</b>	<b>37</b>
<i>L'hébergement touristique en résidence secondaire .....</i>	<i>39</i>
1- L'OFFRE.....	39
<i>Le parc des résidences secondaires en France .....</i>	<i>39</i>
<i>La répartition géographique des résidences secondaires .....</i>	<i>43</i>
<i>L'évolution du parc des résidences secondaires par département     depuis 1982.....</i>	<i>46</i>
<i>Les types de logements.....</i>	<i>51</i>
<i>Le profil des ménages possédant un résidence secondaire .....</i>	<i>52</i>
2- LA DEMANDE .....	54
<i>Les résidents .....</i>	<i>54</i>
<i>Les espaces .....</i>	<i>55</i>
<i>La destination .....</i>	<i>56</i>
<i>Les motifs des séjours .....</i>	<i>56</i>
<i>Les modes de transport.....</i>	<i>56</i>
<i>La durée des séjours .....</i>	<i>56</i>
<i>Le profil des partants.....</i>	<i>57</i>
<i>Les non résidents .....</i>	<i>59</i>
<i>Le profil des non résidents.....</i>	<i>60</i>
3- POIDS DE L'INVESTISSEMENT .....	62
<i>Les dépenses de gros entretien .....</i>	<i>63</i>
<b>CONCLUSION .....</b>	<b>66</b>
<b>BIBLIOGRAPHIE .....</b>	<b>69</b>

## Liste des cartes

- Poids de l'hébergement non marchand par région en nuitées pour la clientèle française.....p.15
- Poids de l'hébergement non marchand par région en nuitées pour la clientèle française.....p.34
- Le parc des résidences secondaires par région en 1999.....p.45
- Le parc des résidences secondaires par département en 1982.....p.48
- Le parc des résidences secondaires par département en 1990.....p.49
- Le parc des résidences secondaires par département en 1999.....p.50
-

# PRECISIONS METHODOLOGIQUES

## *Tourisme résident*

L'étude du Suivi des déplacements touristiques s'appuie sur l'enquête mensuelle Sofrès/Direction du Tourisme réalisée depuis 1990 à partir du panel Métascope de la Sofres. L'échantillon est composé de 10 000 individus âgés de 15 ans et plus, représentatifs de la population française\*.

Dans cette étude sur le secteur non marchand, ne seront retenus que **les déplacements pour motif personnel**.

## *Tourisme non résident*

Les données présentées sont issues de l'enquête aux frontières 1996 réalisée par la Direction du Tourisme.

Cette enquête a été effectuée auprès des visiteurs internationaux à leur sortie du territoire français quel que soit le mode de transport utilisé, à l'aide d'un questionnaire auto-administré.

Le plan de sondage de l'enquête est stratifié selon différents critères (géographique, temporel, mode de transports...).

Le nombre de questionnaires s'élève à 66 000.

---

\* L'extension de l'échantillon à 20 000 individus, intervenue en avril 1999, n'a pas été prise en compte dans le cadre de cette étude.

### *Définitions*

**Un voyage** est défini comme une période comprise entre un départ du domicile et un retour au domicile comprenant au moins une nuit.

**Un séjour** est défini comme le temps passé en un lieu fixe ou au cours d'un circuit comprenant au moins une nuit.

Ainsi, la durée des voyages et des séjours qu'ils comportent, est déterminée par le nombre de nuitées passées hors du domicile.

Un court voyage comporte au moins une nuitée et au plus trois nuitées.

Un long voyage comporte 4 nuitées ou plus.

**Les quatre espaces** touristiques (littoral, rural, urbain et montagne), autre moyen d'appréhender la répartition géographique de l'offre et de la demande, découlent de l'agrégation de 7 sous-ensembles établis à partir d'un fichier INSEE et le code postal, auquel s'ajoute l'espace rural, différentiel entre ces sous-ensembles et l'ensemble des communes.

Nous rappelons que l'environnement de séjour auquel il est fait référence ici indique **l'espace touristique perçu par le touriste**.

# INTRODUCTION

Bien qu'ayant été peu étudié au cours de ces dernières années, la prépondérance de l'hébergement non marchand n'est plus à démontrer ; il représente en effet environ 2/3 des nuitées en France.

L'hébergement non marchand regroupe essentiellement les résidences secondaires (20% des nuitées des Français en France), ainsi que l'hébergement chez la famille, les parents et amis ( 44% des nuitées).

Pour l'année 1998, le **secteur non marchand** représente un total d'environ **650 millions de nuitées** effectuées par les touristes français et étrangers dans l'hexagone.

Une place particulière est faite ici à l'analyse du parc des résidences secondaires en raison de son poids considérable dans l'économie touristique française. En effet, le dernier recensement de la population de l'Insee (1999) faisait état de **2.6 millions de résidences secondaires** en logements collectifs ou individuels, soit **9 % des logements** en France. Il faut néanmoins signaler que la construction de résidences secondaires s'est ralentie ces dernières années.

En France, la fréquentation des **résidences secondaires** s'élève à **167 millions de nuitées** pour les **résidents** (1998) et **30 millions** pour les **non résidents** (1996), soit **près de 200 millions de nuitées**.

# I- Les Français et l'hébergement non marchand

## *1- Caractéristiques générales des séjours*

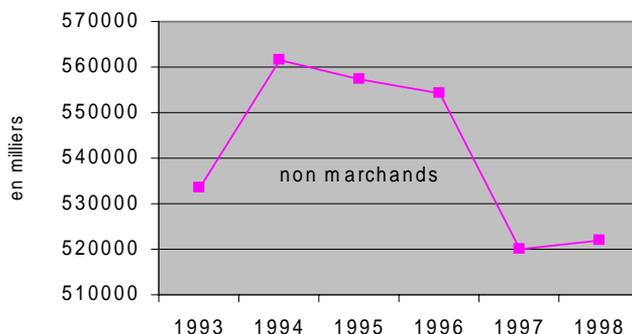
### *Séjours personnels des Français*

***L'hébergement non marchand représente environ 60 % des nuitées***

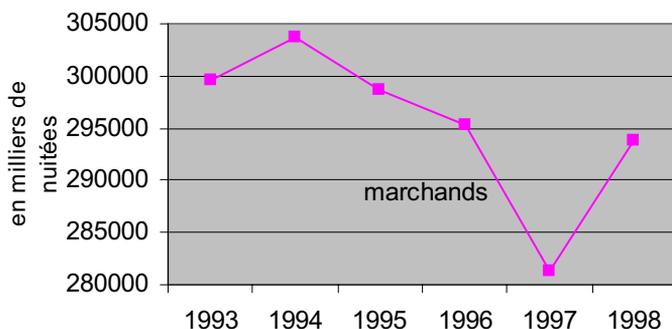
En 1998, l'hébergement non marchand représente environ **64 % des séjours** des Français tous modes et destinations confondus (69% des séjours en France) pour **59 % des nuitées** (64% des nuitées en France). Il représente donc **104 millions de séjours** pour **554 millions de nuitées** en France et à l'étranger, soit une durée moyenne de séjours de **5,3 nuitées**.

Sur le marché hexagonal, **100 millions de séjours** pour **522 millions de nuitées** sont effectuées en hébergement non marchand.

### *Evolution des nuitées des Français dans les hébergements en France*



Source : SDT Direction du Tourisme/Sofrès



Source : SDT Direction du Tourisme/Sofrès

La forte hausse des nuitées enregistrée en 1994 par rapport à 1993 dans l'ensemble des modes d'hébergement a été suivie en 1995, 1996 et particulièrement 1997 d'une baisse, cependant plus atténuée dans l'hébergement non marchand, en 1995 et 1996 (- 0,1% en 1995 et -0,9% de nuitées en 1996).

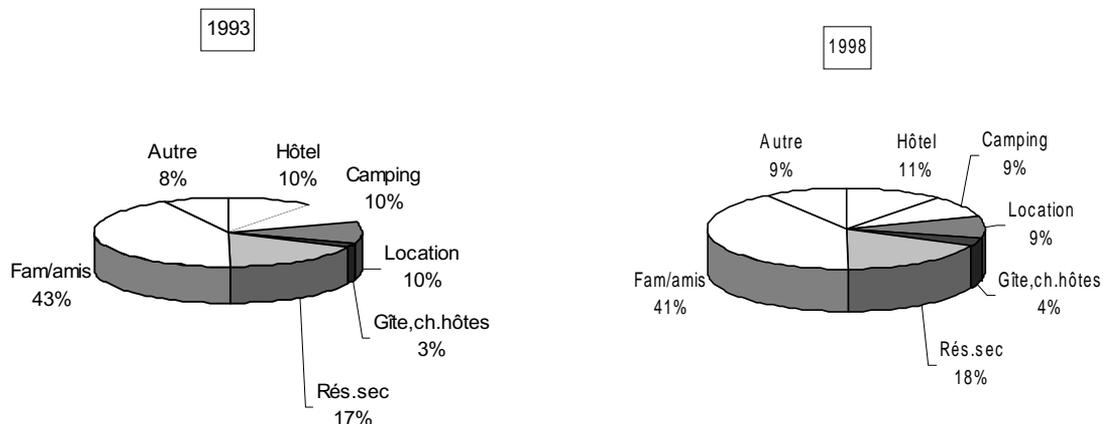
Cette évolution des nuitées induit donc une légère hausse de la durée moyenne de séjour au cours de ces dernières années (5 nuitées en 1994 contre 5,3 nuitées en 1998).

L'importance de ce mode d'hébergement est évidemment corrélée avec la motivation des séjours. En effet, environ la moitié des séjours personnels totaux (et un tiers des nuitées) sont motivés par une visite familiale et/ou amicale.

La baisse de la demande touristique française globale (en séjours) enregistrée à partir de 1994 a davantage concerné le secteur non marchand que le secteur marchand.

La part de marché de l'hébergement non marchand s'est donc détériorée en séjours au cours des dernières années (67 % en 1993 contre 64 % en 1998) ; elle est, en revanche, très stable en termes de nuitées.

*Part de marché des différents hébergements (en % du total nuitées)*



Source : SDT- Direction du Tourisme/Sofrès

Si la part de marché de l'hébergement chez les parents et amis se dégrade depuis 1993 (- 2 points en nuitées), en revanche, les résidences secondaires accroissent légèrement leur part (+ 1 point) qui atteint 18 % des nuitées en France et à l'étranger.

Parmi les hébergements marchands, l'hôtellerie et la formule d'hébergement en gîte/chambre d'hôtes ont gagné respectivement 1 point de part de marché.

L'hébergement chez les **parents ou amis** est la composante principale de la demande en hébergement non marchand. En effet, c'est le premier mode d'hébergement de la clientèle touristique française (85,2 millions de séjours soit **52,7 % des séjours personnels totaux** pour **40,9 % des nuitées soit 387 millions**). La **résidence secondaire** représente la deuxième formule d'hébergement choisie par les Français avec 17,6 % des nuitées (167 millions) et 11,6 % des séjours (18,8 millions).

### Evolution de la fréquentation dans les différents modes

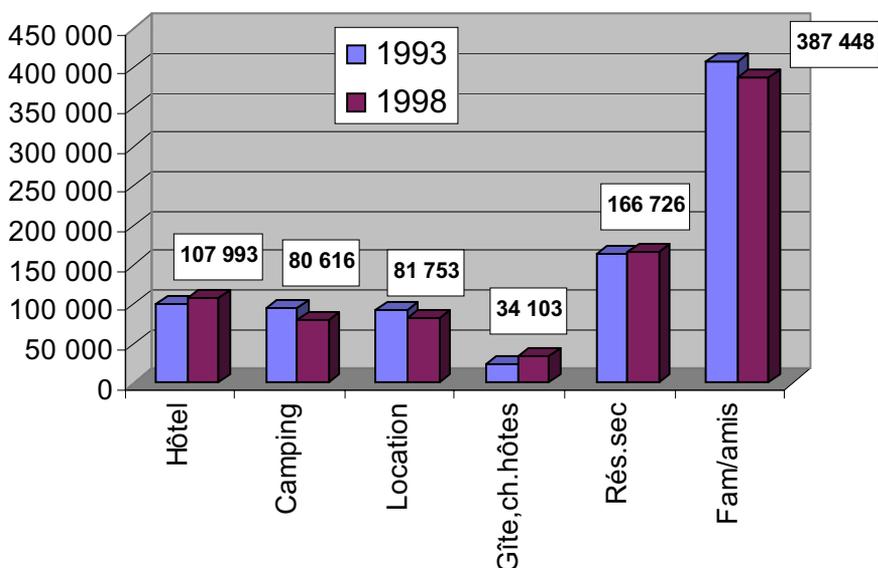
Les séjours et les nuitées dans la plupart des hébergements marchands et non marchands ont connu une évolution positive en 1998 après une année 1997 en retrait, à l'exception du camping (-4,0 % en nuitées) et des résidences secondaires (-1,2 % en nuitées).

La fréquentation des hébergements non marchands a donc peu évolué (-0,3% en nuitées en 1998 en raison d'une stabilité des nuitées chez les parents et amis : +0,1%).

En revanche, la demande auprès des gîtes ruraux et chambres d'hôtes a enregistré à nouveau de très bons résultats auprès de la clientèle française.

Sur les cinq dernières années, la relative stabilité de l'hébergement non marchand, en termes de nuitées, et le fléchissement des séjours, induisent une légère augmentation de la durée moyenne des séjours (5,3 nuitées en 1998 contre 5,1 nuitées en 1993).

#### Evolution du volume des nuitées par type d'hébergement



Source : SDT- Direction du Tourisme/Sofrès

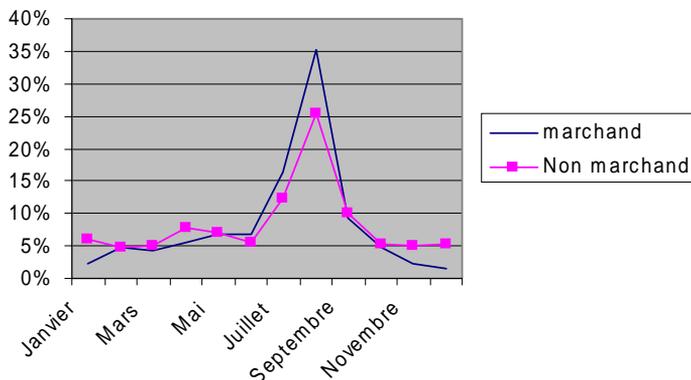
### Saisonnalité

La part des hébergements non marchands s'élève à près de 60 % en nuitées sur l'ensemble de l'année mais elle varie selon la saison. Elle est plus élevée l'hiver\* où elle atteint près de 70 %, et plus faible l'été\*, de l'ordre de 56 %. Si la fréquentation des résidences secondaires n'est pas soumise à la saisonnalité, avec une part équilibrée entre l'été et l'hiver, en revanche, l'hébergement chez les parents et amis, très important l'hiver (52 % de part de marché en nuitées) n'accueille plus que 37 % des nuitées durant l'été.

---

\* L'été s'entend d'avril à septembre et l'hiver d'octobre à mars

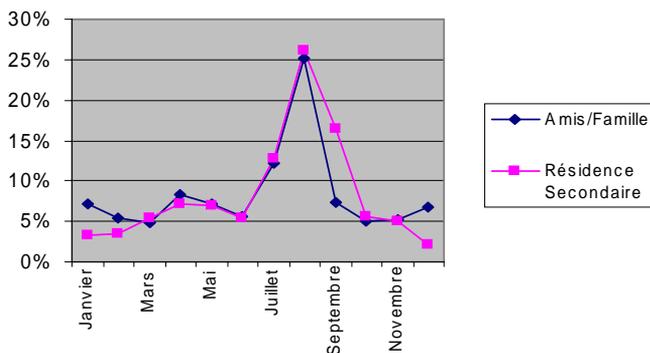
**Répartition mensuelle des nuitées par type d'hébergement en 1998**



Source : SDT- Direction du Tourisme/Sofrès

Quant à la répartition mensuelle, le pic d'août est un peu plus atténué concernant la fréquentation des hébergements non marchands. Le seul mois d'août représente 35 % des nuitées annuelles dans les hébergements marchands contre 25 % dans les hébergements non marchands.

**Répartition mensuelle des nuitées par type d'hébergement non marchand**



Source : SDT- Direction du Tourisme/Sofrès

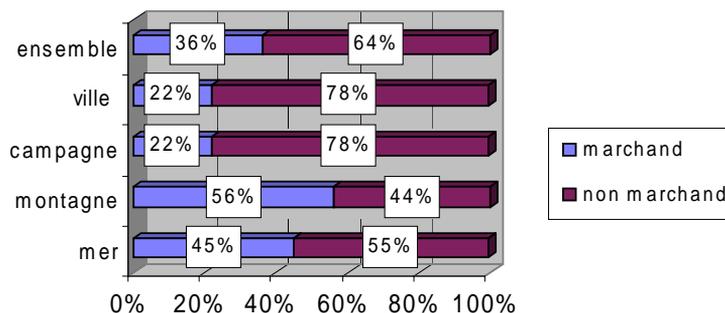
La répartition mensuelle de la fréquentation des résidences secondaires et des modes d'hébergement familiaux et/ou amicaux est très similaire tout au long de l'année en dehors d'une seule période qui correspond aux vacances scolaires de Noël où l'hébergement familial connaît un petit pic de fréquentation.

## Espaces

En ce qui concerne la répartition de la fréquentation française par espace quel que soit le mode d'hébergement, le **littoral** et l'espace **rural** prédominent, comptabilisant respectivement 35 % et 36 % des nuitées effectuées en France.

Les séjours en France à **la campagne** et en **ville** sont très majoritairement effectués dans un hébergement non marchand (78% des nuitées). Quant aux autres espaces de séjours, la répartition entre les modes d'hébergement est plus homogène.

### Répartition des nuitées par type d'hébergement selon l'espace



Source : SDT- Direction du Tourisme/Sofrès

## Destination

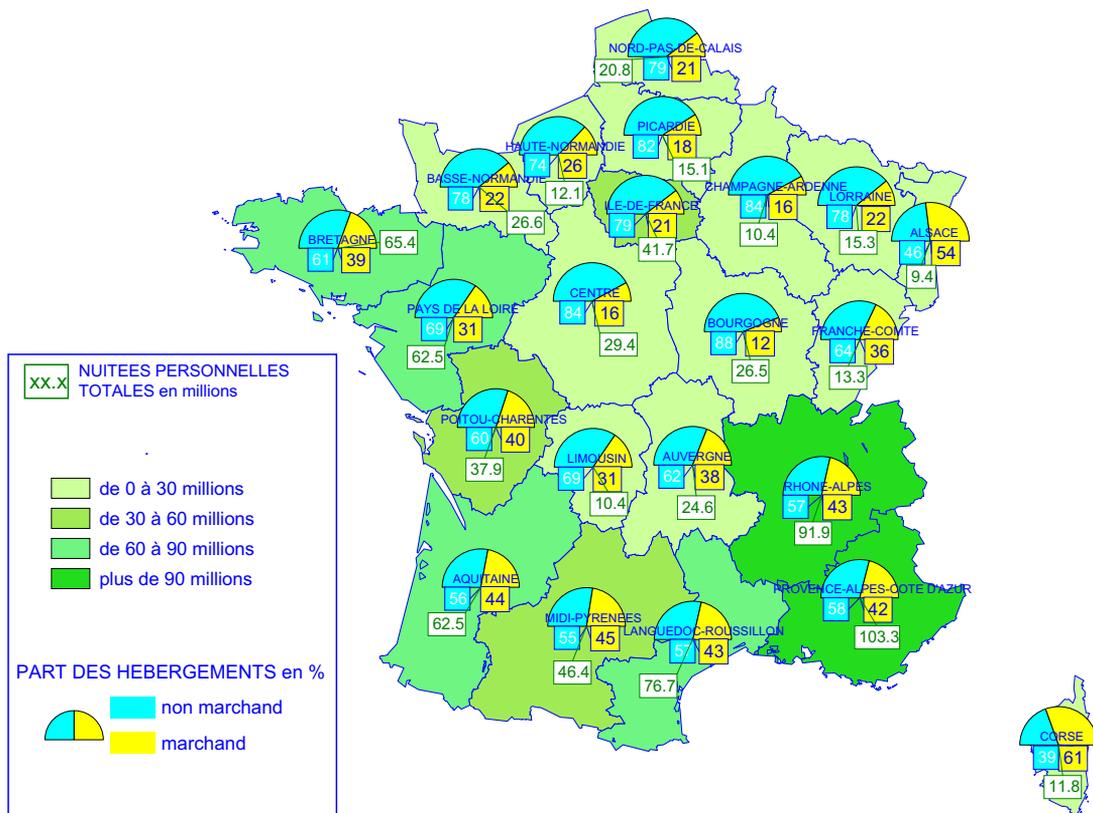
Quatre régions concentrent **41% des nuitées touristiques totales en France** métropolitaine : Rhône Alpes (13,3%), Languedoc-Roussillon (9,4%), Bretagne (8%).et Provence Alpes Côte d'Azur (12,7%).

A titre comparatif, ces quatre régions ne totalisent que **37% des nuitées dans** le secteur **non marchand**. En effet, pour ces régions (hormis la Bretagne), l'hébergement non marchand est moins prépondérant que pour la moyenne des régions françaises (64 % des nuitées) puisqu'il représente entre 57 et 58 % des nuitées.

En revanche, pour certaines régions françaises dont le poids touristique est plus modeste, l'hébergement non marchand est dominant, c'est la cas en **Bourgogne** (88% des nuitées), dans le **Centre** (84 % des nuitées), en **Champagne Ardennes** (84% des nuitées) ou encore en **Picardie** (82 % des nuitées).

L'hébergement non marchand pour le tourisme hors de l'hexagone demeure marginal puisqu'il représente **3,8%** du total des séjours et **6,0% des nuitées**. De façon corrélée, les séjours à l'étranger motivés par une visite à la famille et/ou aux amis représentent la même proportion.

*Poids de l'hébergement non marchand par région en 1998*



Source : SDT- Direction du Tourisme

## Motifs des séjours

**La visite à la famille** demeure la première raison des déplacements touristiques des Français en France (52 % des séjours et 37 % des nuitées) devant l'agrément (42 % des séjours et 56 % des nuitées).

Il convient de noter une baisse de l'évolution des séjours motivés par la visite chez la famille et les amis (+ 1,7 % de séjours) et une légère baisse des séjours d'agrément (-0,4 %).

Il semble qu'on assiste depuis 1997 à un renforcement de la concentration du marché autour de populations très mobiles et qui disposent de disponibilités financières.

Les difficultés économiques semblent expliquer la diminution des déplacements, et notamment des séjours chez les parents et les amis, même si les dépenses consacrées à ce type de séjours sont moins élevées que pour les séjours dans les hébergements marchands.

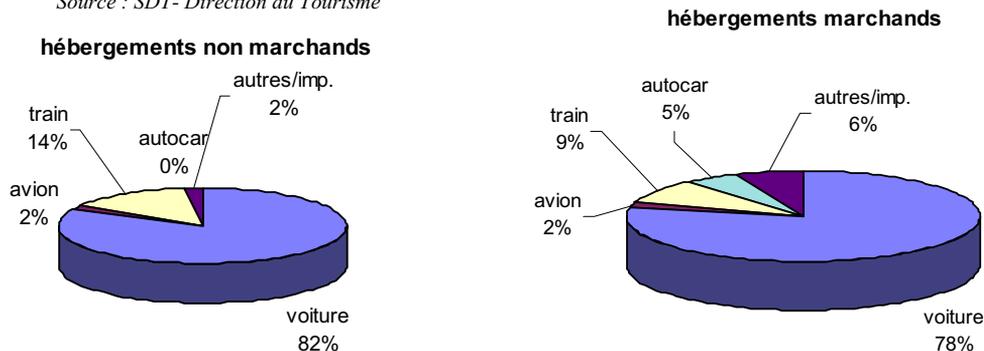
## Les modes de transport

La voiture est le mode de transport privilégié pour les séjours personnels en France (81% des séjours), le train ne représentant que 12% des séjours.

Quant aux séjours en hébergement non marchand, et notamment en résidence secondaire, l'utilisation de la voiture est encore plus marquée (82% des séjours et 91% des séjours en résidence secondaire).

### *Part de chaque mode de transport selon le type d'hébergement*

Source : SDT- Direction du Tourisme



### **La durée des séjours**

Le secteur non marchand représente **100** millions de séjours personnels pour **522** millions de nuitées en France soit une durée moyenne de séjours de **5,2 nuitées**. A titre de comparaison, les séjours en hébergement marchand sont un peu plus longs, leur durée moyenne s'élevant à 6,5 nuitées pour 1998.

Si la durée moyenne de séjour est stable chez **les parents et amis** (environ **4,5 nuitées**), elle est, en revanche, en progression pour les séjours en **résidence secondaire** (7,8 nuitées en 1993 contre **8,9 nuitées** en 1998).

On se déplace donc moins souvent dans une résidence secondaire mais, en revanche, on y séjourne un peu plus longtemps qu'avant.

### **Les courts séjours**

Les courts séjours personnels des Français en France (54,3% des séjours) se déroulent principalement à la campagne (59% de courts séjours) et en ville (65,5% de courts séjours), espaces où le choix de l'hébergement non marchand est dominant. En effet, les séjours de courte durée sont plutôt réalisés dans la famille ou chez les amis (62%).

## 2- Le profil des partants

### *Séjours personnels des Français en France*

***Les tranches de population utilisatrices de l'hébergement non marchand sont tout particulièrement, les célibataires et les couples, les plus de 50 ans et, de façon corrélative, les retraités.***

#### *Par âge*

<i>En % des nuitées</i>	<i>Non marchand</i>	<i>Marchand</i>	<i>Indéterminés</i>
<b>Base</b>	<b>64%</b>	<b>34%</b>	<b>2%</b>
<b>Age</b>			
15-24 ans	62%	35 %	3%
25-34 ans	66%	32%	2%
35-49 ans	57%	41%	2%
50-64 ans	66%	33%	1%
65 et plus	70%	29%	2%

*Source : SDT- Direction du Tourisme*

Les jeunes de **15-24 ans** utilisent des structures adaptées à leur tranche d'âge et à leurs finances. Ils pratiquent plus le camping (12% contre 9% des nuitées en moyenne) que d'autres tranches d'âge ou séjournent davantage chez les parents ou amis (54%) que la moyenne des Français (44%).

Les **25-34 ans** séjournent davantage que la moyenne dans un hébergement non marchand (66% des nuitées) car ils sont proportionnellement les plus nombreux chez les parents ou les amis avec **63%** des nuitées.

La tranche des **35-49 ans** utilise plus de structures d'hébergement marchandes (camping et location surtout) que l'ensemble des autres classes d'âge (41% contre 34% en moyenne). Inversement, s'ils séjournent chez les parents/amis dans les mêmes proportions que la moyenne ; en revanche, 11% de leurs nuitées se déroulent en résidence secondaire contre 20% en moyenne.

Les **50 ans et plus** ont des comportements sensiblement similaires à la moyenne concernant les structures marchandes. Toutefois, la proportion de nuitées en résidence secondaire est nettement plus importante que pour les autres tranches d'âge (33 %).

Pour les **65 ans et plus**, la tendance décrite pour les 50-64 ans est encore plus prononcée avec 35 % de nuitées en résidence secondaire.

*Par catégorie socioprofessionnelle*

<i>En % des nuitées</i>	<i>Non marchand</i>	<i>Marchand</i>	<i>Indéterminés</i>
<b>Base</b>	<b>64%</b>	<b>34%</b>	<b>2%</b>
<b>CSP individu</b>			
Agriculteur	46%	53%	1%
Commerçant, artisan, chef d'entreprise	48%	51%	1%
Cadre sup ., prof.libér	67%	30%	3%
Prof interm, contrem	64%	34%	2%
Employés, services	61%	37%	2%
Ouvrier	53%	46%	1%
Etudiant	61%	36%	3%
Retraité	68%	30%	2%
inactif	67%	32%	1%

*Source : SDT- Direction du Tourisme*

Les catégories socio-professionnelles les plus représentées dans les hébergements non marchands sont les cadres supérieurs et professions libérales ainsi que les retraités (67% et 68 % des nuitées contre 64 % en moyenne) qui pratiquent beaucoup de courts séjours.

Les employés et les étudiants sont les deux catégories qui séjournent le plus chez les parents/amis (52 % des nuitées contre 44 % en moyenne).

En revanche, la catégorie la plus représentée dans une structure d'hébergement marchande est celle des agriculteurs (53 % des nuitées contre 34 % en moyenne).

*Nombre de personnes au foyer*

<i>En % des nuitées</i>	<i>Non marchand</i>	<i>Marchand</i>	<i>Indéterminés</i>
<b>Base</b>	<b>64%</b>	<b>34%</b>	<b>2%</b>
<b>Nbre pers au foyer</b>			
1	74%	25%	1%
2	67%	31%	2%
3	62%	36%	2%
4	55%	43%	2%
5 et plus	55%	44%	1%

*Source : SDT- Direction du Tourisme*

La part des nuitées dans l'hébergement marchand croît avec le nombre de personnes au foyer. En effet, les célibataires passent environ les ¾ de leurs nuitées en hébergement non marchand (particulièrement chez les parents/amis : 61 % des nuitées contre 44 % en moyenne). Cette tendance semble s'expliquer en partie par le fait qu'il tentent de recomposer une cellule familiale à l'occasion des vacances.

A l'opposé, 44 % des nuitées des touristes issus de foyers de 5 personnes et plus se déroulent dans un hébergement marchand (contre 34 % en moyenne).

Les foyers de deux personnes, pour la plupart des couples de retraités, sont proportionnellement les plus nombreux en résidence secondaire (31 % des nuitées contre 20 % en moyenne). En effet, ils disposent de plus de temps libre pour en profiter pleinement.

C'est le facteur financier et l'adéquation du produit à la structure familiale qui semble le plus déterminer le choix de l'hébergement.

*Par région et agglomération d'émission*

<i>En % des nuitées</i>	<i>Non marchand</i>	<i>Marchand</i>	<i>Indéterminés</i>
<b>Base</b>	<b>64%</b>	<b>34%</b>	<b>2%</b>
<b>Région émettrice</b>			
Région parisienne	71%	27%	2%
Nord	47%	51%	2%
Est	56%	42%	2%
Bassin parisien Est	57%	41%	2%
Bassin parisien Ovest	55%	42%	3%
Ovest	61%	37%	2%
Sud-Ouest	68%	31%	1%
Sud-Est	64%	34%	2%
Méditerranée	70%	28%	2%
<b>Catégorie d'agglomération</b>			
Ruraux	59%	39%	2%
2 000 à moins de 20 000 hab	57%	41%	2%
20 000 à moins de 100 000 hab	64%	35%	1%
100 000 hab et plus	63%	35%	2%
Agglo parisienne	72%	26%	2%

Source : SDT- Direction du Tourisme

Ce sont les Parisiens qui sont proportionnellement les plus nombreux dans les résidences secondaires (28% des nuitées) et qui fréquentent le moins les structures d'hébergement marchandes (26% des nuitées).

Inversement, les habitants des petites agglomérations sont proportionnellement les plus nombreux dans les hébergements marchands (41 % des nuitées contre 34 % en moyenne).

Les touristes issus du Sud Ouest et de la Méditerranée sont ceux qui séjournent le plus chez les parents et amis (51% des nuitées contre 44% en moyenne).

Les habitants du Nord utilisent proportionnellement plus les structures marchandes (51% des nuitées contre 34% en moyenne),

en revanche, ils séjournent moins chez les parents/amis (30% contre 44% en moyenne).

Ce sont les habitants de l'Est qui fréquentent le moins les résidences secondaires (11% des nuitées).

### 3-La typologie de la demande française en 1998

Ces données sont issues de l'enquête sur le Suivi de la Demande Touristique française (Direction du Tourisme/Sofrès). La typologie du tourisme français a été réalisée à partir de l'exploitation des variables décrites par quelque 6 700 individus. L'objectif est de distinguer des groupes d'individus homogènes autour de leurs comportements touristiques. Les résultats issus de l'analyse typologique sur le panel de 10 000 individus ont été extrapolés à la population française (43,770 millions dont 32,784 millions de partants).

Pour plus d'informations sur cette typologie, une étude sera publiée par l'Observatoire National du Tourisme à la fin du deuxième trimestre 2000.

Description des groupes selon les caractéristiques de leurs voyages	Ensemble de la population	Enracinés mobiles	Ports d'attache	Individu-alistes organisés	Maison de famille	Congés payés	Concentré d'évasion	Tour en ville	Non partants
Poids du groupe En milliers d'individus	43770	4946	5953	5296	3195	4858	5340	3151	10986
En % de la population totale	100%	11,3	13,6	12,1	7,3	11,1	12,2	7,2	25,1
Nbre de voyages En milliers	147124	63263	34721	18979	7209	11329	6326	5444	-
En % du total	100%	43,0	23,6	12,9	4,9	7,7	4,3	3,7	-
Nbre moyen de voyages par partant	4,3	12,2	5,5	3,4	2,1	2,2	1,1	1,6	-
Nbre de séjours En milliers	170559	72658	40422	22684	8187	12962	7505	5970	-
En % du total	100	42,6	23,7	13,3	4,8	7,6	4,4	3,5	-
<b>% des séjours en hébergement non marchand</b>	<b>61,7</b>	<b>73,0</b>	<b>59,8</b>	<b>48,8</b>	<b>87,1</b>	<b>34,2</b>	<b>28,0</b>	<b>53,3</b>	<b>-</b>
Nbre de nuitées En milliers	994025	312124	258446	151092	55665	116301	87474	13916	-
En % du total	100,0	31,4	26,0	15,2	5,6	11,7	8,8	1,4	-
<b>Propriétaire d'une résidence secondaire</b>	<b>13,9</b>	<b>27,7</b>	<b>24,7</b>	<b>13,5</b>	<b>8,6</b>	<b>15,4</b>	<b>8,9</b>	<b>7,9</b>	<b>6,9</b>
Nbre annuel moyen de jours d'absence par partant	33,3	70,2	47,4	31,7	19,3	25,6	16,6	5,7	-

Source : Observatoire National du Tourisme.

Les catégories « enracinés mobiles » et « ports d'attache » qui représentent 1/4 de la population effectuent 1/3 des séjours et plus de la moitié des nuitées. Leur taux de possession d'une résidence secondaire est le plus élevé (respectivement 27,7 % et 24,7 % contre 13,9 % en moyenne). Si les « enracinés mobiles » constituent également un groupe important en termes de fréquentation des hébergements non marchands (73 % des séjours), c'est en revanche moins le cas des « ports d'attache » (60 % des séjours). Seront donc abordées ici de façon synthétique les caractéristiques des deux groupes les plus utilisateurs d'hébergement non marchand : les « enracinés mobiles » et les « maison de famille » qui représentent 7 % de la population et seulement 5 % des séjours.

#### **Les « enracinés mobiles »**

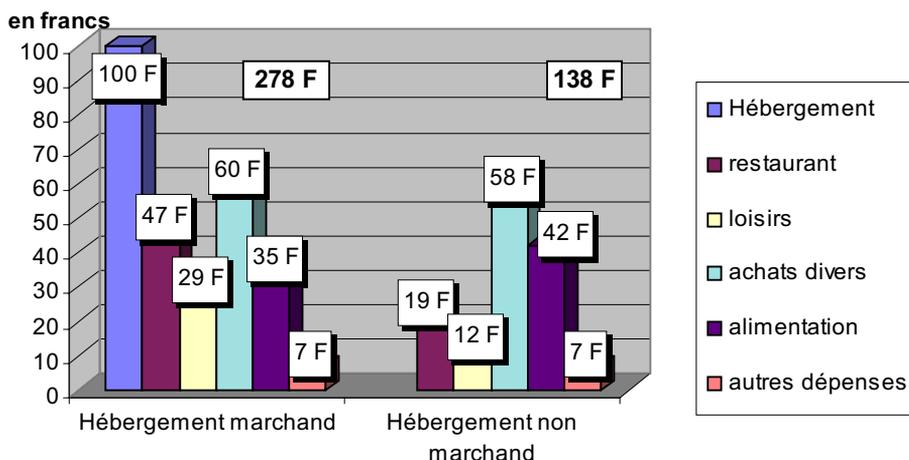
Ils privilégient les courts séjours (2/3 des séjours), ils répartissent mieux leurs séjours tout au long de l'année et fréquentent qu'un seul lieu de séjour. Le motif familial est prépondérant et la proportion de séjours en résidence secondaire est la plus élevée (en corrélation avec le taux de possession). Ils ont plutôt entre 25 et 34 ans ou entre 50 et 64 ans, ils sont cadres supérieurs ou exercent une profession libérale. Ils résident davantage en région parisienne que les autres groupes et dans des foyers de 1 à 2 personnes.

#### **Les « maison de famille »**

Ce groupe, composé d'une part importante de seniors et de résidents en Méditerranée, se déplace en général pour rendre visite à la famille. L'hébergement prépondérant est effectivement la famille (76 %). Les régions du Nord sont privilégiées (Ile-de-France, Picardie, Champagne-Ardenne notamment). Ces séjours sont plutôt de longue durée et « inactifs ».

#### 4- Les dépenses moyennes

Séjours personnels des Français (y compris enfants)- Dépenses moyennes selon le mode d'hébergement par nuitée en francs\*



source : SDT-Direction du Tourisme/Sofrès 1997

Les dépenses moyennes journalières en hébergement non marchand représentent la moitié des dépenses moyennes dans un hébergement marchand. L'hébergement est évidemment le plus gros poste de dépenses puisqu'il représente 35 % du budget journalier, suivi par l'alimentation/restauration (30 % en hébergement marchand et 44% en hébergement non marchand). On constate qu'il n'y a pas de phénomène de compensation des Français séjournant en hébergement non marchand sur le poste alimentation/restauration ou sur les loisirs, la somme journalière moyenne allouée à ces postes étant inférieure à celle des Français résidant en hébergement marchand.

\* Pour de plus amples informations concernant les dépenses des Français par type d'hébergement, par espace et selon la durée du séjour, se reporter à l'étude réalisée par l'Observatoire National du Tourisme en juin 1999.

## II- Les non résidents et le secteur non marchand

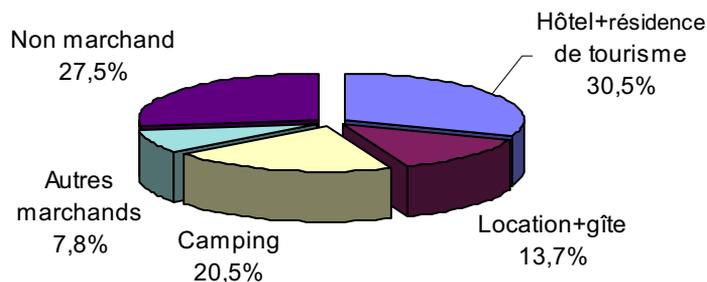
*Source: Enquête aux Frontières 1996 – Direction du Tourisme/Sofrès- Estimations 1998 Direction du Tourisme*

### *1- Les caractéristiques des séjours des touristes non résidents*

En 1998, l'hébergement **non marchand** représente **27,5%** de l'ensemble des nuitées des touristes étrangers en France.

On constate ainsi qu'à l'inverse du tourisme résident, le secteur **marchand** domine avec **72,5%** de part de marché, et notamment l'hôtellerie qui représente **30,5%** de l'ensemble des nuitées des non-résidents.

### *Répartition des nuitées par type d'hébergement en 1998*

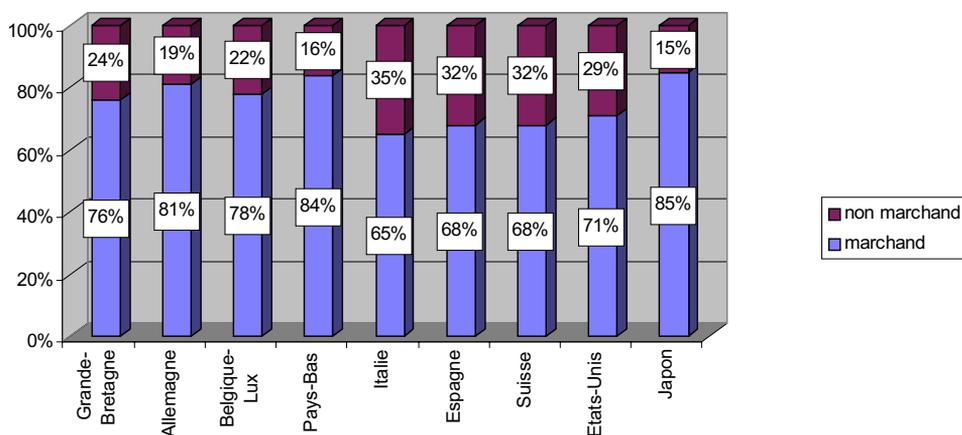


*Source: Enquête aux Frontières 96- Estimations DT 98*

## Mode d'hébergement et pays de résidence

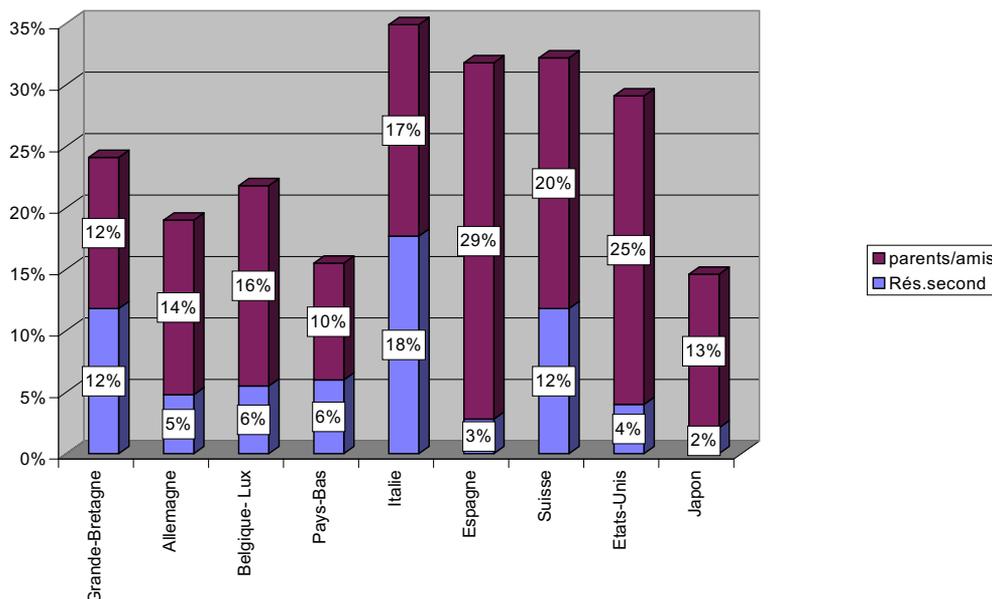
Si l'hébergement non marchand représente un peu plus du ¼ des nuitées en moyenne, certains touristes non résidents y séjournent proportionnellement davantage, tels les Africains (47% des nuitées), les Européens du Sud (38% des nuitées) et les Américains Nord et Sud (31% des nuitées).

### Répartition des nuitées par type d'hébergement selon la nationalité



Source: Enquête aux Frontières 96

**Répartition des nuitées dans les hébergements non marchands selon la nationalité**



**Source: Enquête aux Frontières 96**

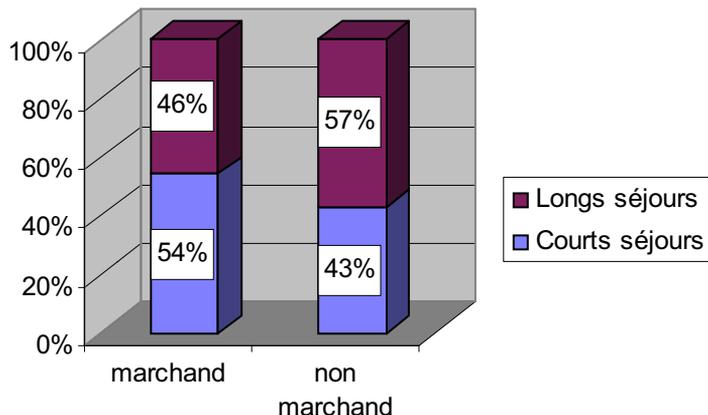
Si le secteur non marchand n'est pas le mode d'hébergement prédominant pour la clientèle étrangère, il représente néanmoins pour la plupart des nationalités le deuxième mode d'hébergement choisi après l'hôtel, totalisant même pour certaines nationalités (Italiens, Suisses et Espagnols notamment) plus de 30 % des nuitées.

En revanche, les comportements diffèrent selon la nationalité. En effet, si les Italiens et les Suisses sont proportionnellement les plus nombreux en termes de nuitées dans les résidences secondaires, ce sont, par contre, les Espagnols et les Américains qui résident le plus chez les parents et amis (respectivement 29 % et 25 % des nuitées).

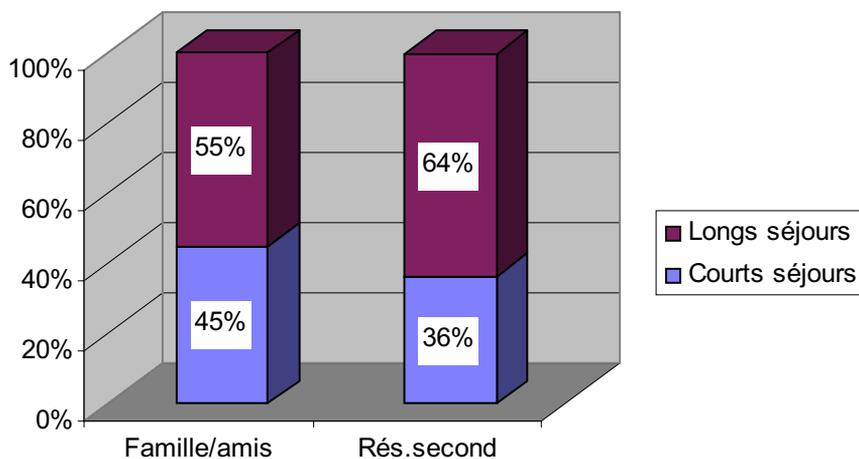
## Durée des séjours

Si la majorité des séjours effectués par les touristes non résidents sont plutôt de courte durée (51,5 % des séjours), en revanche, dans les modes d'hébergements non marchands, la tendance est inversée, puisque **57 % des séjours sont de longue durée** notamment dans les résidences secondaires (63,5 % des séjours).

### Durée des séjours en hébergement non marchand



Source: Enquête aux Frontières 96

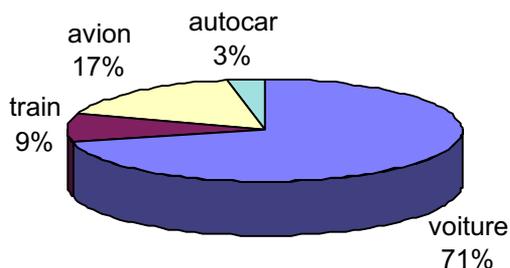


## Mode de transport

**La voiture** est le principal moyen de locomotion des touristes non résidents en France (65% des séjours) suivie par l'avion (23% des séjours) et l'autocar (20% des séjours).

Pour les séjours en hébergement non marchand, et notamment les résidences secondaires, l'utilisation de la voiture est beaucoup plus intensive (86% des séjours en résidence secondaire).

### *Mode de transport pour les séjours en hébergements non marchands*



Source: Enquête aux Frontières 96

## Les espaces\*

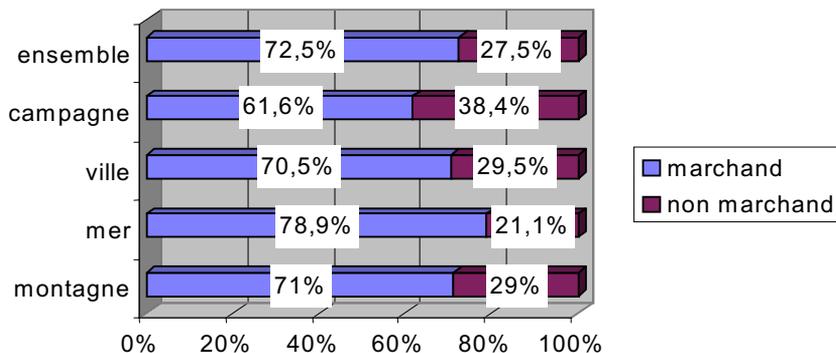
Les touristes étrangers, quel que soit leur mode d'hébergement en France, fréquentent beaucoup l'espace urbain (31% des nuitées), puis le littoral (22% des nuitées), la campagne (17% des nuitées) et enfin la montagne (10% nuitées).

---

\* Espace fréquenté unique, ne tient pas compte des réponses « plusieurs espaces »

Lorsqu'ils séjournent dans un hébergement non marchand, si l'espace urbain reste le plus fréquenté (35 % des nuitées), la campagne arrive ensuite (25% des nuitées) devant le littoral (18% des nuitées).

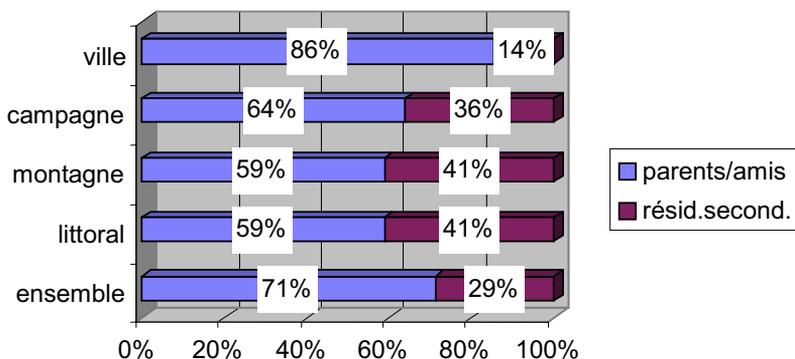
*Répartition des nuitées par type d'hébergement selon l'espace*



Source: Enquête aux Frontières 96- Estimation 98

Quel que soit l'espace considéré, les nuitées en hébergement non marchand représentent entre 20 et 30 % du total des nuitées à l'exception de la **campagne** où la proportion du **non marchand** atteint presque **40 % des nuitées**.

*Répartition des nuitées par type d'hébergement non marchand*



Source: Enquête aux Frontières 96

### **L'espace littoral**

Le littoral est manifestement l'espace où la part de l'hébergement marchand est la plus élevée avec près de 80 % des nuitées.

Les résidences secondaires totalisent 41 % des nuitées, soit une proportion assez forte et identique à la montagne. Le phénomène de la résidence secondaire en espace littoral concerne essentiellement les Italiens (33% des nuitées).

### **L'espace rural**

Pour cet espace, la part de l'hébergement non marchand est plus importante que dans tous les autres espaces avec 38% des nuitées effectuées par les non résidents.

L'hébergement chez les parents et amis est le premier mode pour les Espagnols, les Américains et les Italiens qui totalisent environ la moitié des nuitées.

### **L'espace urbain**

Les séjours en ville ont souvent un mode d'hébergement unique, compte tenu notamment de leur courte durée.

Si l'hébergement dominant reste l'hôtellerie (près de la moitié des nuitées), il convient de souligner l'importance des nuitées passées chez des parents ou amis (24% du total des nuitées), notamment pour certaines nationalités telles que les Suisses, les Espagnols et les Américains.

Contrairement à certains pays, comme la Grande Bretagne par exemple, la chambre chez l'habitant est assez marginale en France. Elle ne représente que 3% des nuitées, mais il s'agit cependant

d'un mode d'hébergement plus développé en espace urbain qu'ailleurs, toutes proportions gardées.

Les touristes provenant de pays lointains sont les plus forts consommateurs d'hébergements hôteliers. 63,5% des nuitées des habitants de la zone Asie Océanie et 53,6% des nuitées des Américains se déroulent à l'hôtel.

Il faut également noter la forte propension qu'ont les habitants d'Afrique à résider dans des lieux connus : chez des parents ou des amis ou en résidence secondaire.

*(L'Enquête aux Frontières concerne les non-résidents, quelle que soit leur nationalité. Ainsi, les Français expatriés en Afrique sont comptabilisés parmi les non-résidents africains.)*

### **L'espace montagne**

La location est le principal mode d'hébergement avec 24 % des nuitées, notamment lors des séjours d'hiver.

Les nationalités les plus représentatives de la fréquentation des hébergements non marchands sont les Américains (parents/amis), les Allemands (parents/amis) et les Britanniques (résidences secondaires).

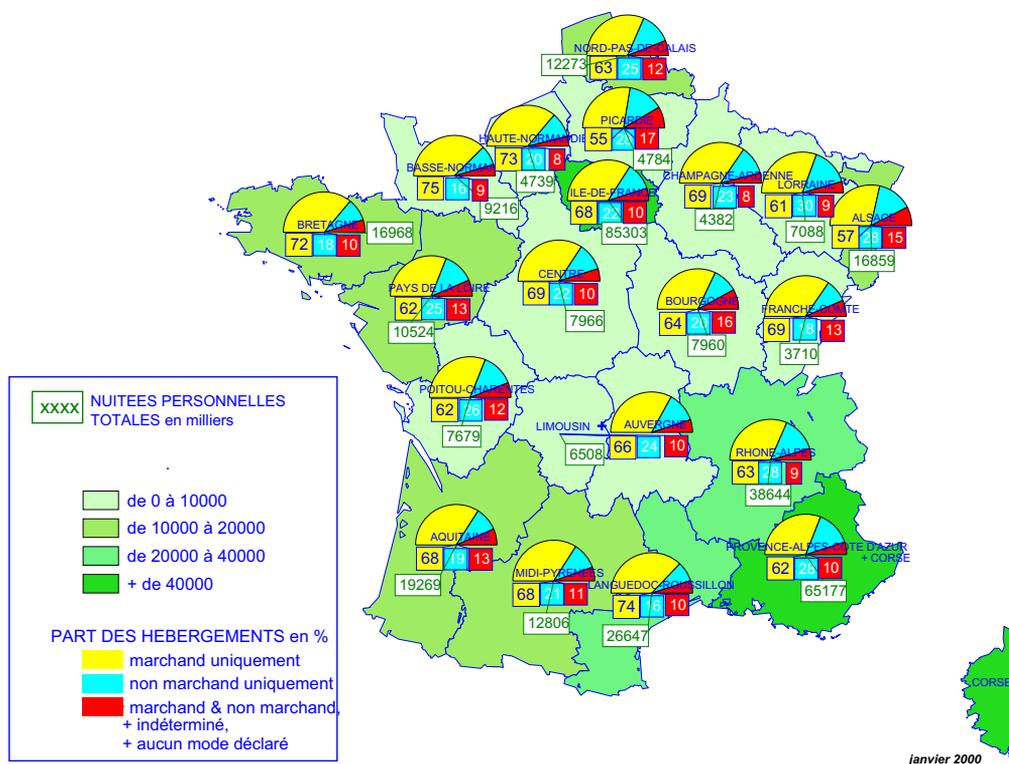
La montagne n'est pas un espace où l'on alterne les modes d'hébergement : 90% des séjours sont des séjours en hébergement unique.

L'hébergement en hôtel ou chez de la famille ou des amis est plus faible en montagne que dans les autres espaces. En revanche, la part occupée par les résidences secondaires et les locations est plus forte que la moyenne de l'ensemble des espaces.

## Régions de destination

Les régions de destination où l'hébergement non marchand est proportionnellement plus élevé sont plutôt situées au nord (Picardie, Nord) et à l'Est de la France (Alsace, Lorraine, PACA et Rhône Alpes).

### Poids de l'hébergement non marchand par région



Source: Enquête aux frontières -1996

## 2- *Le profil des touristes non résidents*

*A l'instar des touristes résidents, la population touristique utilisatrice de l'hébergement en résidence secondaire est largement constituée par les plus de 60 ans et, de façon corrélée par les retraités. En revanche, l'hébergement chez les parents et amis est plutôt le fait des 15-34 ans, et des ouvriers et étudiants.*

### **Selon l'âge**

Le comportement des touristes étrangers en matière d'hébergement non marchand est relativement similaire quelle que soit la tranche d'âge observée.

En revanche, on peut remarquer qu'à l'égal de la population française, les non résidents de plus de 60 ans séjournent davantage en résidence secondaire que les autres classes d'âge (9 % des séjours contre 5 % en moyenne). Ce sont les 15-34 ans qui sont proportionnellement les plus nombreux à être hébergés chez les parents et amis, mais, ce sont les moins nombreux à séjournier en résidence secondaire.

### **Selon la catégorie socioprofessionnelle**

Les retraités, les ouvriers et les étudiants séjournent davantage en hébergement non marchand que les autres catégories socio-professionnelles (environ 30 % des séjours contre 22 % en moyenne). Si les ouvriers et les étudiants résident plutôt chez leurs parents ou amis (environ 27 % des séjours contre 17 % en moyenne). Les retraités, de façon corrélée avec l'âge, ont tendance à séjournier dans leur résidence secondaire (11 % des séjours contre 5 % en moyenne).

Tableau récapitulatif

<i>En % des nuitées</i>	<i>Non marchand</i>	<i>Marchand</i>	<i>Non déclaré</i>
<b>Base</b>	<b>25%</b>	<b>67%</b>	<b>8%</b>
<b>Age</b>			
Moins de 15 ans	21%	72%	7%
15-24 ans	24%	70%	7%
35-34 ans	25%	69%	6%
40-59 ans	25%	70%	6%
60 et plus	34%	58%	9%
<b>CSP chef ménage</b>			
Agriculteur	29%	64%	7%
Commerçant, artisan, chef d'entreprise	22%	70%	8%
Ingénieurs ., prof.libér	26%	70%	4%
Techniciens, cadre moyen	23%	72%	5%
Employés	19%	73%	8%
Ouvrier	27%	64%	9%
Etudiant	30%	64%	6%
Retraité	41%	50%	9%

Source: Enquête aux Frontières 96

### III- Les résidences secondaires

Les informations concernant les résidences secondaires (offre et demande) contenues dans ce chapitre n'ont pas vocation à l'exhaustivité. Les résidences secondaires constituent une partie de l'hébergement non marchand (30% de la demande dans les hébergements non marchand, en nuitées), certes non négligeable. Elles sont présentées dans le cadre de cette étude à titre d'illustration d'un phénomène dans le paysage touristique français.

Les résultats de certaines enquêtes n'y figurent donc pas ou partiellement. C'est le cas de l'enquête « patrimoine » de l'INSEE parue en 1999.

En revanche, il est apparu important de représenter le parc des résidences secondaires par département et de façon évolutive depuis 1982. En effet, on peut ainsi visualiser l'effet de concentration du parc sur les côtes et sur les départements déjà très attractif d'un point de vue touristique (en Savoie ou en Dordogne par exemple).

La plupart des départements de l'intérieur n'enregistre pas de mouvement notable de leur parc même si le tourisme dit « vert » connaît un succès croissant.

L'évolution de ce parc des résidences secondaires n'est donc pas forcément représentative de la politique du tourisme en France ces dernières années en faveur de la diversification et d'un aménagement harmonieux du territoire. Le renforcement du développement, de la valorisation et de la protection des zones rurales ne se reflète pas dans le parc actuel des résidences secondaires. Il reste notamment des efforts à fournir en matière de choix et de qualité des activités proposées.

Le marché touristique français a évolué durant la dernière décennie vers un rapprochement des valeurs véhiculées par la résidence secondaire : besoin de convivialité, de sociabilité et de sécurisation croissant, émergence de l'intérêt pour l'identité locale, l'authenticité, les traditions ou encore l'environnement. Cette tendance est renforcée par l'évolution du comportement touristique des Français, notamment le fractionnement des séjours (plus courts mais plus nombreux).

On peut imaginer que le temps libéré par les 35 heures de travail hebdomadaires va engendrer un accroissement de ces déplacements de courte durée. Le vieillissement de la population va également favoriser les regroupements familiaux de plusieurs générations qui éprouveront le besoin de se retrouver dans un hébergement du type « maison de famille ».

## L'hébergement touristique en résidence secondaire

Selon l'INSEE, est considéré comme résidence secondaire un logement utilisé pour les fins de semaines, les vacances et les loisirs. Sont également classés comme résidences secondaires, les logements meublés loués ou à louer pour des séjours touristiques. Sont inclus dans cette catégorie de logements les cas de multipropriété.

Cette définition exclut le logement mobile sédentarisé, (caravane installée à demeure sur un terrain). Elle exclut également le « logement occasionnel », catégorie qui correspond au logement occupé une partie de l'année, comme « pied à terre », pour raisons professionnelles.

Il s'agit de 270 000 logements occasionnels recensés par l'INSEE, ils ne seront pas étudiés dans le présent document.

### *1- L'Offre*

#### **Parc des résidences secondaires en France**

Les résidences secondaires représentent en France **plus d'un logement sur dix**. Les Français sont les plus nombreux propriétaires de résidences secondaires au monde.

En Europe, seule l'Espagne concurrence la France, mais on peut penser que le nombre élevé de résidences secondaires correspond pour une bonne part aux achats des vacanciers étrangers et aux propriétés des nationaux qui ont émigré dans les pays voisins, construites pour le retour au pays.

L'accroissement du temps de loisirs et la hausse du niveau de vie ne sont pas les seuls facteurs explicatifs de cette croissance des résidences secondaires en France, ils sont communs à tous les pays développés.

Le mode d'urbanisation qui laisse peu de place à la maison individuelle avec jardin comme chez les anglo-saxons et l'origine paysanne très proche de beaucoup de Français contribuent largement à ce phénomène.

Les résidents secondaires sont en grande majorité propriétaire de leur résidence (94 % selon les enquêtes vacances de l'INSEE). La forme locative est peu prisée par les Français, hormis la location saisonnière à la semaine.

La location saisonnière est aussi le fait des propriétaires privés qui s'adressent à une agence pour servir d'intermédiaire. Interhome, par exemple gère à l'échelle nationale un parc de 5 500 résidences secondaires pour lesquelles l'organisme a passé des contrats d'occupation saisonnière avec des propriétaires qui l'occupent le reste du temps.

En 1999, la France métropolitaine comptait 28,7 millions de logements dont 2,6 millions de résidences secondaires (hors logements occasionnels) soit près de 10 % du parc total des logements. Leur parc a doublé par rapport à 1970 tandis que celui des résidences principales progressait de 35 %.

Selon le recensement de 1990, le nombre de résidences secondaires s'élevait à 2,4 millions contre 2,3 millions pour l'année 1982.

L'immobilier de loisir a connu sur les dernières décennies des évolutions cycliques que l'on peut résumer ainsi :

- \* une progression sensible dans les années 1970 jusqu'en 1981 où l'on a atteint un maximum de 35 000 logements neufs construits.

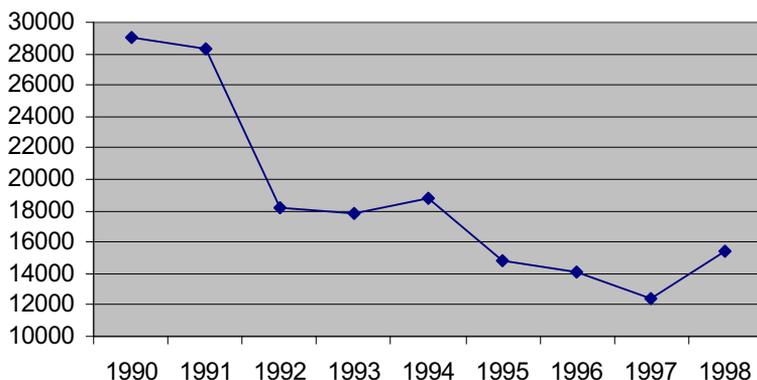
- \* une crise de 1982 à 1985 où le niveau tombe à 19 400 logements.

- \* une reprise amorcée en 1986, et confirmée en 1988 et 1989 avec 30 000 logements

La construction des résidences secondaires est restée très dynamique de 1986 à 1991 alors que celui des résidences principales connaissait déjà une baisse mais s'est effondrée en 1992.

Après avoir traversé six années de crise, le marché s'est légèrement redressé à partir de 1998. Néanmoins, il reflète les mutations intervenues dans l'immobilier : peur de l'endettement, sélectivité et exigence accrues, budgets serrés.

*Evolution annuelle des mises en chantier de résidences secondaires*

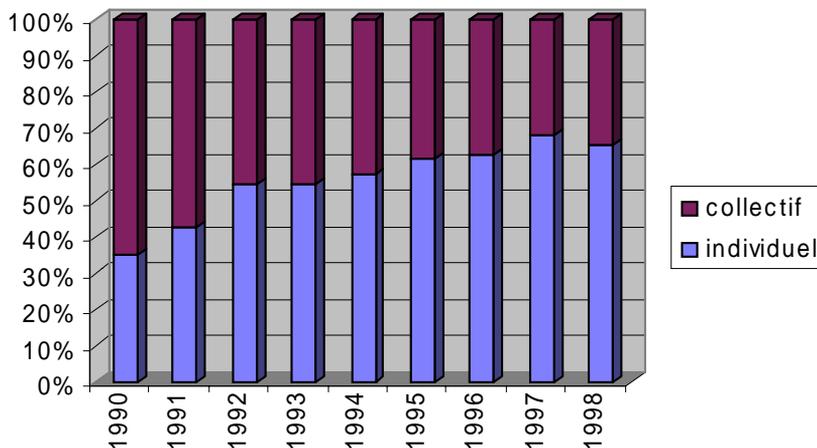


Source : Ministère de l'Équipement-DAEI

La résidence secondaire a beaucoup évolué ces dernières années. A l'origine, maison de campagne sous sa forme traditionnelle (maison de famille souvent héritée), elle s'est ensuite développée sous de nouvelles formes. Ainsi, entre le début des années 60 et le milieu des années 70, des stations nouvelles ont été créées en bord de mer comme à la montagne favorisant la construction collective parfois massive et de qualité moyenne.

Aujourd'hui, environ 60 % des logements mis en chantier sont individuels, situés dans un cas sur deux dans des communes rurales.

**Evolution annuelle des mises en chantier des résidences secondaires selon le type**



Source : Ministère de l'Équipement-DAEI

Les motivations d'achat ont évolué au cours des années. Les Français semblent rechercher à présent des résidences secondaires servant de lieu de ralliement familial tout en ouvrant à terme sur un projet professionnel ou une retraite. Cette résidence secondaire est donc devenue un logement multi-fonctionnel symboliquement plus fort qu'un simple «pied-à-terre».

Les nouveaux acquéreurs de résidences secondaires font également évoluer les critères de choix concernant la localisation géographique : recherche d'une «régionalité», possibilité de pratiquer un sport (VTT, équitation et natation en particulier), proximité des ruisseaux (pêche), sous-bois (cueillette) mais également concernant la maison : augmentation des exigences en termes de confort, existence d'un terrain clos, présence de l'eau ou encore proximité d'un village.

Le parc des résidences secondaires est relativement ancien puisque 42 % des logements sont antérieurs à 1949 (contre 39 % pour les

résidences principales). Les constructions postérieures à 1981 représentent cependant 17,2 % du parc. (voir Insee - RGP 1990-).

### **Répartition géographique des résidences secondaires**

Si la France est le premier pays en Europe pour le nombre de résidences secondaires, leur répartition est très inégale sur le territoire.

Les régions à plus forte densité en résidences secondaires sont également celles qui sont les plus touristiques. Même si cette forte attraction des zones touristiques se vérifie, néanmoins, ces dernières années, certaines évolutions sont apparues dans la demande. Ainsi, il faut souligner une certaine désaffection pour les régions côtières du Sud et pour certaines stations de montagne, compensée par ailleurs par une redécouverte de la campagne.

La grande majorité des résidences secondaires sont situées à la campagne (57 %), 30% étant au bord de la mer et 12 % à la montagne. La « maison de campagne » a davantage une fonction d'accueil pour les week-ends qu'une véritable vocation de lieu de vacances. La campagne est effectivement l'espace privilégié des courts séjours (61% des séjours durent de 1 à 3 nuitées contre 55% pour l'ensemble des espaces).

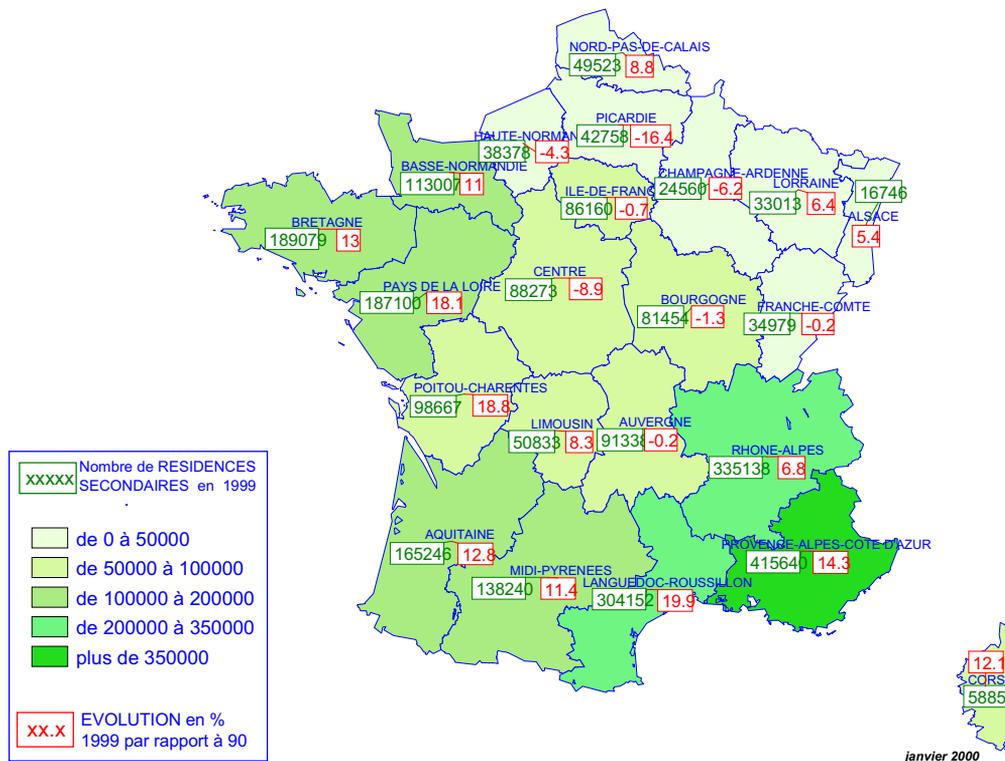
*Répartition des résidences secondaires par région*

	<i>Volume 1990</i>	<i>Part des régions en %</i>	<i>Volume 1999</i>	<i>Evolution 99/90</i>	<i>Part des régions En %</i>
Alsace	15890	0,7%	16746	+ 5,4%	0,6%
Aquitaine	146468	6,1%	165246	+12,8%	6,3%
Auvergne	91491	3,8%	91338	-0,2%	3,5%
Basse Normandie	101818	4,2%	113007	+11,0%	4,3%
Bourgogne	82561	3,4%	81454	-1,3%	3,1%
Bretagne	167277	6,9%	189079	+13,0%	7,2%
Centre	96902	4,0%	88273	-8,9%	3,3%
Champagne Ardenne	26183	1,1%	24560	-6,2%	0,9%
Corse	52514	2,2%	58851	+12,1%	2,2%
Franche Comté	35049	1,5%	34979	-0,2%	1,3%
Haute Normandie	40104	1,7%	38378	-4,3%	1,5%
Ile-de-France	86806	3,6%	86160	-0,7%	3,3%
Languedoc Roussillon	253692	10,5%	304152	+19,9%	11,5%
Limousin	46949	1,9%	50833	+8,3%	1,9%
Lorraine	31015	1,3%	33013	+6,4%	1,2%
Midi-Pyrénées	124067	5,1%	138240	+11,4%	5,2%
Nord-Pas-de- Calais	45527	1,9%	49523	+8,8%	1,9%
Pays de la Loire	158410	6,6%	187100	+18,1%	7,1%
Picardie	51137	2,1%	42758	-16,4%	1,6%
Poitou- Charentes	83034	3,4%	98667	+18,8%	3,7%
PACA	363600	15,1%	415640	+14,3%	15,7%
Rhône Alpes	313772	13,0%	335138	+6,8%	12,7%
France métropolitaine	2414266	100,0%	2643135	+9,5%	100,0%

Source : INSEE- RGP90 et 99

**Nombre de résidences secondaires par région**

Source : INSEE- Recensement Général de la Population- 1990-1999



La région Provence Alpes Côte d'Azur et particulièrement la Côte d'Azur restent le lieu privilégié de la résidence secondaire tant pour les Français que pour les étrangers avec une forte présence des Italiens (*voir les données issues de l'enquête aux frontières dans la partie « demande »*) mais elle est concurrencée par la côte atlantique et le Languedoc Roussillon.

On notera cependant la forte croissance des régions littorales au détriment des régions de l'intérieur, du Massif central ou encore des régions de l'Est.

La répartition du parc se caractérise par une forte concentration. Ainsi, trois régions (**Provence Alpes Côte d'Azur, Rhône Alpes et Languedoc-Roussillon**) représentent près de **40 % du parc** des résidences secondaires en France. Les régions de la Côte Atlantique sont également un lieu important d'implantation avec, dans l'ordre, Bretagne, Pays de la Loire et Aquitaine.

Les trois régions qui ont connu la hausse du nombre de résidences secondaires la plus spectaculaire sont des régions côtières, mais elles ne sont pas nécessairement les mieux placées en termes de parc total. En effet, Languedoc Roussillon, les Pays de la Loire et Poitou Charentes ont enregistré des augmentations de près de 20% de leur parc. Deux régions sont atypiques en termes d'évolution de leur parc : la Picardie et Midi-Pyrénées. La Picardie est la seule région côtière dont le parc a diminué entre 1990 et 1999 (- 16,4 %), et Midi-Pyrénées est la seule région de l'intérieur dont le parc a progressé de façon conséquente (+ 11,4 %).

Par ailleurs, si la très grande majorité des résidences secondaires sont situées en France, 7 % d'entre elles se trouvent à l'étranger. Cette part relativement faible augmente très sensiblement lorsqu'il s'agit de ménages dont le chef est ouvrier. En effet, 40 % des résidences secondaires appartenant aux ouvriers sont localisées en dehors de nos frontières (*source : enquête budget des familles 1989*). Parmi ces résidences secondaires situées à l'étranger, 47 % sont au Portugal, 14 % en Espagne et 23 % au Maghreb.

### **Evolution du parc des résidences secondaires par département depuis 1982**

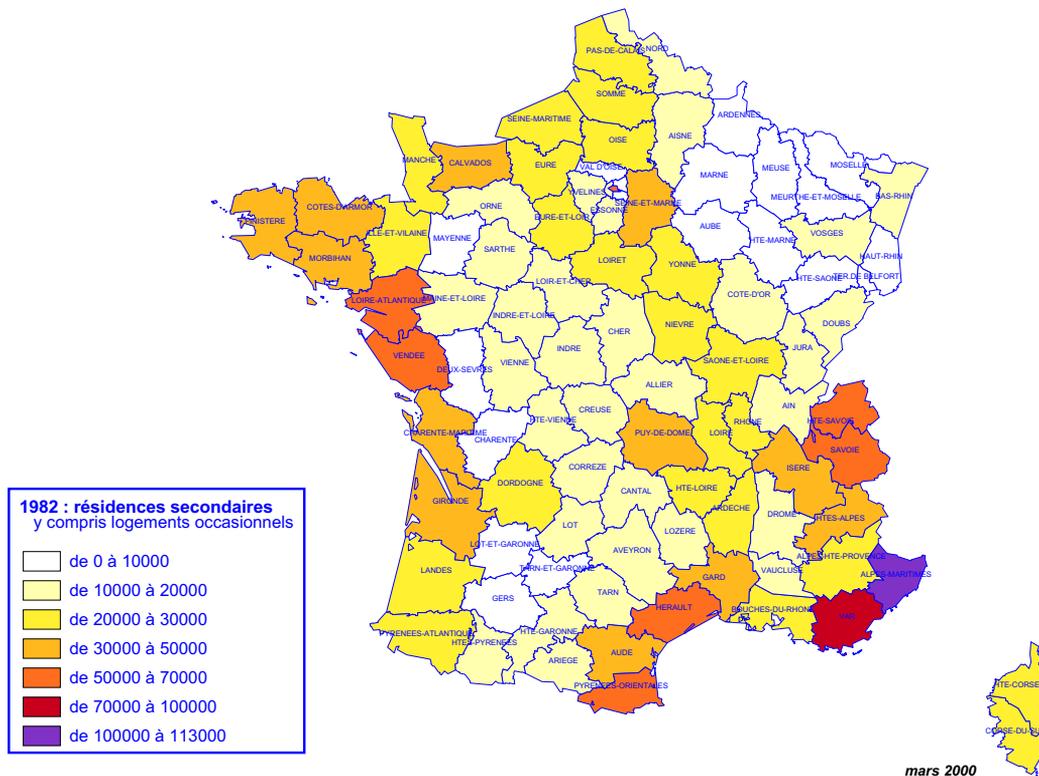
La tendance la plus forte depuis 1982 est la croissance du parc des résidences secondaires dans presque tous les départements côtiers. Les départements non côtiers qui enregistrent des hausses de parc sont les départements alpins (Savoie, Haute Savoie) ou encore certains départements situés au sud de la Loire véhiculant une image

touristique bien identifiée et une identité forte (Dordogne et Ardèche). La progression « surprise » est enregistrée par la Corrèze, département rural et assez isolé.

On note, en revanche, une grande stabilité des départements de l'intérieur (en Bourgogne et dans la région Centre) et un dépeuplement de certains départements d'Ile de France (Seine et Marne, Essonne) et limitrophes (Eure et Loire, Oise).

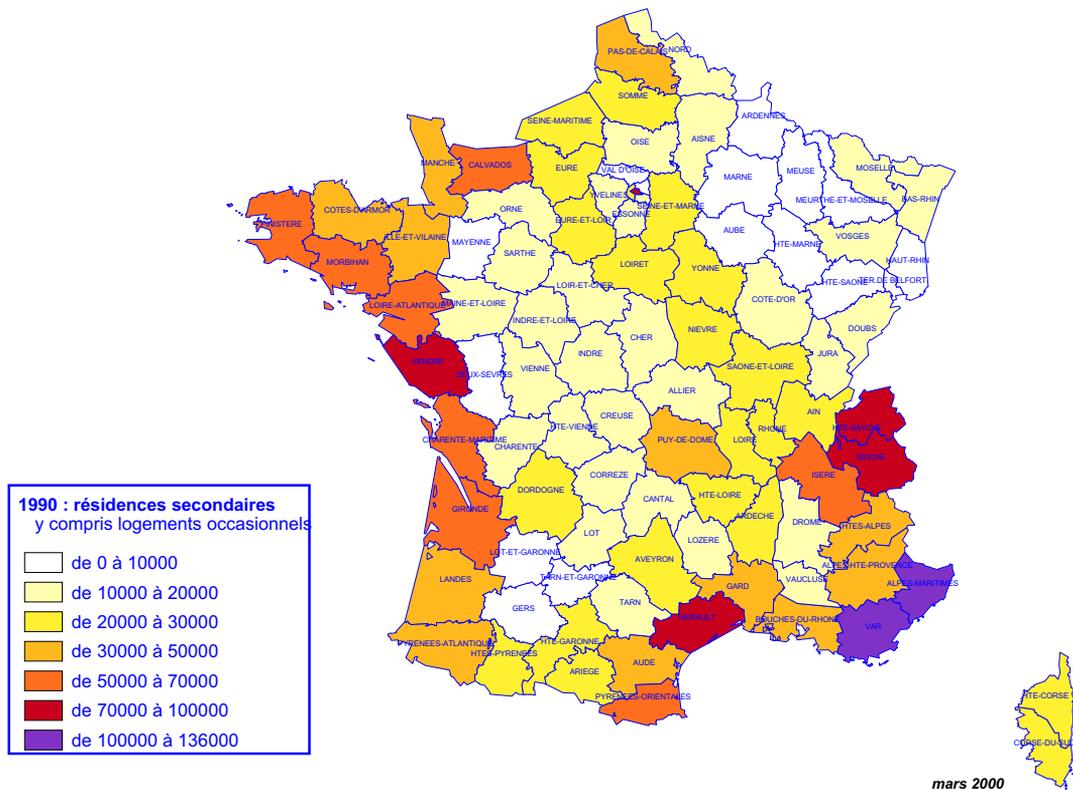
En 1999, les départements où se situe le plus grand nombre de résidences secondaires sont : le Var avec 5,8 % des résidences secondaires soit près de 154 000, les Alpes Maritimes avec 5,4 %, l'Hérault (4,1%), la Savoie et la Haute Savoie (3,7% et 3,6%). Ces trois premiers départements sont également des départements côtiers très touristiques, des privilégiées des touristes français.

*Evolution du parc des résidences secondaires par département depuis 1982*



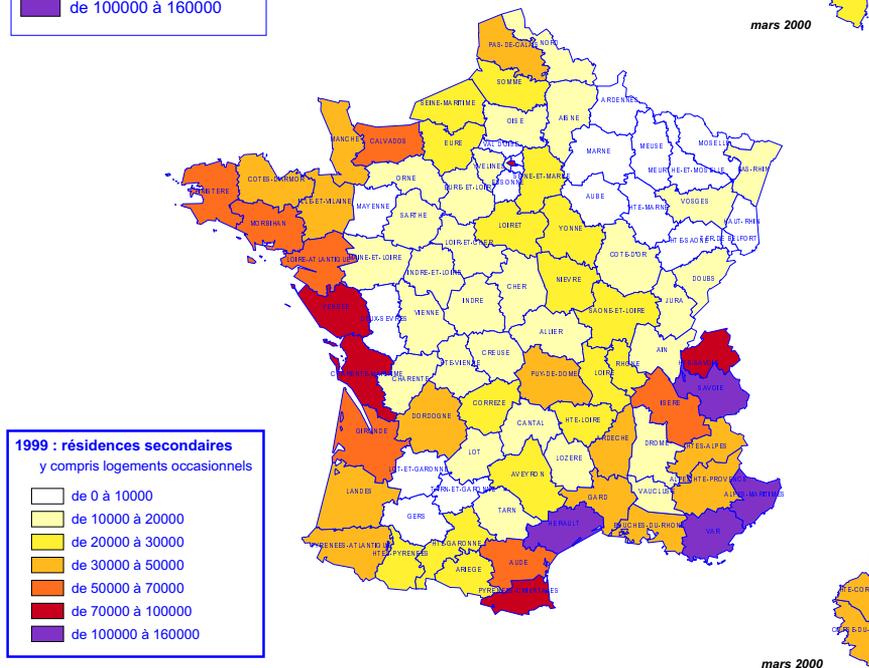
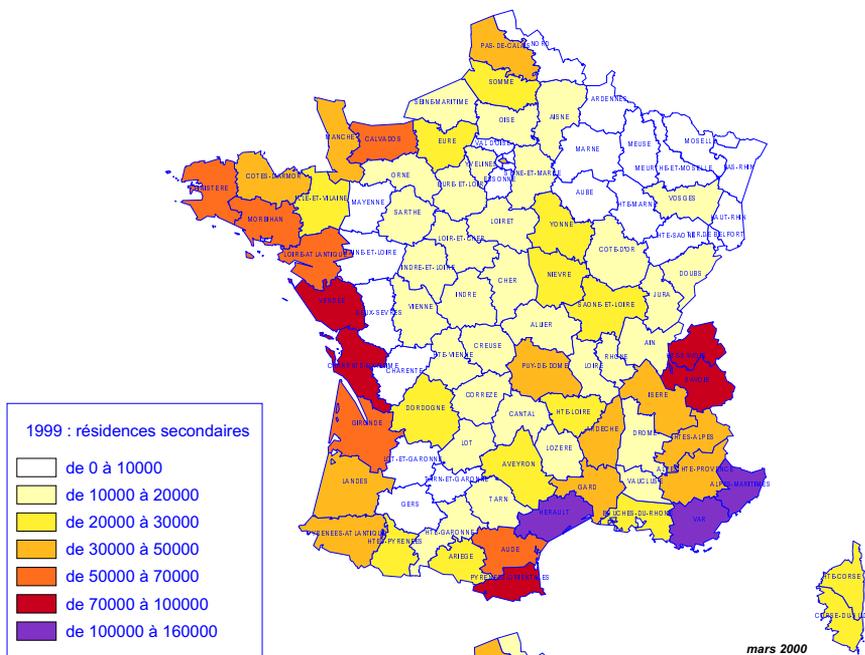
Source : INSEE (RGP)

*Le parc des résidences secondaires par département en 1990*



Source : INSEE (RGP)

*Le parc des résidences secondaires par département en 1999*



Source : INSEE (RGP)

## Types de logements

*Selon la catégorie de communes et de logements*

	communes rurales	unités urbaines moins 100 000 h.	unités urbaines de 100 000 h. et plus	aggloméra tion parisienne hors Paris	Paris	Ensemble	
<b>individuel</b>	81%	51%	50%	16%	42%	3%	<b>66%</b>
<b>collectif</b>	19%	49%	50%	84%	58%	97%	<b>34%</b>
Ensemble	100%	100%	100%	100%	100%	100%	<b>100%</b>
<b>Ensemble</b>	<b>56%</b>	<b>31%</b>	<b>6%</b>	<b>5%</b>	<b>1%</b>	<b>2%</b>	<b>100%</b>

*source : INSEE enquête logement 1996-97*

La résidence secondaire est **de plus en plus souvent urbaine**. Ainsi, en 1996, 44 % des résidences secondaires étaient urbaines contre 41 % lors de l'enquête de 1988.

Si les 2/3 des résidences secondaires sont des maisons individuelles, la part des logements collectifs n'a cessé d'augmenter dans les années 1980. Ce mouvement s'est inversé au cours des années 1990.

Dans les régions côtières, on note une certaine opposition entre le littoral et l'intérieur.

Ainsi, sur le littoral breton ou dans les Alpes Maritimes la très grande majorité des résidences sont collectives tandis qu'à l'intérieur ce sont les maisons individuelles qui prédominent.

**Profil des ménages possédant un résidence secondaire***Source: Insee-Enquête budget des ménages 1995*

Le ménage type réside en région parisienne (16 %), son chef de famille est cadre (17%), il est âgé de 55 à 64 ans (17 %) et vit en couple sans enfant .

*Proportion des ménages possédant une résidence secondaire selon la région et la catégorie socio-professionnelle*

<b>Origine</b>	<b>1995</b>	<b>CSP</b>	<b>1995</b>
Région parisienne	15.9%	Exploitants agricoles	6.3%
Bassin parisien	5.8%	Artisans, commerçants, chefs d'entreprises	14.8%
Nord	7.4%	Cadres	17.3%
Est	5.7%	Professions intermédiaires	8.3%
Ouest	8.0%	Employés	5.2%
Sud-Ouest	9.8%	Ouvriers	3.9%
Centre Est	11.5%	Retraités	13.4%
Méditerranée	11%	Autres inactifs	5.8%
<b>Ensemble</b>	<b>9.8 %</b>	<b>Ensemble</b>	<b>9.8 %</b>

*Source: Insee-*

*Proportion des ménages possédant une résidence secondaire selon l'âge*

	<b>1995</b>
<i>Moins de 25 ans</i>	<i>0,0%</i>
<i>25-35 ans</i>	<i>1,9%</i>
<i>35-44 ans</i>	<i>6,0%</i>
<i>45-54 ans</i>	<i>14,6%</i>
<i>55-64 ans</i>	<i>17,5%</i>
<i>65-74 ans</i>	<i>14,4%</i>
<i>75 ans et plus</i>	<i>8,8%</i>
<b>ensemble</b>	<b>9,8%</b>

*Source: Insee*

Le taux d'équipement en résidence secondaire croît avec l'âge jusqu'à 55-64 ans, où il atteint son maximum (17,5 %), puis il décroît.

*Proportion des ménages possédant une résidence secondaire selon le type de ménage*

	<b>1995</b>
<i>Personne seule de moins de 65 ans</i>	4,9%
<i>Personne seule de 65 ans et plus</i>	7,3%
<i>Couple sans enfant Moins de 35 ans*</i>	1,3%
<i>Couple sans enfant 35-65 ans*</i>	20,4%
<i>Couple sans enfant 65 ans et plus*</i>	17,4%
<i>Couple avec 1 enfant</i>	11,2%
<i>Couple avec 2 enfants</i>	7,8%
<i>Couple avec 3 enfants ou plus</i>	7,8%
<i>Autre ménage de 3 personnes</i>	14,1%
<i>Autre ménage de 2 personnes</i>	10,1%
<b>ensemble</b>	<b>9,8%</b>

Source: Insee

\* âge de la personne de référence

Ce sont les couples sans enfant âgés d'au moins 35 ans qui disposent proportionnellement le plus d'une résidence secondaire. En revanche, en dessous de 35 ans, le taux de possession est le plus faible.

## 2- La demande

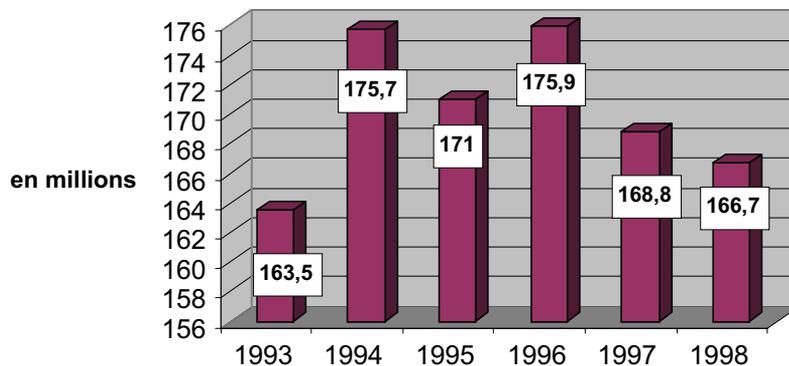
Les résidences secondaires représentent une réalité touristique non négligeable également en termes de demande. Ainsi, le nombre de nuitées passées dans les résidences secondaires s'élève en 1998 à 167 millions pour les Français et à 30 millions pour les non résidents (1996) soit un total d'environ **200 millions de nuitées** et une **part de marché de près de 15 %** dans le total des hébergements touristiques marchands et non marchands.

### **Les résidents**

#### *Séjours personnels des Français*

L'hébergement en résidence secondaire est la deuxième formule d'hébergement choisie par les Français durant leurs déplacements touristiques en France et à l'étranger avec 18,8 millions de séjours en 1998 (11,6 % de part de marché) pour 167 millions de nuitées (17,6 % des nuitées totales) soit une durée moyenne de séjour de 8,9 nuitées.

Malgré des évolutions notables en volume de nuitées depuis 1993, la part de marché des résidences secondaires dans le total des hébergements évolue peu : elle se situe entre 17 et 18 % du total des nuitées.

*Evolution du volume des nuitées dans les résidences secondaires*

Source : SDT-Direction du Tourisme/Sofrès

En ce qui concerne les séjours personnels des Français en France, la part des nuitées en résidence secondaire est bien évidemment un peu plus élevée : elle atteint environ 20 % des nuitées totales soit un volume de 162 millions de nuitées en 1998.

### Espaces

En ce qui concerne la répartition de la fréquentation française par espace quel que soit le mode d'hébergement, le **littoral** et l'environnement **rural** prédominent, comptabilisant respectivement 35 % et 36 % des nuitées effectuées en France. En résidence secondaire, **la campagne** est l'espace prépondérant avec 44 % des nuitées, devant le littoral (40 % des nuitées) et la montagne (16% des nuitées).

### **La destination**

98 % des nuitées en résidence secondaire se déroulent en France métropolitaine. Les cinq premières régions réceptrices concentrent la moitié de la fréquentation : PACA avec 12 % des nuitées en France en résidence secondaire, les Pays de la Loire : 10,2 %, Rhône-Alpes : 10,5 %, le Languedoc-Roussillon : 10,1 % et la Bretagne : 8,5 %. Notons que ces cinq régions rassemblent également la moitié du parc des résidences secondaires en France.

### **Les motifs des séjours**

Si les motivations de déplacement en France et à l'étranger sont assez partagées entre la visite à la famille et/ou aux amis (49 % des séjours pour 34 % des nuitées) et l'agrément (41 % des séjours et 57 % des nuitées), elles sont plus évidentes concernant les résidences secondaires. En effet, le premier motif évoqué est très clairement l'agrément (74 % des séjours et 79 % des nuitées)

### **Les modes de transport**

Si la voiture est, de loin, le mode de transport le plus employé pour les déplacements touristiques en France (81 % des séjours), lors d'un séjour en résidence secondaire, son utilisation est encore plus marquée (91 %), le deuxième mode étant le train (5 %).

### **La durée des séjours**

La durée moyenne des séjours est relativement longue dans les résidences secondaires. En outre, elle est en progression (7,8 nuitées en 1993 contre 8,9 nuitées en 1998 soit le double de la durée moyenne de séjour chez les parents et amis : 4,5 nuitées).

En effet, la majorité des séjours comportent au moins 4 nuitées hors du domicile (58,5 % des séjours contre 48 % en moyenne).

## Le profil des partants

*Les tranches de population utilisatrices des résidences secondaires sont, tout particulièrement, les couples de retraités parisiens de plus de 50 ans.*

*Par âge*

<i>En % des nuitées</i>	<i>Non marchand</i>	<i>Dont résidence secondaire</i>
<b>Base</b>	<b>64%</b>	<b>20%</b>
<b>Age</b>		
15-24 ans	62%	8%
25-34 ans	66%	3%
35-49 ans	57%	11%
50-64 ans	66%	33%
65 et plus	70%	35%

*Source : SDT- Direction du Tourisme*

Les **25-34 ans** sont proportionnellement les moins nombreux à séjourner en résidence secondaire avec 3% des nuitées (contre 20% en moyenne), n'en possédant généralement pas encore eux-mêmes.

Les **50 ans et plus** ont des comportements sensiblement similaires à la moyenne concernant les structures marchandes. Toutefois, la proportion de nuitées en résidence secondaire est nettement plus importante que pour les autres tranches d'âge (33 %).

Pour les **65 ans et plus**, la tendance décrite pour les 50-64 ans est encore plus prononcée avec 35 % de nuitées en résidence secondaire.

Pour cette tranche de population, les séjours en résidences secondaires sont souvent liés à deux préoccupations : minimiser les frais de séjours à partir d'un investissement réalisé antérieurement et, plus encore, se retrouver dans un environnement sécurisant et connu.

*Par Catégorie socioprofessionnelle*

<i>En % des nuitées</i>	<i>Non marchand</i>	<i>Dont résidence secondaire</i>
<b>Base</b>	<b>64%</b>	<b>20%</b>
<b>CSP individu</b>		
Agriculteur	46%	9%
Commerçant, artisan, chef d'entreprise	48%	12%
Cadre sup ., prof.libér	67%	17%
Prof interm, contrem	64%	13%
Employés, services	61%	9%
Ouvrier	53%	8%
Etudiant	61%	9%
Retraité	68%	34%
inactif	67%	23%

Source : SDT- Direction du Tourisme

En corrélation avec les remarques sur les tranches d'âge, ce sont les retraités qui fréquentent le plus les résidences secondaires (34% des nuitées contre 20 % en moyenne), et les étudiants et ouvriers dont la proportion est la plus faible (environ 8%).

*Nombre de personnes au foyer*

<i>En % des nuitées</i>	<i>Non marchand</i>	<i>Dont résidence secondaire</i>
<b>Base</b>	<b>64%</b>	<b>20%</b>
<b>Nbre pers au foyer</b>		
1	74%	13%
2	67%	31%
3	62%	17%
4	55%	10%
5 et plus	55%	10%

Source : SDT- Direction du Tourisme

La part des nuitées en résidence secondaire est très importante chez les couples (31% des nuitées), elle est très réduite pour les autres foyers, notamment ceux avec plusieurs enfants.

*Par région et agglomération d'émission*

<i>En % des nuitées</i>	<i>Non marchand</i>	<i>Dont résidence secondaire</i>
<b>Base</b>	<b>64%</b>	<b>20%</b>
<b>Région émettrice</b>		
Région parisienne	71%	28%
Nord	47%	17%
Est	56%	11%
Bassin parisien Est	57%	15%
Bassin parisien Ouest	55%	14%
Ouest	61%	17%
Sud-Ouest	68%	17%
Sud-Est	64%	19%
Méditerranée	70%	19%
<b>Catégorie d'agglomération</b>		
Ruraux	59%	14%
2 000 à moins de 20 000 hab	57%	12%
20 000 à moins de 100 000 hab	64%	19%
100 000 hab et plus	63%	20%
Agglo parisienne	72%	28%

Source : SDT- Direction du Tourisme

Ce sont les Parisiens qui sont proportionnellement les plus nombreux dans les résidences secondaires (28 % des nuitées).

Ce sont les habitants de l'Est qui fréquentent le moins les résidences secondaires (11% des nuitées).

### **Les non résidents**

Source: Enquête aux Frontières 1996 – Direction du Tourisme/Sofrès-  
Estimations 1998 Direction du Tourisme

L'hébergement en résidence secondaire représente **4,6 % des séjours** des non résidents en France pour **7,3 % des nuitées** soit un volume de **3,1 millions de séjours** pour **30,5 millions de nuitées**

induisant une durée moyenne de séjour de 9,8 nuitées. C'est évidemment un mode d'hébergement relativement mineur pour la clientèle étrangère en général. Néanmoins, on relève certaines disparités selon la région d'origine des touristes.

Ainsi, cette proportion de nuitées est plus élevée pour les **Européens du Sud** (13,2%), **du Nord** (10,8%) et les **Africains** (9,4%). En revanche, elle est particulièrement faible pour les Américains (2,9 %). Le trio de tête des nationalités est composé des **Italiens** (17,7 %), des **Britanniques** et des **Suisses** (chacun 11,8%). A l'inverse, la part des nuitées effectuées en résidence secondaire pour les clientèles espagnole et japonaise est très faible respectivement (2,8% et 2,1%).

Les **séjours** en résidence secondaire sont plutôt **longs** puisque **64% des séjours** ont une durée de 4 nuits et plus contre 48,5 % en moyenne dans les autres modes.

Les séjours en résidence secondaire sont plutôt **actifs** et occasionnent une pratique plus importante d'activités dites « sportives » que la moyenne. En revanche, les activités d'ordre culturel notamment les visites de monuments et musées sont moins pratiquées lors de ces séjours.

L'espace où la part de marché de la résidence secondaire est la plus élevée est la **campagne** en termes de nuitées (13,2 % des nuitées), par ailleurs l'espace le moins fréquenté par les non résidents, est le **littoral** (8,2 % des nuitées).

### Profil des non résidents

Le touriste étranger en résidence secondaire est un **retraité** (10,7% des séjours et 21 % des nuitées) âgé de **60 ans et plus** (8,8 % des séjours et 17,8 % des nuitées). Cette constatation très nette s'explique par la conjugaison de divers facteurs tels que la disponibilité, l'absence de contraintes fortes et un niveau de vie plus élevé que la moyenne.

En revanche, la proportion de séjours en résidence secondaire est très faible chez les ouvriers (1 % des séjours) et les 15-34 ans (3,1%).

### 3- Poids de l'investissement

Source: Estimations CDC & Direction du Tourisme- INSEE (Comptes du Logement)

*Evaluation des investissements touristiques  
(en millions de francs courants)*

	1995	1996	1997	1998
<i>Hébergement/ restauration</i>	26730	27200	26750	29000
<i>Equipements touristiques</i>	3360	2630	3075	3155
<i>Valorisation de sites</i>	2020	1840	1800	1950
<i>Résidences secondaires</i>	24580	23370	20800	22050
<b>total</b>	<b>56690</b>	<b>55040</b>	<b>52425</b>	<b>56155</b>

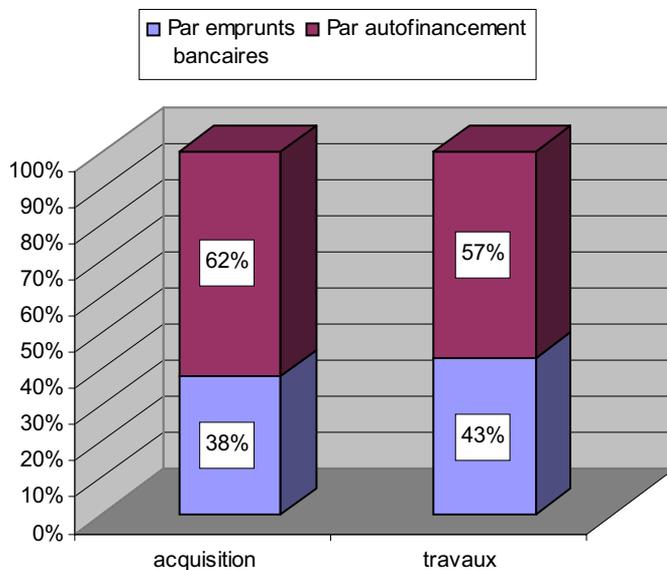
Source: Estimations CDC Consultants

La baisse des investissements en résidences secondaires depuis 1995, a été suivie par une progression en 1998 (+ 6 % par rapport à 1997) qui se situe dans un mouvement de reprise de l'ensemble du secteur de la construction de logements.

La structure des investissements touristiques a évolué sensiblement ces dernières années. Le poste le plus important, l'hébergement/restauration, représente 51 % des investissements touristiques. Sa part a sensiblement progressé puisqu'elle était de 47% en 1995. En revanche, la part des résidences secondaires dans le total des investissements a diminué, passant de 43 % en 1995 à 40 % en 1998.

La financement des investissements en résidences secondaires par les ménages est constitué à 60 % d'autofinancement et à 40 % d'emprunts bancaires.

**Répartition par mode de financement des investissements en résidence secondaire**



Source : CDC Consultants

Selon l'étude CDC Consultants, l'acquisition de résidences secondaires neuves a mobilisé en 1998, environ 14,3 milliards de francs dont 62 % en provenance de l'épargne des ménages (autofinancement). Les travaux de gros entretien réalisés sur le parc existant représentent à eux seuls 7,7 milliards de francs dont 57 % ont été autofinancés.

**Les dépenses de gros entretien**

L'importance des dépenses de gros entretien est due à la taille et à l'ancienneté du parc de résidences secondaires, ainsi qu'aux transactions sur le marché de l'ancien.

Le parc des résidences secondaires est relativement ancien puisque 42% des constructions datent d'avant 1949 contre 39% pour les résidences principales.

Les constructions postérieures à 1981 représentent cependant 17,2% du parc.

*Année de construction des résidences secondaires*

	<b>Avant 1915</b>	<b>1915 à 1948</b>	<b>1949 à 1967</b>	<b>1968 à 1974</b>	<b>1975 à 1981</b>	<b>1982 et après</b>
Résidence Secondaire	33%	9%	11%	13%	17%	17%

*Source: Recensement général de la population- Insee 1990*

En termes d'investissements, l'acquisition de résidences secondaires dans l'ancien, aussi bien que la transformation d'autres logements en résidences secondaires (environ 160 000 opérations par an), génèrent d'importants travaux de transformation ou de gros entretien.

Le montant global des dépenses effectuées par les ménages en gros entretien pour leur résidence secondaire (7,7 milliards de francs) représente 35 % des investissements totaux dans les résidences secondaires. L'importance de cette somme s'explique à la fois par la taille du parc et par l'importance des transformations dans l'ancien.

*Montant des dépenses relatives aux résidences secondaires*

	En francs par an	En %
Loyers et remboursements de crédits	7108	38,3%
Charges	6963	37,5%
Travaux	4493	24,2%
<b>ensemble</b>	<b>18564</b>	<b>100%</b>

*Source : INSEE- enquête budget des famille- 1989*

5,7 % de l'ensemble des travaux réalisés par les ménages sont effectués dans la résidence secondaire. Pour ces travaux, les ménages font plus souvent appel à des professionnels (48 % contre 31 % pour la résidence principale).

*Facture et montant moyens des travaux réalisés dans la résidence secondaire selon leur nature- (en francs)*

Type de travaux	Facture moyenne payée à un professionnel	Montant moyen de revient pour les travaux non rémunérés
Pose de revêtement sol	20 756	4 438
Pose de revêtement mur	10 016	1 813
Chauffage	40 394	8 823
Plomberie	9 610	2 645
Electricité, gaz	8 403	2 907
Modification interne	15 176	6 465
Parties extérieures	18 434	4 683
Charpente, toiture	23 263	10 633
Isolation, sécurité	10 660	4 178
<b>TOTAL</b>	<b>16 378</b>	<b>4 275</b>

*Source: Enquête du budget des ménages-Insee 1989*

# CONCLUSION

Le présent document fournit les données issues principalement de l'enquête sur le suivi des déplacements touristiques des Français (DT/Sofres) de 1998, de l'enquête aux frontières de 1996 (estimations 1998) ainsi que du recensement général de la population de 1999. Ces différentes enquêtes mettent en évidence le poids considérable du tourisme non marchand en termes de fréquentation et d'offre d'hébergement, à travers le logement chez les parents et les amis, et les résidences secondaires.

L'ensemble des nuitées liées aux déplacements touristiques des Français dans les hébergements non marchands représente ainsi 64% des nuitées totales effectuées en France et pour certaines régions, cette part est très largement prédominante (88% en Bourgogne, 84% dans la région Centre et en Champagne-Ardenne).

Le poids économique important du tourisme non marchand a été évalué dans les Comptes Satellites du Tourisme. Pour 1998, les dépenses s'élèvent à près de 47 milliards de francs (15 milliards de francs pour les résidences secondaires et 32 milliards de francs chez les parents et amis). Il s'agit évidemment, au sein de la ventilation de la consommation touristique liée aux séjours en France, de l'évaluation du poste « loyers fictifs » qui représente le service d'hébergement qu'aurait du payer les touristes s'ils avaient logé en hébergement marchand au lieu de séjourner dans leur résidence secondaire ou chez les parents et les amis.

L'incidence du tourisme non marchand ne se limite pas à la mesure des dépenses d'hébergement, les touristes ayant par ailleurs des consommations du même ordre que ceux fréquentant l'hébergement marchand en matière d'alimentation, de transports, d'activités de loisirs...

Le thème de l'hébergement non marchand qui avait été relativement négligé tant au plan national que dans la dimension régionale au cours de ces dernières années, a fait l'objet au cours de l'année 1999 de plusieurs études qui éclairent réellement ce secteur d'activités touristiques qui a un impact majeur sur l'organisation et le développement du tourisme au plan local. L'étude réalisée en Bretagne sur le secteur non marchand à partir de l'enquête cordon réalisée en 1997 apporte également des informations précieuses sur les comportements des touristes français et étrangers.

De même, l'étude réalisée par le Centre National de Ressources du Tourisme en Espace Rural analyse de façon approfondie l'ensemble des composantes du parc des résidences secondaires, notamment en espace rural, les profils des propriétaires, ainsi que les enjeux économiques et sociaux du développement de cette forme d'immobilier de loisirs.

De même, les analyses typologiques de la clientèle touristique française, réalisées à partir de l'enquête du suivi des déplacements touristiques des Français, décrivent les caractéristiques des groupes utilisant la résidence secondaire ou le logement chez les parents et amis comme mode principal d'hébergement. Un document, édité par l'Observatoire national du Tourisme, présente au cours de cette même année 2000 l'analyse typologique sur la base des données recueillies pour l'année 1998.

L'évolution du parc de résidences secondaires entre 1982 et 1999 a particulièrement montré l'importance de l'accroissement de l'immobilier de loisirs privatif dans les grandes zones de fréquentation touristique, par ailleurs champ principal d'investissement de l'initiative commerciale, que sont le littoral de la côte méditerranéenne, de la côte atlantique ou des Alpes, notamment des Alpes du Nord.

L'investissement des non résidents dans l'immobilier de loisirs privatif constitue un thème complémentaire de recherche qui mériterait également d'être approfondi. Le poids des acquisitions de résidences secondaires (en individuel ou en collectif) est très significatif, en particulier dans les zones frontalières ou de proximité des pays concernés (Britanniques dans le Nord Pas de Calais, la Normandie et la Bretagne, Allemands dans l'Est de la

France, Suisses dans le Jura et en Rhône Alpes, Italiens sur la côte d'Azur). S'y ajoutent les régions d'investissement plus traditionnelles (Britanniques dans le Périgord, Néerlandais en Ardèche...).

L'analyse du coût de l'immobilier de loisirs dans les régions de forte attractivité touristique constitue également un thème d'investigation à approfondir. Il a en effet des incidences significatives sur le logement principal dans certaines régions, notamment dans les régions frontalières où la pression des prix s'exerce fortement.

L'exploitation détaillée des données recueillies à l'occasion du dernier recensement général de la population de 1999 permettra au cours des prochains mois un éclairage très instructif de l'évolution des caractéristiques du parc des résidences secondaires, par rapport aux résultats des précédents recensements.

# BIBLIOGRAPHIE

Centre National de ressources du tourisme en espace rural  
« résidences et résidents secondaires en espace rural »- Dossier de  
synthèse n°30- mars 2000.

Direction du Tourisme « Dépenses touristiques des Français et des  
non résidents en France métropolitaine »- Observatoire National du  
Tourisme, collection « *données économiques du tourisme* »- juin  
1999.

CDC Consultants « Le financement de l'économie touristique » -  
publié par l'Observatoire National du Tourisme- collection  
« *Analyse et perspectives du Tourisme* » n°58. 1999

Françoise Dubost « L'autre maison » édition Autrement -collection  
« *mutations* »-avril1998

Observatoire National du Tourisme « L'atlas du tourisme » année  
1998

Direction du Tourisme et Observatoire National du Tourisme « La  
demande touristique de 1990 à 1995 » , collection « *Analyse et  
perspectives du Tourisme* » n°50. 1997

Direction du Tourisme et Observatoire National du Tourisme « Le  
tourisme des Français à l'étranger », collection « *Analyse et  
perspectives du Tourisme* » n°45. 1996

Moniteur des Travaux Publics « Résidences secondaires : un  
marché en pleine mutation »- Août 1996.

Françoise Dubost « Les résidences secondaires, nouvelles  
orientations » groupe de prospective sur l'avenir des espaces  
ruraux - DATAR - Février 1995-

Direction du Tourisme et Observatoire National du Tourisme  
« Analyse des investissements touristiques réalisés de 1980 à 1993 », collection « *Analyse et perspectives du Tourisme* » n°37.  
1995

INSEE « Enquêtes logement 1988 et 1992-93 » collection  
« *Consommation et mode de vie* »

INSEE « Enquête budget des ménages » en 1989 et 1995-  
collection « *Consommation et mode de vie* »