

Séminaire

Capitalisation foncière de la notoriété touristique

INRA Avignon et Corte

G. Geniaux, C. Napoléone, G. Ollivier et J.C. Paoli

Mardi 11 Janvier 2011

Salle de réunion du LRDE 10 h

La notoriété touristique joue à plus d'un titre sur les prix des biens immobiliers. La notoriété touristique d'une commune, qu'elle provienne de caractéristiques culturelles, historiques ou environnementales, peut en effet conduire à des hausses importantes des prix du foncier et de l'immobilier du fait d'une demande importante d'une population souvent présentée comme plus aisée.

Peu d'études scientifiques ont été engagées pour mesurer l'effet de la notoriété touristique sur les prix fonciers et immobiliers à large échelle. Un des premiers écueils expliquant cette absence est que la notoriété touristique est protéiforme et complexe à décrire. En effet, les données exhaustives disponibles au niveau communal pour la France concernent d'un côté les structures d'accueil et éventuellement les nuitées, d'un autre la structure du parc de logement (résidence principale versus secondaire). Ces données ne suffisent pas, de notre point de vue, pour élaborer un indicateur de notoriété à même de rendre compte des effets touristiques sur le marché foncier immobilier et foncier.

La recherche s'est fixée comme objectif de construire et de tester une gamme d'indicateurs de la notoriété touristique à partir de 3 types d'information :

- 1) la visibilité touristique de la commune dans les guides touristiques.
- 2) une gamme d'indicateurs construits à partir de la proximité à des sites touristiques identifiés et typologisés dans le matériel recueilli dans 1)
- 3) La fréquentation et les structures d'accueil.

La méthodologie de construction des indicateurs de notoriété à partir des guides touristiques a été menée à son terme en région PACA et Corse. Ce travail fait l'objet d'une publication scientifique méthodologique (Article « Mesurer la notoriété touristique : une proposition méthodologique à l'aide de l'analyse textuelle de guides touristiques. Ollivier G., Napoléone C., Geniaux G., Paoli J.C., Jouve J.)

La présente communication est axée sur la confrontation de ces indicateurs de notoriétés statistiques aux marchés fonciers et immobiliers en PACA et en Corse. Les résultats portent sur la période 2000-2006 et s'appuient sur des données de vente de terrains, de maisons et d'appartements issues des bases de données PERVAL et SAFER. On montre l'effet de la notoriété touristique pour corriger des erreurs de prédictions dans certaines zones spécifiques. On montre également la complémentarité des indicateurs de notoriété, de structures et de fréquentation pour expliquer les prix observés et on propose un indice touristique composite permettant d'intégrer ces différentes dimensions du phénomène touristique.