

Les objectifs de l'étude

Le département de l'Ardèche compte plus de 32 000 résidences secondaires sur son territoire et l'étude de la fréquentation et des clientèles touristiques de l'Ardèche réalisée en 2005 par le C.D.T. révélait toute l'importance des pratiques touristiques associées à celles-ci et leur impact sur l'économie départementale. (voir les chiffres clés ci-contre)

Suite à ce constat, le CDT a décidé d'engager une étude approfondie afin d'identifier la manière dont il est possible d'optimiser la fréquentation des résidences par les propriétaires ou les bénéficiaires ainsi que leur consommation touristique. Pour cela, une enquête a été mise en œuvre pour connaître le profil des propriétaires, leurs habitudes de fréquentation de la résidence, leurs attentes et besoins ainsi que leurs remarques sur le tourisme en Ardèche.

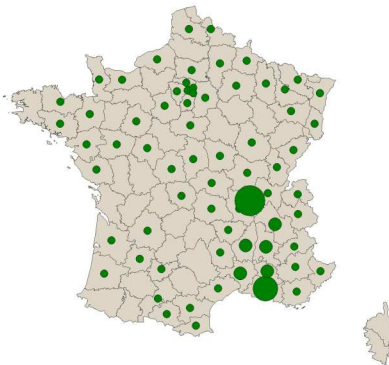
Un sondage réalisé auprès d'un échantillon de près de 3 400 propriétaires a permis de collecter 792 questionnaires utiles soit un taux de retour de 23%. Ce taux de réponse important pour une enquête de ce type a montré tout l'intérêt accordé par les propriétaires pour l'étude ainsi que leur attachement au département de l'Ardèche. Pour une meilleure représentativité des résultats, il a été procédé à un redressement des données recueillies sur le critère de la répartition géographique des résidences.

Les résidents secondaires : de multiples réalités

Grâce à leurs réponses, nous pouvons donner quelques caractéristiques de leur profil tout en étant conscient que le terme de «résident secondaire» cache de multiples réalités.

Le lieu de résidence principale des propriétaires

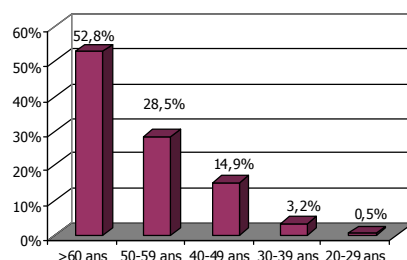
Nombreux sont les propriétaires qui résident dans les départements proches de l'Ardèche (Drome, Isère, Vaucluse, Haute Loire...) mais aussi les départements du Rhône, des Bouches du Rhône ou encore de la région parisienne. Les étrangers représentent 8% des propriétaires (Néerlandais 27%, Belges 25%, Suisses 18%, Allemands 16%, Anglais 7%).



Age et catégorie socio-professionnelle des propriétaires

81% des résidents secondaires sont âgés de plus de 50 ans. Près de la moitié d'entre eux profite de la retraite quant aux autres ils appartiennent principalement aux CSP moyennes à élevées. Il faut noter que les conjoints ont souvent des postes identiques.

Ainsi pourvue d'un solide budget composé souvent d'un double salaire, cette population est plus encline à acheter et/ou entretenir une résidence secondaire ainsi qu'à s'y rendre régulièrement à l'occasion de week-ends ou des vacances.



Des chiffres clés

32 351 résidences secondaires en Ardèche
161 755 lits touristiques
 (Recensement de la population 1999)
2/3 de la capacité d'accueil touristique du département

Nombre de séjours: 237 000
 soit **12%** des séjours réalisés en Ardèche

Nombre de nuitées: 3,3 millions
 soit **23%** des nuitées réalisées en Ardèche

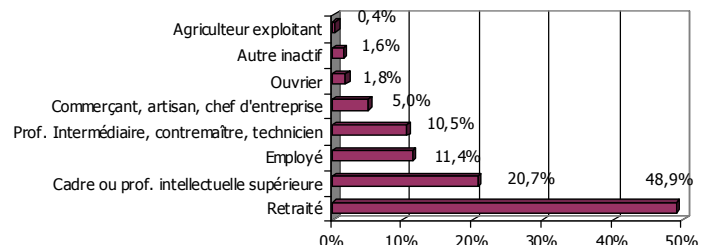
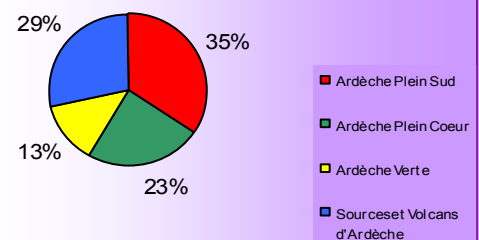
Dépenses générées : 45,1 millions d'euros
Dépense moyenne par personne et par jour : **14 €**

Fréquentation des résidences par des hôtes:

* **Parents/famille** : 2,3 millions de nuitées et 616 000 séjours
 soit **24%** des nuitées réalisées en Ardèche

* **Amis** : 2,5 millions de nuitées et 534 000 séjours
 soit **17%** des nuitées réalisées en Ardèche

Répartition territoriale des résidences secondaires en Ardèche



Origine et usage de la résidence secondaire

Acquisition de la résidence et son utilisation à terme

63% des propriétaires sont établis depuis plus de 15 ans. La moitié d'entre eux ont acheté la maison, près d'un tiers en ont hérité, tandis qu'un sur dix l'a fait construire. Plusieurs répondants nous ont même révélé que leur propriété était dans la famille depuis dix générations ou plus, ce qui révèle bien la valeur affective attachée à la maison de campagne.

Les facteurs qui les ont incités à devenir propriétaires :

- **des raisons familiales et patrimoniales.** La résidence secondaire en Ardèche est avant tout une maison de famille. En effet, les résultats démontrent que 55% des propriétaires ont un lien familial ou sont originaires du département.

- **des raisons liées au territoire :** le calme, la qualité de l'environnement naturel, les paysages, le climat...et leurs conséquences psychologiques sont très appréciés. Un tiers des propriétaires déclarent avoir eu un coup de cœur pour l'Ardèche.

Dans les 5 à 10 ans à venir, **76%** des propriétaires souhaitent conserver la maison, 46% souhaitent la transmettre et 13% émettent l'idée de la transformer en résidence principale.

Utilisation et fréquentation de la résidence secondaire

Les usages de la résidence secondaire



60% des propriétaires réservent la résidence secondaire pour un usage personnel, destiné avant tout à la détente, aux loisirs ou aux vacances du foyer.



La résidence constitue également un lieu de rencontre pour un tiers des propriétaires qui aiment accueillir des proches, de la famille ou des amis, notamment les plus de 60 ans. N'hésitant pas à vanter les mérites de l'Ardèche, les propriétaires jouent un vrai rôle d'ambassadeur.

Enfin, 25% d'entre eux prêtent et/ou louent leur résidence secondaire.

La périodicité et la durée des séjours dans les résidences



Taux d'occupation annuel moyen des résidences: 21%

Soit 80 nuits en moyenne par an (2 mois et demi)

Durée moyenne des séjours: 14 nuits

La présence des résidents secondaires en Ardèche suit la saisonnalité touristique du département mais contrairement aux autres touristes, ils ont une plus forte propension à séjourner en avant ou en arrière saison.

La fréquentation des résidences secondaires est similaire sur l'ensemble du territoire ardéchois. Elle est très liée à la distance



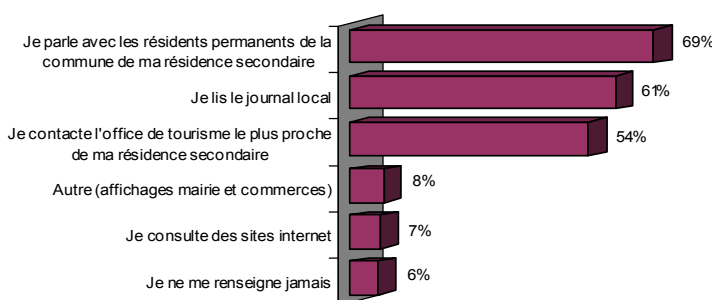
L'organisation et le déroulement des séjours

Les canaux d'information utilisés par les propriétaires

Bénéficiant d'un pied à terre en Ardèche et connaissant bien le département, la période de prise de décision pour le séjour est souvent brève et la préparation du séjour plutôt limitée. 68% d'entre eux ne se renseignent pas au préalable sur les activités ou les manifestations avant de partir.

En revanche, 9 propriétaires sur 10 déclarent chercher de l'information sur place au cours du séjour. On peut se réjouir de voir qu'il y ait une bonne communication avec les locaux puisque près de 70% d'entre eux déclarent puiser leurs informations avant tout auprès des habitants. La presse locale, les offices de tourisme sont également des sources d'information très appréciées.

Canal d'information utilisé au cours du séjour

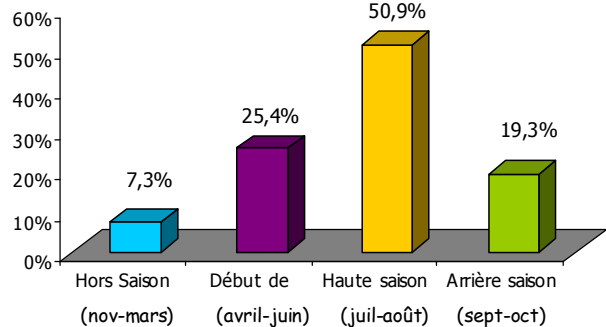


Seuls 7% des propriétaires utilisent cet outil pour organiser leurs activités au cours du séjour. Si les retraités sont encore peu nombreux à l'utiliser, son usage concernant davantage les plus jeunes. Généralement, ils consultent :

- Les sites généralistes présentant une vision générale des activités tels que www.ardèche-guide.com, ou www.crt-rhonealpes.fr...
- Le site de l'office de tourisme le plus proche de leur résidence secondaire.

Conformément aux statistiques nationales, 55% d'entre eux ont un accès internet à domicile et plus rarement ils jouissent d'un accès au sein de la résidence secondaire (1 propriétaire sur 10 seulement). Il faut préciser qu'ils regrettent que l'ADSL ne soit pas

Les taux d'occupation saisonniers en 2005



Taux d'occupation parmi les retraités: 25%

Taux d'occupation pour les autres CSP: 17%

avec la résidence principale et l'activité professionnelle. Ainsi ceux qui habitent à 2h sont ceux qui fréquentent le plus souvent la résidence (taux d'occupation de 40% sur l'année).

Les retraités peuvent passer plusieurs mois de suite dès que les beaux jours reviennent et cela jusqu'à l'automne. Quant aux actifs, ceux qui sont les plus proches de l'Ardèche, ils s'y rendent assez fréquemment surtout pour des courts séjours (week-ends, ponts), alors que ceux habitant beaucoup plus loin, comme le Nord ou l'ouest de la France, ils viennent en majorité pendant l'été et restent volontiers plusieurs semaines.

encore disponible sur l'ensemble du territoire ardéchois et ce point fût mentionné à plusieurs reprises dans les freins à leur venue.

Les résidents secondaires souhaiteraient avoir une meilleure connaissance des activités et manifestations locales. 40% d'entre eux se disent très intéressés par l'idée de recevoir un kit d'accueil composé de l'ensemble des brochures leur permettant de mettre à jour à leurs connaissances du département et aussi de conseiller au mieux leurs hôtes.

Leurs activités de loisirs

Adeptes du farniente, puisque selon eux la résidence secondaire est un lieu de calme, de tranquillité et de détente, ils aiment aussi s'occuper de leur maison, bricoler, jardiner.



Pour ce qui est des excursions, 50% d'entre eux sont prêts à faire un trajet de 30 minutes à 1 heure pour pratiquer leurs activités favorites. Le plus souvent, il s'agit d'activités non marchandes. L'Ardèche est très appréciée pour le terrain exceptionnel qu'elle offre pour la pratique des activités de pleine nature : promenade, baignade en rivière, vélo, pêche/chasse, canoë... Ils sont aussi attirés par des activités culturelles. On pourra facilement les croiser aux abords des sites touristiques et des manifestations qui leur permettent de profiter de l'ambiance locale, de découvrir la richesse culturelle, patrimoniale et gastronomique du territoire.



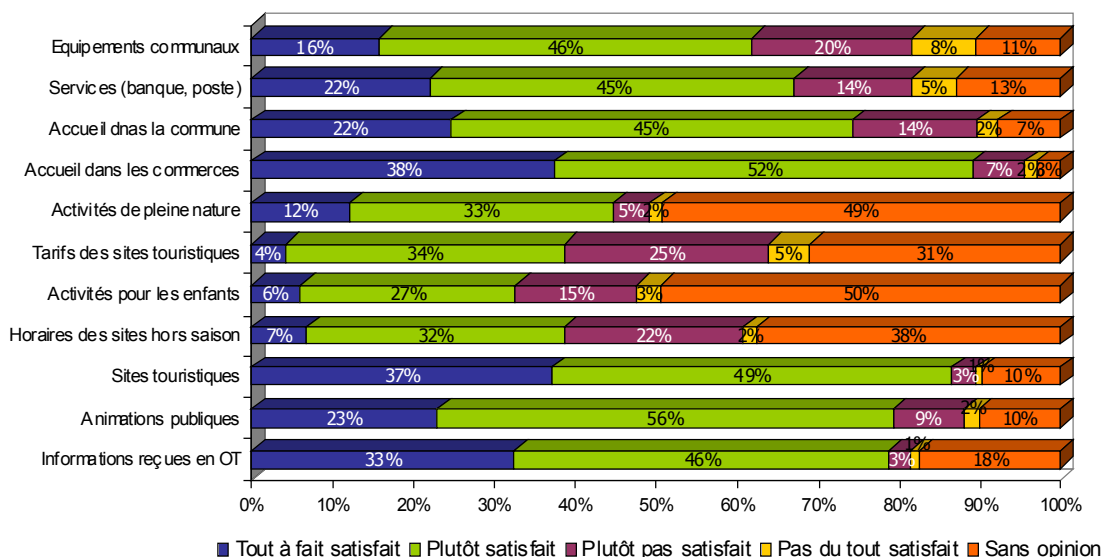
Lorsqu'ils reçoivent des proches, des amis, ils pratiquent souvent les activités collectivement avec leurs hôtes. Il faut noter que ces derniers ne faisant aucune dépense pour l'hébergement, ils ont une propension plus forte à pratiquer des activités marchandes.

De nombreux propriétaires regrettent qu'une fois la saison estivale passée, les animations se fassent plus rares. Par appréhension de l'ennui, ils n'hésitent alors pas à réduire la fréquence de leurs séjours.

Leur degré de satisfaction

les points de satisfaction 😊	les points d'insatisfaction 😞
<p>Globalement, les taux de satisfaction sont bons pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> -les équipements et services -l'accueil dans les commerces et services locaux -les sites touristiques et les animations publiques -l'information reçue à l'office de tourisme <p>Ils sont conscients des difficultés financières pour les petites communes en zone rurale à leur offrir des services et des équipements équivalents à ceux des villes et/ou communes situées en milieu urbain.</p>	<p>Pour eux, il est important de...</p> <ul style="list-style-type: none"> - maintenir des commerces et des services de proximité (épicerie, boulangerie, boucherie, services médicaux, poste) - améliorer l'accueil et proposer des heures d'ouverture adaptées. - développer les transports publics, car pour les personnes ne disposant pas ou plus de véhicule ; l'accès à leur résidence et les déplacements sont rendus difficiles. - développer des activités et manifestations en hors saison - revoir les tarifs des sites touristiques, qui ne leur permettent pas financièrement de multiplier les visites et sorties en famille. Ils proposent des tarifs famille nombreuse ou une carte accordant des réductions. - développer des d'activités pour les adolescents ou petits-enfants.

Analyse du niveau de satisfaction des propriétaires selon différents critères



Ce qui freine les résidents à venir plus souvent en Ardèche

Pour un quart d'entre eux, c'est la distance avec la résidence principale qui est le frein majeur. On comprend aisément que le temps de trajet ainsi que le coût du voyage constituent des contraintes limitant la fréquentation des résidences secondaires.

Les personnes en activité accusent le manque de temps libre et le manque de jours de congés. Ils attendent la retraite avec impatience pour venir plus régulièrement.

En revanche, la rigueur du climat en hiver corrélée parfois à l'inconfort de la résidence secondaire, le manque de transport en commun et les problèmes de santé constituent des freins majeurs pour les personnes les plus âgées.

Quelques recommandations

Au regard des objectifs de l'étude qui étaient l'extension de la durée globale du séjour, l'augmentation de la consommation locale et des dépenses touristiques des résidents secondaires, l'incitation des enfants, petits-enfants et famille/amis à fréquenter davantage la résidence secondaire, et faire en sorte qu'ils deviennent prescripteurs dans les décisions de venue, nous pouvons faire les recommandations suivantes :

Promouvoir, commercialiser

- ⇒ Stimuler en donnant des nouvelles occasions de venir au sein de leur résidence secondaire
- ⇒ Les inciter à sortir de leur résidence pour pratiquer plus d'activités marchandes
- ⇒ Les inciter à accueillir des hôtes plus fréquemment

Actions possibles: faire des opérations de marketing direct auprès des propriétaires surtout en hors saison (e-mailing, newsletter...),

Leur vision du tourisme ardéchois

Les propriétaires de résidence secondaire sont très attachés au département et que pour eux, il est essentiel de **préserver son environnement** afin que tout le charme perdure. Ils sont plusieurs à penser qu'il faut **privilégier une offre de qualité** sur l'ensemble de l'année et qu'il y a encore des efforts à faire pour **valoriser le territoire et le patrimoine**, notamment dans le nord du département. En outre, nous avons enregistré leurs commentaires récurrents sur un **balisage plus systématique des sentiers ainsi que l'entretien réguliers des sentiers et des rivières.**

proposer un kit d'accueil (rôle d'ambassadeur)

Fidéliser

- ⇒ Créer des conditions de fidélisation, en donnant la priorité à ceux qui fréquentent déjà régulièrement leur résidence secondaire et qui sont les plus « actifs » sur le territoire
- ⇒ Fidéliser les clients dans les sites touristiques

Actions possibles: proposer une carte privilège (type Carte Pass).

Sensibiliser

- ⇒ Faire prendre conscience de l'importance des résidences secondaires dans l'économie locale et de l'enjeu de faciliter et d'encourager les séjours et la consommation sur le territoire par leurs propriétaires et bénéficiaires auprès des différents acteurs intéressés: mairies, professionnels, commerçants, producteurs locaux, habitants permanents.

Actions possibles: faire des communications spécifiques auprès des acteurs (diffusion de la synthèse de l'étude).

Cette étude a été réalisée par le Comité Départemental du Tourisme de l'Ardèche via son Observatoire Départemental de l'Economie Touristique en collaboration avec Mlle Nathalie PIERRARD, étudiante à l'Université de Savoie-Chambéry et titulaire d'un Master Management des sites et des destinations touristiques. Le rapport complet de l'étude est disponible sur demande auprès du CDT www.ardeche-guide.com e-mail: cdt07@ardeche-guide.com