



Conseil économique et social

Distr. générale
17 février 2010
Français
Original: anglais

Commission économique pour l'Europe

Conférence des statisticiens européens

Groupe d'experts sur la comptabilité nationale

Dixième session

Genève, 26-29 avril 2010

Point 8 de l'ordre du jour provisoire

Résidences secondaires

La propriété de résidences de vacances dans le contexte de la mondialisation

Note de l'Organisation mondiale du tourisme*

Résumé

Ces dernières années, le nombre de résidences de vacances appartenant à des non-résidents a augmenté considérablement, en particulier dans les pays européens. Ce phénomène a un impact non négligeable sur les activités touristiques et sur l'économie de certaines régions mais on ne sait pratiquement rien pour l'instant de son incidence sur la comptabilité nationale. Le présent document décrit les différentes difficultés que pose l'évaluation de ce phénomène, aussi bien du côté de l'offre que de celui de la demande. Il propose également des méthodes de travail que pourraient adopter, dans le cadre d'une coopération étroite, les statisticiens spécialisés dans les domaines du tourisme, de la balance des paiements et de la comptabilité nationale.

* Le présent document a été soumis à la date indiquée ci-dessus pour des raisons techniques.

I. Introduction

1. Pendant de nombreuses années, et encore fréquemment aujourd'hui, les statistiques du tourisme et leur analyse ont principalement porté sur les visiteurs séjournant dans des hôtels ou d'autres établissements d'hébergement collectif. Cela ne signifie pas que les séjours en logement privé n'étaient pas pris en considération, mais ils étaient considérés comme un phénomène plutôt marginal qui n'avait pas beaucoup d'importance et qui pouvait par conséquent être négligé sans fausser gravement l'analyse.
2. Mais la situation a changé. Les informations dont on dispose, principalement dans les pays européens, indiquent que l'on ne peut plus ignorer le tourisme en logement privé. Dans toutes les formes de tourisme, y compris le tourisme international, les séjours en logement privé, y compris les séjours dans sa propre résidence de vacances, représentent une proportion croissante des nuitées.
3. Il existe de nombreux obstacles concrets à la mesure exacte du phénomène de la propriété de résidences de vacances par des non-résidents. Ces obstacles résultent de divers facteurs, tant au niveau de l'offre que de celui de la demande. Le présent document tente de décrire ces obstacles¹.
4. Du côté de l'offre, la mesure du parc de résidences de vacances et de son évolution au cours du temps doit être réalisée à partir de données administratives ou de toute autre source disponible. Cette mesure devrait être complétée par une estimation de la valeur locative pour un usage touristique. Ensuite, l'imputation, à des propriétaires non résidents, des résidences de vacances et des flux de consommation correspondants, nécessite aussi de recourir à des données complémentaires. Enfin, la multipropriété et ses équivalents, qui représentent un type particulier de propriété de résidences de vacances, doivent également être pris en compte à l'aide de procédures spécifiques.
5. Du côté de la demande, l'expérience a montré qu'il est impossible d'obtenir des informations sur un «loyer imputé» au moyen d'une enquête auprès des visiteurs. Par ailleurs, il est de plus en plus difficile d'opérer une distinction nette entre «résidence de vacances» de longue durée et résidence principale, car la déclaration d'un logement comme résidence principale par un ménage est motivée davantage par des considérations fiscales que par la durée effective des séjours. Enfin, des difficultés supplémentaires découlent du fait qu'il est de plus en plus facile de se déplacer d'un logement à l'autre (grâce aux services de transport bon marché fournis par les transporteurs à bas prix), ainsi que de la fréquence accrue des mouvements autorisés de capitaux.
6. Toutes ces considérations indiquent qu'il est urgent d'unir les forces des responsables des statistiques du tourisme, de la balance des paiements et de la comptabilité nationale afin de recenser les problèmes structurels et les informations disponibles, et d'apporter des solutions communes satisfaisantes.

¹ Le présent document est une contribution de l'Organisation mondiale du tourisme (OMT) à l'élaboration du chapitre 10 de la publication «Impact of Globalisation on National Accounts: Practical Guidance» (Guide pratique concernant l'impact de la mondialisation sur la comptabilité nationale). Il a été rédigé par Marion Libreros et Agustín Cañada.

II. Les résidences de vacances dans les cadres statistiques concernés

A. Traitement dans la comptabilité nationale et dans la balance des paiements

7. Les recommandations internationales sur la comptabilité nationale stipulent que tout logement occupé, que ce soit par son propriétaire ou par un locataire, doit être considéré comme un actif non financier, produisant un flux de services. Ce postulat est nécessaire pour garantir la cohérence de la comptabilité nationale en tant qu'outil macrostatistique et, par exemple, traiter de façon comparable les ménages propriétaires de leur logement et ceux qui en sont locataires, et de comparer la richesse, le produit intérieur brut (PIB) et le revenu national brut (RNB) entre des pays dont les régimes de propriété sont très différents. Bien que la Classification internationale type, par industrie, de toutes les branches d'activité économique (CITI) ne considère pas le fait d'occuper son propre logement comme une activité productive, dont la production constituerait une partie de la consommation propre, cette occupation est reconnue comme telle dans les statistiques macroéconomiques, ainsi que dans les pondérations de l'indice des prix à la consommation (IPC), et dans toutes les mesures associées à la protection sociale et à la pauvreté.

8. Dans le cas des résidences de vacances appartenant à des non-résidents, la notion de résidence utilisée à la fois dans la comptabilité nationale² et dans la balance des paiements nécessite un traitement plus complexe: en effet, le fait de posséder des biens immobiliers sur un territoire donné implique la création d'une unité résidente fictive, qui serait le propriétaire de la résidence de vacances traité comme une entreprise (résidente) non constituée en société, totalement contrôlée et détenue par le ménage non résident possédant légalement la propriété de vacances, et considérée comme un investissement direct à l'étranger (un actif financier) du propriétaire. Cette entreprise non constituée en société, ou producteur résident, «produirait» (théoriquement) des services de logement, fournis au ménage non résident (équivalent à une exportation).

B. Traitement dans le cadre des Recommandations internationales sur les statistiques du tourisme (RIST)

9. Dans les statistiques du tourisme, le fait de séjourner dans sa propre résidence de vacances est considéré dans tous les cas comme une activité touristique afin que ce séjour soit pris en compte dans la mesure des activités du secteur touristique. Cela découle des assertions suivantes:

«Le tourisme peut être défini comme l'activité effectuée par des personnes qui visitent un lieu, c'est-à-dire par des personnes qui quittent leur environnement habituel pendant moins d'un an pour tout autre motif principal (affaires, loisirs, ou autre motif personnel) que celui d'être employé par une entité résidente dans le lieu où ils se rendent.» (RIST 2008, par. 2.8).

10. La définition de ce qui constitue l'environnement habituel d'une personne est essentielle pour la définition du tourisme. Pour cette raison, les nouvelles Recommandations internationales 2008 sur les statistiques du tourisme (RIST 2008) expliquent ce qu'est l'environnement habituel, et cette définition est en rapport, mais pas

² Système de comptabilité nationale (SCN) 2008, par. 24.52.

exclusivement, avec celle des résidences de vacances ou résidences secondaires, car leurs propriétaires ou leurs locataires en séjour de longue durée y séjournent fréquemment. La définition utilisée est la suivante:

«Chaque ménage dispose d'une habitation principale (parfois aussi désignée comme première résidence ou résidence principale), habituellement définie en fonction du temps qu'il y passe, dont l'emplacement définit le pays de résidence et le lieu de résidence habituel dudit ménage et de tous ses membres. Toutes les autres habitations (possédées ou louées par le ménage) sont considérées comme des résidences secondaires.

Une résidence de vacances (parfois aussi appelée résidence secondaire) est une seconde résidence où les membres du ménage séjournent principalement à des fins récréatives, pour leurs vacances ou toute autre forme de loisirs. La fréquence et la durée des séjours ne doivent pas dépasser une limite qui transformerait la résidence secondaire en résidence principale.

Les voyages en résidences de vacances sont généralement des voyages touristiques. [...] Étant donné que l'utilisation de nouveaux types de propriété de résidences de vacances, multipropriété par exemple, engendre des difficultés supplémentaires de classification, de mesure et d'analyse, les pays sont encouragés à fournir des renseignements sur la façon dont ils traitent les voyages en résidences de vacances et à inclure cette description dans les métadonnées des statistiques du tourisme [...].» (RIST 2008, par. 2.26 à 2.28).

11. Selon cette description, toutes les résidences secondaires ne sont donc pas des résidences de vacances. Certains ménages peuvent disposer d'une autre résidence que celle dans laquelle ils vivent habituellement à d'autres fins, par exemple pour la louer et en tirer un revenu supplémentaire ou l'occuper à des fins professionnelles. Seuls les logements destinés à être occupés saisonnièrement par leur propriétaire aux fins de vacances ou de loisirs figurent dans la catégorie des résidences de vacances ou résidences secondaires et sont visés par le présent document.

12. Dans les analyses du secteur touristique, le fait de séjourner dans sa résidence de vacances est considéré comme une activité touristique: les résidences de vacances sont considérées comme étant en dehors de l'environnement habituel, indépendamment de la fréquence et de la régularité du séjour ou de la distance par rapport à l'environnement habituel. Le séjour dans une résidence de vacances est considéré comme une rupture avec la routine de la vie quotidienne. Cette optique est conforme aux différentes études³ qui mettent en évidence l'existence d'une relation statistique forte entre le fait que l'habitation principale se trouve dans un environnement urbain très dense et la probabilité d'avoir une résidence de vacances. Dans la littérature scientifique, cette relation est plus connue sous l'appellation «hypothèse de compensation». La résidence de vacances offre aux individus ce qu'ils ne trouvent pas dans leur lieu de résidence habituel et doit donc implicitement se trouver dans un environnement de vie différent.

13. Cela est vrai aussi bien dans le cas des résidences de vacances situées dans le pays de résidence d'une personne que dans le cas des résidences de vacances que l'on possède à

³ Voir par exemple «Expansión territorial de la residencia secundaria y ciudad compacta en España: Elementos de un mismo sistema?», Jan Antonio Módenes Cabrerizo et Julián López Colás – document présenté au XXV^e Congrès international de la population (IUSSP), Tours, 18-23 juillet 2005.

l'étranger. Cela recouvre à la fois la forme traditionnelle de propriété des résidences de vacances, la multipropriété et les autres nouvelles formes de propriété⁴.

14. Le traitement de la propriété des résidences de vacances dans les Recommandations concernant le cadre structurel du Compte satellite du tourisme de 2008 (CST:RMF 2008) est semblable à celui préconisé par les RIST 2008, car le CST est en fait un système général visant à assurer la cohérence des statistiques économiques du tourisme, au niveau interne et avec le système statistique national. Par conséquent, le traitement de la propriété des résidences de vacances et l'imputation d'un loyer, généré et consommé par les touristes, sont totalement conformes au traitement recommandé par le SCN 2008 et la sixième édition du Manuel de la balance des paiements et de la position des investissements⁵.

III. Croissance du nombre de non-résidents propriétaires de résidences de vacances en Europe

15. Certaines données statistiques témoignent du nombre croissant de non-résidents propriétaires de résidences secondaires. Quelques exemples en sont donnés ci-dessous: celui de l'Europe dans son ensemble, celui de la France, celui de l'Espagne, et celui du Royaume-Uni. Alors que la France et l'Espagne sont des «pays de destination», c'est-à-dire des pays dans lesquels la propriété de résidences de vacances par des non-résidents est avérée, le Royaume-Uni est plutôt un pays «d'origine» car les résidents du Royaume-Uni sont nombreux à être propriétaires de résidences de vacances à l'étranger, en particulier dans les deux pays susmentionnés. D'autres cas importants sont connus (par exemple, des résidents des États-Unis et du Canada propriétaires de résidences de vacances dans de nombreuses îles des Caraïbes), mais les données s'y rapportant ne sont pas disponibles sous une forme facilement utilisable dans le cadre du présent document.

A. Le cas de l'Europe

16. Suite à la préoccupation soulevée dans les RIST 2008 concernant l'importance des logements privés dans le tourisme⁶, Eurostat⁷ a établi, en utilisant la base de données de ses États membres, un calcul expérimental, portant sur seulement deux ans, afin de déterminer l'importance relative des différentes formes d'hébergement utilisées par des résidents lors de séjours touristiques. Les résultats agrégés sont présentés ci-dessous.

17. Parmi ces résultats très intéressants, il est utile de relever que les résidences de vacances représentent 13 % des nuitées du tourisme intérieur⁸ et 3 % des nuitées du

⁴ Mesure de la multipropriété dans le Compte satellite du tourisme et le cadre macroéconomique connexe (SCN 93 et 5^e éd. du Manuel de la balance des paiements et de la position des investissements), <http://www.unwto.org/statistics/tsa/project/measuring.pdf>.

⁵ Voir annexe 1. Balance of Payments and International Investment Position Manual/Chapter 10. D) Travel.

⁶ Voir RIST 2008, par. 3.35. à 3.38.

⁷ Il serait souhaitable qu'Eurostat fasse porter cette étude particulièrement intéressante sur une période plus longue, afin de pouvoir étudier le phénomène de manière plus détaillée et d'élaborer une modélisation de ces comportements.

⁸ Le tourisme intérieur représente les activités des résidents effectuant un séjour dans le pays de référence, soit dans le cadre d'un voyage touristique à l'intérieur du pays soit dans le cadre d'un voyage touristique à l'étranger (RIST 2008, par. 2.39).

tourisme à l'étranger⁹. Ce pourcentage représente la proportion de nuitées passées par des touristes européens dans leur propre résidence de vacances située à l'étranger. Ces pourcentages globaux dissimulent des situations nationales très différentes.

Tableau 1

Voyages touristiques (quatre nuits ou plus), ventilés par type de logement (en pourcentage)

	<i>Total</i>	<i>Intérieur</i>	<i>À l'étranger</i>
Établissements d'hébergement touristique collectif	45	32	69
Hôtels et établissements assimilés	31	18	53
Campings touristiques	6	6	6
Logements de vacances	6	5	7
Autres hébergements collectifs	2	1	2
Établissements spécialisés	1	2	1
Logements touristiques privés	55	68	31
Location de logement	14	16	10
Résidence secondaire	9	13	3
Autres types d'hébergement privé			

Note: Les données agrégées sont fondées sur les données de 19 États membres (plus la Croatie), pour lesquels des données complètes sont disponibles pour 2007 ou 2008.

18. Il serait intéressant de disposer de données pour d'autres années et de pouvoir comparer la situation des différents pays, pays de destination ou pays d'origine.

B. Le cas de la France

19. En France, les données statistiques témoignent clairement du grand nombre de résidences secondaires appartenant à des non-résidents. Cela présente un intérêt pour l'analyse du tourisme, aussi bien au niveau national qu'au niveau régional.

«En 2005, sur les 2,9 millions de résidences secondaires que compte le territoire de la France métropolitaine, près de 260 000 sont la propriété de résidents à l'étranger, soit environ 9 %. Cette part a augmenté de 3 points entre 1997 et 2005»¹⁰.

20. Le tableau 2 indique la part relative des résidences secondaires appartenant à des non-résidents par rapport au nombre total de résidences secondaires, par région et principaux pays de résidence des propriétaires. Dans la région méditerranéenne, par exemple, jusqu'à 12,7 % des résidences de vacances appartiennent à des non-résidents, alors que dans l'ensemble du pays, cette proportion n'est que de 7,9 %. Dans la plupart des régions, les résidents du Royaume-Uni sont les principaux propriétaires non résidents de résidences de vacances.

⁹ Le tourisme à l'étranger représente les activités des résidents effectuant un séjour en dehors de leur pays de résidence, soit dans le cadre d'un voyage touristique à l'étranger, soit dans le cadre d'un voyage touristique dans leur propre pays (RIST, par. 2.39).

¹⁰ France – Direction du tourisme, Département de la stratégie, de la prospective, de l'évaluation et des statistiques, n° 2008-3, Les résidences secondaires en France métropolitaine – Essor des propriétaires résidant à l'étranger.

Tableau 2
Répartition géographique des résidences secondaires appartenant à des non-résidents en France, 2003

	Nombre de propriétaires non résidents		Part des quatre principaux pays d'origine (%)			
	Nombre	Part* (%)	Royaume- Uni	Suisse	Italie	Allemagne
Région méditerranéenne	100 300	12,8	1,7	1,6	3,4	1,7
Centre Est	30 100	7,2	1,4	2,6	0,6	0,4
Sud-ouest	26 400	7,3	2,7	0,2	-	0,9
Ouest	24 600	5,2	3,2	0,2	-	0,7
Région parisienne	17 900	4,3	1,7	0,6	-	0,3
Ile de France	10 800	5,1	0,5	0,5	0,8	0,3
Est	10 300	10,4	2,7	2,7	0,1	5,7
Nord	2 700	5,3	-	-	-	0,2
Total France métropolitaine	223 100	7,9	1,9	1,1	1,1	1,0

Sources: Les résidences secondaires appartenant à des étrangers en France et en Aquitaine, Tourisme d'Aquitaine – Études et tendances.

* Par rapport au nombre total de résidences secondaires.

21. En France, les informations sont établies au niveau des communes, en collationnant les données extraites du recensement des logements et les données administratives relatives aux impôts perçus au niveau local sur la propriété des terrains et des bâtiments et sur l'utilisation de ces actifs.

22. Des comportements similaires sont également observés en Espagne, un pays où les non-résidents, principalement les résidents du Royaume-Uni, achètent de plus en plus de résidences de vacances.

C. Le cas de l'Espagne

23. Les estimations françaises sont fondées sur des informations administratives relatives au lieu de résidence des propriétaires de résidences secondaires. Il s'agit d'une source d'information axée sur l'offre. En revanche, les données concernant l'Espagne se fondent essentiellement sur la combinaison des données du recensement et des données provenant d'une enquête menée auprès des visiteurs entrant – Frontur – c'est-à-dire au moyen d'une approche axée sur la demande.

24. Bien que les informations axées sur l'offre soient rares, certaines données générales concernant la récente «bulle immobilière espagnole» fournissent une vue d'ensemble du parc de résidences secondaires. Le tableau 3 présente des données provenant de l'estimation du parc immobilier effectuée par le Ministère du logement.

25. Les résidences secondaires (qui équivalent plus ou moins aux résidences de vacances) représentent une part importante de l'énorme augmentation du parc total avec plus de 37 % des 4 millions de nouvelles résidences au total, soit une augmentation de 1,5 million.

Tableau 3
Les résidences secondaires et la bulle immobilière en Espagne

	1. Total des logements			2. Résidences secondaires			3. Augmentation du nombre de résidences secondaires/ augmentation totale (%)
	Parc (en milliers)	Différence annuelle en valeur absolue	Taux de croissance annuel (%)	Parc (en milliers)	Différence annuelle en valeur absolue	Taux de croissance annuel (%)	
2001	21 033,7	-	-	6 849,7	-	-	-
2002	21 551,6	517,9	2,5	7 019,8	170,1	2,5	32,8
2003	22 059,3	507,7	2,4	7 108,3	88,5	1,3	17,4
2004	22 623,4	564,1	2,6	7 232,8	124,5	1,8	22,1
2005	23 210,5	587,1	2,6	7 393,2	160,4	2,2	27,3
2006	23 859,0	648,5	2,8	7 590,0	196,8	2,7	30,3
2007	24 495,9	636,9	2,7	7 909,9	319,9	4,2	50,2
2008	25 129,1	633,2	2,6	8 382,0	472,1	6,0	74,6
Total	-	4 095,4	-	-	1 532,3	-	37,4

Source: estimation à partir des données du Ministère du logement espagnol.

26. Il n'est pas possible de savoir quelle part de cette augmentation est due à des investissements spéculatifs et laquelle résulte de l'usage de ces logements à des fins touristiques. L'hypothèse la plus raisonnable est que cette grande quantité d'acquisitions résulte d'un mélange des deux. Le rôle du tourisme peut être évalué approximativement à l'aide d'indicateurs tels que l'emplacement géographique de ces logements.

Tableau 4
Répartition des résidences non principales entre les zones touristiques et le reste du pays

(Pourcentage de nouvelles résidences secondaires/total des nouvelles résidences)

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Régions spécialisées dans le tourisme (*)	57,5	57,8	58,1	58,0	58,0	57,9	57,7	57,4
Autres	42,5	42,2	41,9	42,0	42,0	42,1	42,3	42,6
Total	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

(*) Source: estimation à partir des données du Ministère du logement espagnol.

27. Le tableau 5 montre que près de 58 % des nouveaux logements construits entre 2001 et 2008 (1,5 milliard) sont situés dans des zones plus touristiques (la côte méditerranéenne et les îles Baléares et Canaries).

28. On ne dispose pas de suffisamment de données statistiques sur le rôle des propriétés achetées par des non-résidents dans le boom de l'immobilier touristique¹¹. Par conséquent,

¹¹ En 2006, le Ministère du logement a commencé à établir des statistiques sur la construction de logements, notamment une répartition des propriétaires entre résidents et non-résidents. Malheureusement, la brièveté de la période couverte rend difficile leur utilisation actuellement.

il est nécessaire d'utiliser une approche axée sur la demande. Les informations disponibles (voir annexe III), permettent d'élaborer des indicateurs supplémentaires concernant le nombre de visiteurs (près de 8 %) et le nombre de nuitées (environ 14,5 %), et de constater, comme on pouvait le prévoir, que la durée moyenne de séjour (par voyage) dans les résidences de vacances occupées par leur propriétaire est élevée (environ dix-huit jours), et n'est comparable qu'à celle des séjours en logements loués.

29. Parce qu'elles mettent l'accent sur les données spécifiques relatives aux «résidences de vacances personnelles» recueillies par l'enquête effectuée aux frontières de l'Espagne (FRONTUR), ces informations confirment le rôle du tourisme des non-résidents dans le boom immobilier espagnol. La répartition géographique des données fait apparaître une tendance similaire à celle de la répartition générale des nouvelles résidences non principales (voir ci-dessus), avec une forte concentration dans les régions méditerranéennes et insulaires.

D. Le cas du Royaume-Uni

30. Selon le rapport «Housing in England» (Le logement en Angleterre) (rapport annuel de l'Office for National Statistics (ONS) contenant des données de l'Enquête sur les logements anglais (EHS)¹²), la part des ménages en Angleterre ayant une résidence secondaire à l'étranger n'a cessé de croître au cours des dernières années. En effet, il a plus que doublé, passant de 125 000 en 1997-1998 à 270 000 en 2007-2008, l'essentiel de cette hausse s'étant produit durant les années 2003 à 2007.

Tableau 5

Ménages anglais ayant une résidence secondaire (en milliers)

Année	Lieu			Total
	Angleterre	Autres au Royaume-Uni	Hors Royaume-Uni	
1997-1998	203	24	125	352
1998-1999	224	27	126	377
1999-2000	234	33	123	390
2000-2001	241	34	129	404
2001-2002	226	34	143	403
2002-2003	235	32	151	418
2002-2003	235	32	151	418
2003-2004	253	31	163	447
2004-2005	255	34	193	482
2005-2006	242	36	211	489
2006-2007	241	36	248	525
2007-2008	272	38	270	580

Source: Housing in England (Le logement en Angleterre).

¹² Avant 2008, les données proviennent de l'Enquête sur les logements anglais (SEH). En avril 2008, l'enquête SHE a fusionné avec le *English House Condition Survey (EHCS)* pour former une nouvelle entité, le *English Housing Survey (EHS)*.

IV. Aperçu général des questions de mesure

31. Afin de mesurer les flux des services générés par les résidences de vacances et de les inclure dans la consommation du secteur touristique aux niveaux intérieur et extérieur, il est nécessaire d'estimer le nombre total de logements utilisés comme résidences de vacances et la valeur de leur loyer imputé, puis de déterminer le nombre de ces résidences appartenant à des non-résidents. Cette mesure constitue une partie du problème plus général consistant à déterminer la valeur à attribuer à l'ensemble des logements occupés par leurs propriétaires.

A. Nombre et caractéristiques des résidences de vacances, notamment de celles appartenant à des non-résidents

32. L'établissement du nombre de résidences de vacances, et en particulier de celles qui appartiennent à des non-résidents, pourrait nécessiter la combinaison de différents types de sources: les recensements, les enquêtes et les données administratives.

1. Recensements de l'habitation

33. Les recensements de l'habitation ne sont pas seulement utilisés pour établir le nombre exact et les caractéristiques physiques des logements, mais aussi leur forme d'occupation, notamment comme résidence de vacances. Néanmoins, comme les recensements ont généralement lieu lorsque les gens se trouvent dans leur résidence principale, il n'est pas toujours possible d'obtenir de plus amples renseignements sur les habitations utilisées comme résidences de vacances, et en particulier sur les caractéristiques de leurs propriétaires (résident ou non-résident). Le recensement de l'habitation fournirait donc une information de base, qui devrait être complétée par d'autres sources statistiques, à la fois afin de préciser les données du recensement (enquêtes de recensement effectuées au moment du recensement afin de recueillir des informations supplémentaires) ou, recueillie à d'autres périodes, afin de fournir des renseignements complémentaires et d'observer les changements survenus au cours du temps, ou par des données administratives qui pourraient être utilisées comme complément.

34. En 2008, au moment où de nombreux pays préparaient leur recensement de la population, l'OMT a envoyé une lettre¹³ aux bureaux centraux de statistique de ses États membres afin de les inciter à profiter de l'occasion pour recueillir des informations sur les résidences de vacances appartenant à des ménages, et sur leurs caractéristiques.

2. Enquêtes sur le logement

a) *Enquêtes effectuées lors des recensements*

35. Comme il a été mentionné précédemment, deux types d'enquêtes générales peuvent être utilisés. Les enquêtes du premier type sont effectuées simultanément ou très peu de temps après un recensement (sur un échantillon relativement large), afin d'obtenir des informations supplémentaires destinées à compléter les données du recensement sur certains aspects spécifiques qui ne peuvent pas ou ne doivent pas être mesurés dans le cadre d'un recensement, essentiellement pour des raisons de coûts. Néanmoins, dans le cas des résidences de vacances, il est peu probable que des informations plus détaillées puissent être collectées car, une fois encore, ces résidences seront sûrement trouvées vacantes par les enquêteurs, sans aucune possibilité, excepté des renseignements de seconde main fournis

¹³ Le texte de cette lettre figure en annexe 2.

par des voisins ou des gérants (dans le cas de logements collectifs), d'obtenir des informations utiles sur la forme de propriété, le pays de résidence du propriétaire, et une estimation de toute information supplémentaire qui pourrait être nécessaire pour déterminer la valeur intrinsèque de l'habitation et estimer un loyer imputé.

b) Autres enquêtes sur le logement

36. D'autres enquêtes sur le logement sont généralement effectuées en dehors des recensements, afin de procéder à un suivi du parc de logements et de ses caractéristiques. La conception de ces enquêtes pourrait également viser à recueillir des informations que le recensement n'a pas pu fournir.

37. Dans cet ordre d'idée, certains pays ou régions (en particulier les régions touristiques, mais aussi celles dans lesquelles la pénurie de logements est avérée et est associée à un nombre élevé de logements vacants) pourraient décider d'organiser des enquêtes spéciales afin d'avoir une connaissance plus détaillée des caractéristiques des habitations dans la catégorie des logements vacants. Dans de tels cas, ces opérations pourraient nécessiter une méthode statistique particulière car les résidences de vacances ne sont pas uniformément réparties sur le territoire. Il devrait alors être possible de déterminer le pays de résidence du propriétaire.

3. Utilisation de données administratives

38. Dans certains pays, il serait sans doute possible d'utiliser des données administratives pour recenser les résidences secondaires appartenant à des non-résidents et obtenir quelques renseignements sur leurs caractéristiques: le cas de la France est particulièrement intéressant à cet égard.

39. En France, le Fichier des logements par communes (FILOCOM)¹⁴ a été utilisé pour une grande variété d'usages, et en particulier pour déterminer le nombre de logements qui ne constituent pas l'habitation principale d'un ménage, et le lieu de résidence des propriétaires de ces logements, qui sont répertoriés avec une grande précision géographique, ainsi que pour procéder éventuellement à une estimation de leurs loyers imputés.

40. Le fichier FILOCOM¹⁵ est établi et géré par la Direction générale des impôts¹⁶ en collationnant des fichiers différents, tels que celui de la taxe d'habitation¹⁷, celui de l'impôt foncier, celui de l'impôt sur le revenu, et le fichier des propriétaires.

41. Il est mis à jour en fonction de la périodicité de la mise à jour de chacun des fichiers utilisés. Le fichier comprend des données individuelles qui sont fournies aux utilisateurs selon des protocoles stricts qui, lorsque cela est nécessaire, assurent la stricte confidentialité de l'information.

42. Ce fichier couvre tous les logements soumis à la taxe d'habitation, ainsi que d'autres types de logements qui en sont exonérés mais qui sont soumis à la taxe professionnelle (logements loués).

¹⁴ Les observations qui suivent sont fondées sur «Le fichier FILOCOM – Une base de données sur les logements et leur occupation – Direction des affaires économiques et internationales – Service économie et statistique – CETE Nord-Picardie, juillet 2001».

¹⁵ Fichier des logements par communes (fichier de tous les logements classés par commune).

¹⁶ Administration fiscale nationale.

¹⁷ Taxe d'habitation: taxe locale imposée aux personnes occupant un logement dans une commune.

43. Les informations figurant dans le fichier portent sur les caractéristiques des logements, notamment une variable établissant leur valeur locative approximative, leur mode d'occupation, les caractéristiques des occupants des résidences principales, les caractéristiques des propriétaires et les changements de propriété.

44. À l'aide du fichier FILOCOM, il est possible de recenser les logements qui ne constituent pas la résidence principale de leurs occupants et, comme le lieu de résidence du propriétaire est connu (l'adresse déclarée aux fins du paiement des impôts), il est possible de déterminer quels logements sont détenus par des non-résidents du pays de référence. Ces résidences secondaires peuvent ne pas être toutes des résidences de vacances, mais il est probable que la différence entre les deux est très mince.

45. L'avantage de l'utilisation de ce type de sources exhaustives est qu'il n'est pas nécessaire de faire des hypothèses sur le nombre éventuel des résidences de vacances dans une région donnée, hypothèses pourtant nécessaires à la conception statistique efficace d'une enquête: l'information est accessible facilement et sa couverture est totale.

46. Néanmoins, d'importants travaux statistiques sont nécessaires pour rendre cette source compatible avec les données du recensement.

4. Autres types de sources

47. Dans le cas de la multipropriété et d'autres nouvelles formes de propriété de résidences de vacances, en fonction de leur statut juridique, et en particulier du fait qu'elles soient considérées davantage comme des logements (et ce peut être le cas des types traditionnels de multipropriété), c'est-à-dire comme une partie d'un logement privé, ou plutôt comme des formes collectives d'hébergement (ce qui est le cas des hôtels en copropriété ou des clubs privés), il sera généralement nécessaire de rechercher d'autres types de sources. Dans certains cas, il peut exister un registre distinct de ces types de logement, ou tout au moins des entreprises qui les gèrent et qui pourraient être mises à contribution pour fournir les informations nécessaires, aussi bien pour ce qui concerne le nombre de logements que leurs caractéristiques et leurs propriétaires.

B. Loyer imputé

48. Le principe de l'évaluation du flux des loyers imputés est clairement défini dans le SCN et il est enregistré dans le SCN de 2008¹⁸.

«[...] la production des services de logements occupés par leurs propriétaires est valorisée au montant du loyer estimé qu'un locataire devrait payer pour le même logement, compte tenu de l'existence de facteurs comme la localisation, les équipements collectifs, etc., ainsi que la taille et la qualité du logement lui-même. [...] Dans de nombreux cas, il n'existe pas de marché bien organisé et il est nécessaire de mettre au point d'autres moyens d'estimer la valeur des services de logement.»

49. Ce principe est le même, que le propriétaire soit un résident ou non du pays de référence. Ce n'est que lorsque la valeur a été imputée que la question de savoir si le consommateur est un résident ou non doit être soulevée.

¹⁸ SCN de 2008, par. 6.117.

1. Estimation du loyer imputé

50. En comptabilité nationale, la méthode traditionnellement utilisée pour évaluer les services produits par les propriétaires occupant leur logement est l'auto-évaluation. Dans cette méthode, les propriétaires sont invités à estimer le loyer potentiel de leur propriété. Le principal inconvénient de cette méthode tient au caractère largement subjectif de l'estimation. Cela conduit à des incertitudes considérables en raison des surestimations ou des sous-estimations (selon les circonstances précises) et accroît la marge d'erreur de l'estimation du PNB proportionnellement à l'augmentation du nombre de logements occupés par leurs propriétaires.

51. C'est pour cette raison et compte tenu du nombre élevé et croissant de propriétaires-occupants dans certains pays européens, que la Commission européenne (CE) a introduit en 1985 un règlement obligatoire¹⁹, afin d'imposer ce qu'on appelle la «méthode de stratification» comme la meilleure approche²⁰. Lorsque le système européen des comptes nationaux et régionaux (le SEC 95) a été adopté dans les pays européens, une nouvelle version se référant manifestement au RNB a été établie²¹.

52. La méthode de stratification utilise des informations relatives aux loyers effectifs de logements loués pour établir une estimation de la valeur locative du parc de logements. Le principe général est le suivant: imputer à un certain bien immobilier occupé par son propriétaire une valeur locative équivalente au loyer qui serait payé pour un bien similaire sur le marché locatif.

53. La méthode est fondée sur deux types d'éléments:

- Une catégorisation ou répartition du parc de logements en différentes strates, ou types de logements;
- Des informations sur les loyers effectifs payés dans chaque strate²².

54. Une stratification du parc de logements est nécessaire pour obtenir une estimation fiable et intégrer de manière appropriée les différences de prix relatifs. Le loyer effectif moyen par strate est ensuite appliqué à tous les logements de chaque strate.

¹⁹ Décision 95/309/EC, Euratom de la Commission: «Décision de la Commission, du 18 juillet 1995, précisant les principes d'évaluation des services de logement en vue de l'application de l'article premier de la directive 89/130/CEE, Euratom du Conseil relative à l'harmonisation de l'établissement du produit national brut aux prix du marché».

²⁰ Les réglementations européennes autorisent aussi ce que l'on appelle la «formule du coût d'usage», mais seulement dans des cas exceptionnels et dûment justifiés (seulement pour les strates du parc de logements où les loyers effectifs font défaut ou sont statistiquement peu fiables, lorsque les logements loués dans le privé doivent représenter moins de 10 % du parc de logements, etc.). Pour cette raison, nous nous sommes concentrés dans le présent document sur la méthode de stratification. Des références et des exemples de la formule du coût d'usage peuvent être consultés dans les documents de la neuvième Réunion commune CEE/Eurostat/OCDE sur la comptabilité nationale (Genève, 21-24 avril 2008).

²¹ Règlement (CE) n° 1722/2005 de la Commission: «Règlement de la Commission du 20 octobre 2005 concernant les principes d'évaluation des services de logement aux fins du règlement (CE, Euratom) n° 1287/2003 du Conseil relatif à l'harmonisation du revenu national brut aux prix du marché».

²² De nombreuses spécifications relatives aux loyers sont établies dans les règlements européens: «Le loyer à appliquer aux logements occupés par les propriétaires dans la méthode de stratification est défini comme le loyer du marché privé dû pour le droit d'usage d'un logement non meublé. Les loyers pour les logements non meublés résultant du total des contrats du marché privé devraient être utilisés pour déterminer les loyers imputés. Les loyers du marché privé qui se situent à un niveau peu élevé en raison d'une réglementation officielle devraient être inclus».

2. La méthode appliquée par l'Espagne

55. La méthode appliquée par l'Espagne est une application de la méthode de stratification.

56. Conformément au règlement de la CE, la procédure utilisée dans la comptabilité nationale espagnole est fondée sur la stratification du parc de logements selon les critères suivants:

- Zone géographique;
- Taille de la commune;
- Année de construction;
- Superficie des logements en mètres carrés.

57. Le principal inconvénient de cette méthode est l'absence éventuelle de données sur les loyers dans certaines strates. La solution consiste à appliquer des méthodes statistiques de régression utilisant les prix moyens établis à partir des microdonnées de l'enquête sur les budgets des ménages/IPC.

58. Les informations du recensement de 2001 concernant les résidences de vacances ne sont pas aussi complètes que celles qui concernent les résidences principales et se limitent aux éléments suivants: lieu (région, province, commune, localité, etc.) et données concernant le bâtiment (nombre d'étages, de logements, année de construction, équipements, etc.).

59. La procédure d'évaluation est similaire à celle des logements principaux avec quelques précisions supplémentaires.

60. Outre le critère de surface, qui comporte les mêmes strates que pour les logements principaux, un critère supplémentaire a été intégré pour distinguer les zones côtières des zones situées à l'intérieur des terres en raison des différences de loyers des résidences de vacances entre ces deux zones.

61. Les prix ont été établis à partir des microdonnées de l'IPC correspondant à la location de résidences de vacances. Comme la surface exacte des logements n'est pas connue, il est possible d'utiliser des approximations.

62. L'occupation des logements a été estimée sur la base du recensement (voir annexe 2) et des données de l'enquête effectuée aux frontières de l'Espagne (FRONTUR).

V. Questions de mesure: le tourisme en tant que service commercial international et le cas particulier de l'importation/exportation de services de résidence de vacances pour compte propre

63. Sur la base des données d'expérience de l'Espagne et du Royaume-Uni, la présente section entend examiner la question relative à la comparaison et à l'harmonisation des points de vue sur les services de résidence de vacances pour compte propre, question très importante pour la mesure uniforme du revenu national brut d'un pays.

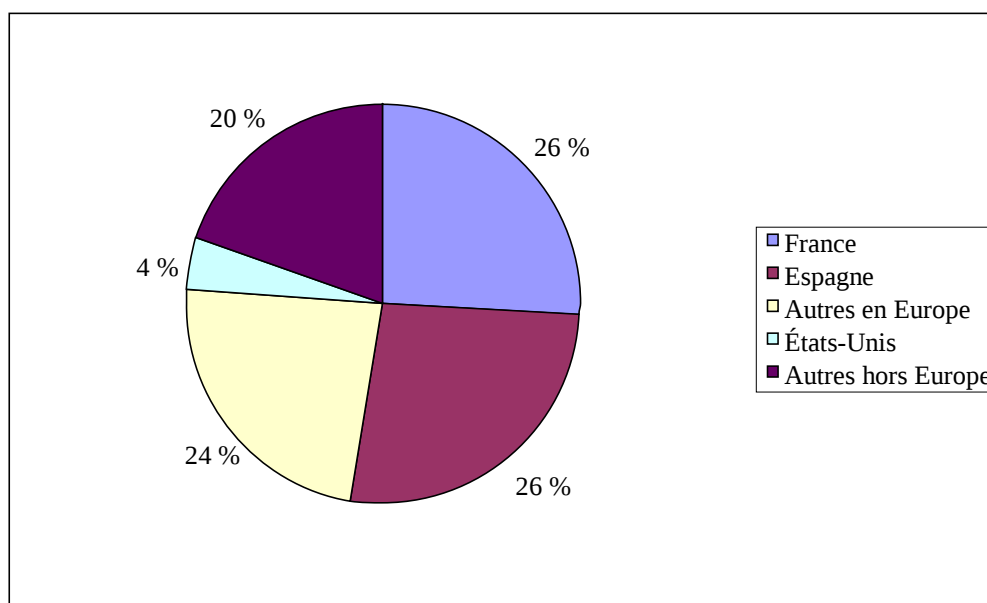
A. Tourisme des résidents du Royaume-Uni en Espagne et augmentation du nombre de résidences de vacances à l'étranger

64. Les données (couvrant la période 2005 à 2008) relatives à l'emplacement des résidences secondaires acquises à l'étranger par des résidents du Royaume-Uni indiquent l'attrait de l'Espagne (et de la France). Durant cette période, l'Espagne a été la première destination sur le plan de l'acquisition de propriétés à l'étranger. Le nombre de résidents du Royaume-Uni ayant une résidence secondaire en Espagne (voir le graphique ci-dessous) s'élève à 27 % du total des ménages ayant une résidence secondaire à l'étranger²³.

Graphique 1

Emplacement des résidences secondaires à l'étranger, 2005-2008

(Ménages ayant une résidence secondaire en dehors de la Grande-Bretagne)



Sources: Housing in England 2007-2008.

65. Certaines raisons de cette préférence, d'un point de vue économique, sont bien connues: au cours de la récente «bulle immobilière» en Espagne, l'achat d'une maison a été facilité par des taux d'intérêt peu élevés et une pression fiscale réduite. De toute évidence, à côté de ces raisons économiques, le climat et les ressources naturelles constituent les motivations non économiques (peut-être aussi pertinentes que celles liées à l'économie) du choix de l'Espagne. À cet égard, il ne faut pas oublier qu'au cours des dernières décennies le Royaume-Uni a été le principal pays d'origine du tourisme en Espagne.

66. La multipropriété constitue un domaine spécifique. Bien qu'elle occupe une place marginale dans l'ensemble des hébergements touristiques en Espagne, il convient de remarquer que les habitants du Royaume-Uni sont de loin les premiers clients de ce type de logement avec environ 60 % des achats en multipropriété (données de 2009).

²³ Une perspective complémentaire, celle du nombre de ménages, bien que limitée à la période 1999-2004 (voir Aspdén (2005)), fait également apparaître des tendances similaires et la situation de l'Espagne en tant que destination favorite des résidents du Royaume-Uni pour leurs investissements dans des résidences secondaires à l'étranger. En 2004, 27 % du total des résidences secondaires appartenant à des résidents britanniques à l'étranger étaient situées en Espagne.

67. Lorsqu'on analyse ces données en les mettant en perspective, il convient de mentionner une particularité statistique: la motivation des résidents du Royaume-Uni ayant choisi l'Espagne pour leur résidence de vacances évolue au cours de leur vie. Au départ, nombre d'entre eux séjournent comme touristes dans des hôtels. Ensuite, ils deviennent des touristes utilisant leur propre logement. Et finalement, ils prennent leur retraite et deviennent résidents en Espagne. Il est difficile de déterminer statistiquement le moment où ils changent de statut, ce qui rend encore plus difficile la mesure empirique des tendances du tourisme.

B. Touristes en Espagne en provenance du Royaume-Uni et propriété de résidences de vacances

68. Les données présentées au tableau 6 sont très intéressantes car elles montrent que, dans le cas de l'Espagne, les touristes séjournant dans leur propre résidence de vacances proviennent essentiellement d'autres pays européens. Ces derniers représentent 97 % de l'ensemble des visiteurs non résidents séjournant dans leur résidence de vacances. Dans la plupart des pays européens, la proportion des séjours en résidence de vacances par rapport à l'ensemble des séjours est de plus de 7 %, à l'exception du Portugal et de l'Italie, des pays qui présentent une offre similaire et dont la population n'est probablement pas particulièrement attirée par ce que l'Espagne a à offrir. En revanche, dans d'autres pays en dehors de l'Europe, ce pourcentage est très faible.

69. L'annexe IV donne un aperçu plus détaillé du comportement des touristes du Royaume-Uni pour ce qui concerne leur lieu de séjour au cours des dix dernières années. Bien que l'hébergement en dehors des hôtels ait traditionnellement été le premier choix des touristes anglais en Espagne, la part des séjours dans sa propre résidence de vacances a progressivement augmenté. En 2001, 8,2 % des visiteurs ont utilisé leur propre logement, représentant au total 11,5 % des nuitées; en 2009 (données pour la période de janvier à novembre), les chiffres correspondants étaient de 11,5 % des visiteurs et 19,1 % des nuitées.

Tableau 6

Tourisme dans le pays: visiteurs séjournant dans leur propre résidence de vacances (2009*)

			<i>Pourcentage des visiteurs séjournant dans leur propre résidence de vacances sur le total des visiteurs, par pays</i>	
	<i>Visiteurs (1 000)</i>	<i>Pourcentage</i>		
Royaume-Uni	1 459 733	34,5	Irlande	11,8
Allemagne	822 860	19,4	Royaume-Uni	11,5
France	566 824	13,4	Suisse	11,4
Pays scandinaves	266 014	6,3	Allemagne	9,7
Irlande	166 170	3,9	Pays scandinaves	8,6
Pays-Bas	145 829	3,4	Belgique	8,4
Belgique	127 047	3,0	France	7,6
Italie	123 838	2,9	Pays-Bas	7,4
Portugal	75 839	1,8	Italie	2,6
Suisse	44 313	1,0	Portugal	2,4
Reste de l'Europe	311 237	7,3	Reste de l'Europe	10,9
États-Unis d'Amérique	23 137	0,5	États-Unis d'Amérique	2,2

			<i>Pourcentage des visiteurs séjournant dans leur propre résidence de vacances sur le total des visiteurs, par pays</i>	
	<i>Visiteurs (1 000)</i>	<i>Pourcentage</i>		
Reste de l'Amérique	45 043	1,1	Reste de l'Amérique	3,1
Reste du monde	65 157	1,5	Reste du monde	5,1
Total	4 243 041	100,0	Total	8,6

* Données de janvier à novembre 2009.

Source: Estimations propres à partir de FRONTUR.

C. Commentaires

70. Bien que les données provenant de sources du Royaume-Uni diffèrent de celles provenant de sources espagnoles, toutes indiquent clairement la même chose; augmentation importante du nombre de résidences de vacances appartenant à des résidents du Royaume-Uni en Espagne (sources du Royaume-Uni), accompagnée par un usage accru des résidences de vacances appartenant à des résidents du Royaume-Uni (sources espagnoles). Comme on pouvait le présumer, il y a davantage d'informations disponibles à partir de sources statistiques du pays où est située la résidence de vacances. Cela tient au fait qu'il est possible de combiner les données relatives aux parcs de résidences de vacances et les informations fournies par les visiteurs eux-mêmes sur leur séjour.

71. La comptabilité nationale, la balance des paiements et le CST devraient présenter des données similaires: i) la propriété de résidences de vacances en Espagne, considérée comme des investissements directs en Espagne en provenance du Royaume-Uni, pour une valeur égale à celle de ces résidences de vacances (une fois déduite la consommation de capital fixe correspondante); et ii) un flux de services d'hébergement imputés, fournis par ces résidences de vacances à des touristes, constituant une partie de la consommation du «reste du monde» et de la consommation touristique à l'intérieur du pays dans le cas de l'Espagne, et une partie de la consommation des résidents à l'étranger et de la consommation touristique à l'étranger dans le cas du Royaume-Uni.

72. L'estimation exacte de cette valeur est importante pour les deux pays, car elle correspond à l'affectation d'une partie du PIB d'un pays (Espagne) au RNB de l'autre (Royaume-Uni).

VI. Faire progresser le «programme sur les résidences de vacances»

73. Le phénomène de l'occupation des résidences de vacances par leurs propriétaires non résidents prend une importance croissante, en particulier dans certaines régions du monde. Il constitue une des manifestations de la mondialisation et de ses multiples facettes, ainsi que de l'interdépendance entre les économies des différents pays dans le domaine des loisirs et dans d'autres domaines touchant les ménages.

74. L'estimation de la valeur locative imputée correspondant aux résidences de vacances occupées par leurs propriétaires, en général, et en particulier dans le cas de la multipropriété, présente des difficultés pour la comptabilité nationale et les statistiques du tourisme. Ces difficultés touchent davantage les statistiques du tourisme, en raison de leur plus grande importance relative dans ce domaine, mais elles se posent dans les deux domaines. Pour le CST, le phénomène de l'occupation des résidences de vacances par leurs propriétaires est tellement important qu'un produit touristique spécifique et une activité touristique ont été créés afin de recenser ces données séparément.

75. Du point de vue des statistiques du tourisme, il existe de nombreux obstacles pratiques à une mesure exacte du phénomène. Pour le pays de destination, l'observation du parc de résidences de vacances et de son évolution au cours du temps suppose l'utilisation d'instruments statistiques qui ne sont pas d'usage courant dans ce domaine des statistiques. Une fois identifiées les résidences secondaires, il existe des difficultés supplémentaires à opérer une distinction nette entre les «résidences de vacances» et d'autres types de logements (propriété en location, investissement, etc.).

76. Une fois évaluée l'ampleur du parc de ce type de résidences, il n'est pas facile de suivre les méthodes proposées dans la comptabilité nationale pour estimer le loyer imputé (telles que la méthode dite «de stratification» et autres méthodes similaires) lorsqu'il n'existe pas de marché locatif avéré et clairement établi pour ce type de logements. Ce type de marché n'existe que rarement dans certaines régions, en particulier dans les zones rurales.

77. Du point de vue du pays d'origine du propriétaire, les difficultés sont encore plus grandes car il n'existe pas de parc immobilier que l'on pourrait observer, et la méthode susmentionnée ne peut donc pas être appliquée.

78. Dès la création du Comité du revenu national brut (Comité RNB), les autorités européennes ont proposé comme solution concrète optimale à ce manque d'informations «un accord concernant le nombre de propriétaires non résidents entre les États membres concernés». Toutefois, jusqu'à présent, les progrès réalisés dans ce domaine sont modestes ou inexistants.

79. Un problème encore plus complexe à cet égard concerne la multipropriété. Étant donné que, pendant la même période comptable, une propriété de ce type peut «appartenir» à des résidents de différents pays, il semble presque impossible de l'attribuer directement à un pays d'origine.

80. Si l'on examine la question en ne se limitant pas au seul secteur du tourisme, il convient de reconnaître que la mesure des loyers imputés des résidences secondaires constitue une zone grise des statistiques et de la comptabilité nationale. Malgré les efforts déployés par les pays et par les institutions internationales – en particulier par l'Office statistique des Communautés européennes (Eurostat), par l'intermédiaire du Comité RNB – il existe une marge de liberté importante dans l'estimation concrète des loyers imputés qui pourrait nuire à la fiabilité des données macroéconomiques.

81. Toutes ces considérations témoignent de l'urgence qu'il y a à unir les forces des statisticiens du tourisme, de la balance des paiements et de la comptabilité nationale afin de résoudre cette difficulté.

82. Quel pourrait être le plan d'action pour l'avenir? Les initiatives pourraient, à l'évidence, être de deux ordres: dresser l'inventaire des informations sur les statistiques et les procédures disponibles dans les différents pays, et, sur la base de celui-ci, proposer un ensemble de méthodes statistiques communes reconnues à l'échelon international.

83. La première étape presque obligatoire est l'établissement d'un inventaire des informations (données et métadonnées) relatives à l'estimation des loyers imputés des logements, et plus particulièrement des logements détenus par des non-résidents. Cet inventaire pourrait être établi par les bureaux nationaux de statistique et ensuite par les banques centrales. Cet objectif pourrait être facilité par l'accès aux informations contenues dans les inventaires RNB des États membres de l'UE, qui doivent être régulièrement fournis aux institutions européennes.

84. Une deuxième étape pourrait être l'élaboration d'un guide de référence des méthodes et des pratiques statistiques recommandées. Sur la base des observations formulées ci-dessus, il est évident que, pour les résidences de vacances, cela nécessitera une

combinaison d'efforts, aussi bien au niveau des statistiques sur l'offre que des statistiques sur la demande. L'estimation du parc de résidences de vacances par pays ne peut être réalisée qu'en combinant différentes sources, par exemple les recensements de la population et du logement, et des données administratives (fiscales, locales, etc.). À cet égard, la pratique française – décrite dans le présent document – pourrait être considérée comme une bonne pratique susceptible de faire l'objet de recommandations internationales.

85. Les sources du côté de la demande (enquêtes spécifiques des locataires, enquêtes sur le tourisme) sont également nécessaires pour recueillir des données telles que le temps d'usage (durée des périodes de vacances) et les dépenses détaillées afférentes à ces logements.

86. Une initiative plus ambitieuse serait de mettre en œuvre un projet appuyé au niveau international visant à effectuer des comparaisons bilatérales entre les pays concernés par la question des résidences de vacances (les cas de la France, de l'Espagne et du Royaume-Uni décrits dans le présent document en sont des exemples). Les auteurs du présent document proposent de recenser et d'analyser les éventuelles asymétries dans les données du CST ou de la comptabilité nationale concernant les logements appartenant à des non-résidents. En fait, cela constituerait une application des statistiques miroir visant à traiter les asymétries dans le domaine du commerce international, élaborées actuellement dans l'UE²⁴.

87. Grâce aux sources et méthodes communes améliorées qui sont proposées, et à l'établissement de statistiques miroir, il sera possible d'obtenir des données plus fiables et comparables au niveau international. Et cela pourrait permettre non seulement d'effectuer de meilleures estimations chiffrées du secteur du tourisme, mais aussi d'améliorer la qualité et la fiabilité des données de comptabilité nationale dans leur ensemble. Il convient de rappeler que les résidences de vacances appartenant à des non-résidents (et leurs loyers imputés) modifient la valeur de données macroéconomiques telles que le revenu national brut, qui est une variable cruciale pour le budget de l'Union européenne.

²⁴ Comme on le sait, les travaux de l'UE sur les asymétries constituent un des éléments de référence évidents de cette proposition: au cours des dix dernières années, les asymétries au sein de l'UE ont été analysées et commentées de façon détaillée par Eurostat dans le cadre de plusieurs comités et groupes de travail (Comité sur les asymétries, Groupe technique sur les asymétries, Groupe technique sur les voyages, Groupe technique sur le transport de marchandises, Équipe spéciale sur la conciliation, etc.) Pour référence, voir par exemple «*Asymmetries in EU current account data Luxembourg: Office for Official Publications of the European Communities*, 2006». Communautés européennes, 2006.

Annexe I

Balance of payments and international investment position manual / Chapter 10. d) - Travel

Other issues related to travel

1. 10.95 A separate supplementary breakdown of travel may be provided according to product group, namely:

- (a) goods;
- (b) local transport services;
- (c) accommodation services;
- (d) food serving services; and
- (e) other services.

2. This breakdown allows for closer links with tourism satellite accounts as well as supply and use tables. Further information on tourism statistics is presented in United Nations, *Tourism Satellite Account: Recommended Methodological Framework*²⁵ and United Nations World Tourism Organization, *International Recommendations for Tourism Statistics*. To highlight the link between travel and passenger transport services and tourism statistics, an approximation to tourism expenditure may be shown as a supplementary item that identifies relevant tourism-related goods and services in the travel and passenger transport items²⁶.

3. 10.96 Travel covers stays of any length provided there is no change of residence. (Principles for determining residence of households are shown in paragraphs 4.116–4.130.) In some cases, it may be useful to break down travel by length of stay. For example, expenditure of those who do not remain overnight may be shown on a supplementary basis if this is significant.

4. 10.97 In line with the accrual principle, goods and services acquired during the visit but paid for earlier or later are included in travel. Goods and services may be acquired by being paid for by the person going abroad, paid for on his/her behalf, or provided without a quid pro quo (e.g., free room and board received, in such case there is also a corresponding transfer), or produced on own account (as in some cases of notional units for ownership of real estate and time-share accommodation).

5. 10.98 Travel services may be arranged through a travel agent, tour operator, time-share exchange agent, or other provider. In some of these cases, the agent may pay the travel providers an amount that deducts a margin or commission. If the agent is a resident of the same economy as the customer, then the margin or commission is a resident-to-resident transaction, and the net amount payable to service providers resident in other economies (after the margin or commission receivable by the agent is deducted) is included in travel. In other cases, the non-resident provider of the services may pay the resident

²⁵ The tourism satellite account has the concept of usual environment as an additional criterion to that of residence. As a result, acquisitions of goods and services by border, seasonal, and other short-term cross-border workers in their economy of employment can be identified separately in travel for compatibility with tourism statistics.

²⁶ This supplementary item includes all personal travel and that part of business travel that does not cover expenditure of border, seasonal, and other short-term workers, as well as passenger transport services.

agent's commission and the gross amount is payable by the customer to non-residents, and thus is included in travel. Fares for cruises provided by operators resident in economies other than that of the passenger are included in travel (not passenger transport).

6. 10.99 In the case of a non-resident owner of land and buildings, any accommodation services provided by the identified notional unit to its owner (see paragraph 4.36) are shown in travel.

7. 10.100 The term time-share covers a wide range of arrangements. They can be classified in the three categories, as described in Table 10.3:

(a) The acquisition of deeded ownership, or a similar arrangement, is equivalent to the acquisition of a notional direct investment enterprise. In this case, after deeded ownership is acquired, accommodation services provided to the owner should be imputed based on market prices, which in turn gives rise to direct investment income on equity. (An example of a similar arrangement is a long-term lease that is of such duration that it represents an effective change in ownership.)

(b) Payments for rights to use a property under a membership system time-sharing arrangement, where the right to use the timeshare is not transferable (the third category shown in the table), is equivalent to pre-paying for accommodation services (recorded in trade credit and advances). After initial acquisition, the prepayment is drawn down, and imputed accommodation services should be recorded in travel.

(c) A "right to use" time-share arrangement that carries a transferable right should be accounted for as prepaying for accommodation services (recorded in trade credit and advances), identical to the recording of a membership system time-sharing arrangement discussed above. However, if the right is resold, the difference between the selling price and the amount remaining in trade credit and advances (reflecting the value of the remaining prepaid accommodation services) should be recorded as a transaction in a nonproduced nonfinancial asset, in the capital account.

10.3 Treatment of Alternative Time-Share Arrangements

<i>Type of Arrangement</i>	<i>Classification</i>	<i>Up-front Payment</i>	<i>Transaction in Asset</i>	<i>Periodic Flow</i>
Deeded Ownership	Ownership of land and buildings	Direct investment in notional unit in economy where the time share is located	Equity of the time-share holder (direct investment)	Accommodation services in travel (imputed based on equivalent market prices) and investment income (income on equity)
Right to use	Transferable right to use (amounts to economic asset)	Prepayment of accommodation + Contracts, leases, and licenses (only recognized when resold, difference between selling price and value of prepaid accommodation services, recorded in capital account)	Trade credit and advances + Nonproduced nonfinancial asset (capital account)	Accommodation services in travel
Membership system	Membership is non-transferable right to use (does not amount to asset)	Prepayment of accommodation	Trade credit and advances	Accommodation services in travel

[English only]

Annexe II

Tourism statistics and the 2010 census of population ²⁷

1. Tourism statistics measure the expenditure of visitors and their contribution to the economy. Among the most important of these expenditures is the spending of visitors on accommodation. Whereas visitors purchase accommodation services when they are away from their permanent place of residence while travelling for purposes of holidays, leisure and recreation, they also provide the service for themselves by purchasing one or more second dwellings within their own country or abroad. They might also rent or lease accommodation
2. It is of importance to Tourism to know the extent to which persons and households own, rent or lease, second dwellings which they use for the above mentioned purpose. Though a few countries may do so, as yet, not many countries collect any information about second dwellings used as vacation or holiday home²⁸.
3. Statistical Offices around the world will likely take a Population Census in 2010. In most countries, planning for the Census and consultation on the information to be collected and questions to be asked on the Census form, is already underway. Some countries have a short form containing a few questions that is sent out to all persons and households, but others also send out a more detailed questionnaire to a smaller sample of persons and households. It is customary to ask one or more questions about the residence of the person or household in the Census of Population. The questions are addressed either to the whole population or to the selected sample.
4. The importance of second dwellings used for holidays, leisure and recreation purposes, varies from country to country. However, in countries where it is important for persons and households to own or lease such properties, within their own country or abroad, Tourism authorities should consider the opportunity to request the Statistical Authorities in charge, to introduce one or more questions about those dwellings in the 2010 Census of Population.
5. Currently, the question relating to residence seldom distinguishes between the permanent and secondary residences of persons and households. In fact, it is not certain whether the residence about which information is provided is the principal or secondary residence of the person or household. It should be drawn to the attention of the Statistical authorities that it may be very useful to make a distinction between the permanent residences of persons and households and secondary residences which may be used as vacation or holiday homes.
6. Tourism authorities will need to consult with the Statistical Offices and each country will have to decide whether the phenomenon of the use of these vacation or holiday homes is sufficiently important to warrant the introduction of one or more additional questions into the Census questionnaires.

²⁷ This text was disseminated to UNWTO Member Countries National Statistical Organizations by July 2008 to NSOs. It includes a proposal that builds on Spain's initiative in the 2001 Population Census

²⁸ See International Recommendations for Tourism Statistics 2008, paragraphs 2.26 and 2.27

A. UNWTO suggestions

1. Persons and households may own or rent a secondary place of residence and use it for holidays, leisure and recreation purposes. It is also useful to know whether the property is owned or leased. (This refers to properties leased on a longer term basis and used for leisure or vacation purposes. It is different from accommodation services purchased from hotels and similar types of establishments).
2. It must be understood that the term vacation or holiday homes covers the ownership and lease of homes, cottages, apartments, flats and condominiums *time-share arrangements* that allow the use of space for limited periods of time each year, under legal arrangements that vary from outright ownership to the purchase of points that provide access to accommodation located in different places within a country or in different countries of the world, as well as other new modalities (as deeded interests or other types of contractual arrangements including those operating like a club in which the membership gives the right to use any of the properties of the club, or of any other affiliated system, abiding by the rules that have been established, there are also new modalities such as condo hotels, fractionals and private residence clubs, hotel residences, etc.)²⁹.
3. Each country must decide what questions, if any, it can ask in their Population Census in 2010.
4. Ideally an answer to the following question would be useful
5. Does this household use another dwelling or dwellings, (owned, rented or for free) as a secondary residence for purposes of holidays, leisure and recreation?

1. Supplementary questions

- If yes, how many such dwellings does it use?
- Where are these dwellings located? Within the same municipality, within another municipality in the country, in another country.
- How many days within a year, approximately, are spent in the secondary residences used for holidays, leisure and recreation?
- Does the person or household own or lease the secondary residence used for holidays, leisure and recreation?

B. Spain 2001 population census as a case study

6. The 2001 Census of Population of Spain carried three questions along the following lines:
 - Q8 Does this household use another dwelling (either owned, rented or for free) for holidays, weekends as a secondary residence?
 - Q9 Where is such a second home located? (if more than one refer to the most used of all of them)-In this municipality/ another municipality/ abroad?
 - Q10 How many days of a year, approximately, does any member of the household spend in this second home?

These questions included property owned, leased or rented or used for free for the purpose of “holidays, leisure and recreation”.

²⁹ See 2008 Tourism Satellite Account: Recommended Methodological Framework, paras 3.18 / 3.20

[English only]

Annexe III**Arrivals and overnight stays of inbound visitors to Spain
classified by type of accommodation *****A. Visitors****1. Number of visitors (thousands)**

	<i>Hotels and similar</i>	<i>Homes of friends or relatives</i>	<i>Owned vacation homes</i>	<i>Time share</i>	<i>Rented dwellings</i>	<i>Other Accom.</i>	<i>Total</i>
2005	35 168.9	7 282.9	4 658.5	501.5	4 397.1	3 672.7	55 681.6
2009(**)	30 317.1	7 064.3	4 243.0	201.5	4 462.3	4 378.5	50 666.7

2 Shares (%)

2005	63.2	13.1	8.4	0.9	7.9	6.6	100.0
2009**	59.8	13.9	8.4	0.4	8.8	8.6	100.0

B Overnights**1 Number of guests (billions)**

	<i>Hotels and similar</i>	<i>Homes of friends or relatives</i>	<i>Owned vacation homes</i>	<i>Time share</i>	<i>Rented dwellings</i>	<i>Other Accom</i>	<i>Total</i>
2005	261.6	76.8	77.0	3.8	78.8	38.5	536.5
2009(**)	226.6	80.5	82.5	2.0	73.6	35.1	500.3

2 Shares (%)

2005	48.8	14.3	14.4	0.7	14.7	7.2	100.0
2009(**)	45.3	16.1	16.5	0.4	14.7	7.0	100.0

3 Average length of stay (nights)

2005	7.4	10.5	16.5	7.6	17.9	10.5	9.6
2009(**)	7.5	11.4	19.4	9.9	16.5	8.0	9.9

* Arrivals figures measure the flows of international visitors to the country of reference: each arrival corresponds to one overseas trip. Overnights (or "guest nights") refer to the number of nights spent by non-resident guests (inbound tourists) in those establishments producing accommodation services for visitors

** Only January to November

Source: Frontur calculation by the author

[English only]

Annexe IV

UK tourism in Spain, by type of accommodation

	<i>Hotels and similar</i>	<i>Homes of friends or relatives</i>	<i>Owned vacation homes</i>	<i>Time share</i>	<i>Rented dwellings</i>	<i>Other Accom</i>	<i>Total</i>
A) Visitors / a) Number of visitors (1000)							
2001	9 612,9	838,3	1 096,6	214,0	1 270,4	308,3	13 340,5
2005	9 904,5	2 282,3	1 367,0	212,0	1 919,6	433,7	16 119,1
2006	9 661,5	2 363,7	1 449,4	251,4	1 935,7	528,8	16 190,5
2007	9 946,3	2 320,7	1 449,9	242,9	1 795,0	531,5	16 286,3
2008	9 504,9	2 155,8	1 494,6	231,9	1 910,4	457,3	15 754,9
2009 (1)	7 277,6	1 759,1	1 459,7	123,5	1 691,0	400,0	12 710,9
b) Shares (%)							
2001	72,1	6,3	8,2	1,6	9,5	2,3	100,0
2005	61,4	14,2	8,5	1,3	11,9	2,7	100,0
2006	59,6	14,5	9,0	1,6	12,0	3,3	100,0
2007	61,1	14,2	8,9	1,5	11,0	3,3	100,0
2008	60,3	13,7	9,5	1,5	12,1	2,9	100,0
2009 (1)	57,3	13,8	11,5	1,0	13,3	3,1	100,0
c) Inter-annual rate							
2004 (2)	2,4	28,5	5,3	4,5	7,3	14,0	5,5
2005	-4,0	28,4	6,8	-13,3	22,4	-4,9	3,0
2006	-2,5	3,6	6,0	18,6	0,8	21,9	0,4
2007	2,9	-1,8	0,0	-3,4	-7,3	0,5	0,6
2008	-4,4	-7,1	3,1	-4,6	6,4	-14,0	-3,3
2009 (1)	-23,4	-18,4	-2,3	-46,7	-11,5	-12,5	-19,3
B) Overnights / a) Number(1000000)							
2001	90,3	9,0	16,1	2,6	18,6	3,2	139,8
2005	80,4	21,8	22,3	1,9	23,2	4,7	154,3
2006	78,1	24,4	24,7	2,3	26,3	8,9	164,7
2007	77,0	23,7	24,0	2,3	22,6	9,4	159,0
2008	73,9	22,1	24,6	2,3	23,9	8,9	155,7
2009 (1)	55,1	18,5	24,0	1,2	19,8	7,1	125,7
b) Shares (%)							
2001	64,6	6,4	11,5	1,8	13,3	2,3	99,9
2005	52,1	14,1	14,5	1,2	15,0	3,0	99,9
2006	47,4	14,8	15,0	1,4	16,0	5,4	100,0
2007	48,4	14,9	15,1	1,4	14,2	5,9	99,9
2008	47,5	14,2	15,8	1,5	15,3	5,7	100,0
2009 (1)	43,8	14,7	19,1	0,9	15,7	5,7	99,9

	<i>Hotels and similar</i>	<i>Homes of friends or relatives</i>	<i>Owned vacation homes</i>	<i>Time share</i>	<i>Rented dwellings</i>	<i>Other Accom</i>	<i>Total</i>
c) Inter-annual rate							
2004 (2)	-1,2	26,9	10,2	-0,2	7,2	15,3	4,0
2006	-2,9	11,7	10,6	23,4	13,1	90,5	6,6
2007	-1,4	-2,7	-2,6	-2,1	-13,9	6,5	-3,3
2008	-4,0	-6,7	2,4	1,4	5,7	-6,0	-2,1
2009 (1)	-25,4	-16,3	-2,2	-48,9	-17,2	-19,5	-19,2

(1) Data January-November, (2) Average rate for 2001-2004