

## Recommandation en matière de tarifs de location des logements de vacances 2009

Les statistiques révèlent qu'au cours de la période 2002-2008, le nombre de locations par l'intermédiaire des agences de location de tourisme est passé de 407 831 à 367 785, soit une baisse de 9,8 %. En outre, le nombre de nuitées a chuté de 6 381 505 à 5 338 022 pendant cette même période, soit une baisse de pas moins de 16 %.

Que déduire de ces chiffres ? Non seulement le nombre de locations, mais aussi la durée de celles-ci, ont considérablement diminué de 2002 à 2008.

Les données susmentionnées ont été discutées de manière détaillée lors de la réunion des membres de la *CIB Côte, l'association professionnelle des agences de location de tourisme à la Côte flamande*, qui s'est tenue le 18 septembre 2008, et lors de laquelle l'on a cherché les causes du net recul de la location de tourisme, ainsi que d'éventuelles solutions.

### **Les clients fidèles disparaissent**

Les clients fidèles d'antan, qui réservaient un mois complet, en mai, juin, septembre ou même en octobre, sont littéralement en voie d'extinction.

Les seniors et mediors actuels ont pris d'autres habitudes de voyage, ils prennent des vacances plus courtes, souvent à l'étranger, et ne se sentent plus si attachés au même logement de vacances. Là où avant, par exemple, deux clients fidèles depuis des années suffisaient à combler les mois de mai et juin, il faut aujourd'hui trouver chaque année jusqu'à huit nouveaux locataires différents, ce qui n'est évidemment pas une sinécure. Un recul du taux d'occupation est dès lors une conséquence logique.

### **Les locataires deviennent propriétaires**

Le nombre de résidences secondaires à la Côte a augmenté pendant la période 2002-2008 et est passé de 76 758 à 82 481 unités, soit une hausse de 7,5 %. Bon nombre des nouveaux propriétaires étaient des clients fidèles des agences de location de tourisme auxquelles ils louaient souvent depuis des années un logement de vacances. Par voie de conséquence, les agences de location de tourisme perdent de nombreux locataires fidèles.

### **Les destinations de voyage bon marché à l'étranger en sont-elles responsables ?**

Lesdites destinations à l'étranger, où l'on est sûr de trouver du soleil, séduisent les touristes de toutes sortes. Les jeunes comme les moins jeunes succombent aux voyages avantageux en avion vers des destinations exotiques ou non. Une multitude de ces destinations touristiques sont situées dans des pays où les salaires sont bas, ce qui permet d'offrir des vacances peu coûteuses.

La CIB Côte s'attend toutefois à ce qu'à court ou moyen terme, ces destinations deviennent elles aussi plus chères, d'une part en raison des coûts salariaux qui devraient également augmenter dans les pays à bas salaires et, d'autre part, à cause du carburant de plus en plus onéreux. Ce qui ferait à nouveau les beaux jours de la location touristique à la Côte.

### **Remèdes - Qualité, qualité et qualité**

La CIB Côte prévoit que ce recul de la location touristique à la Côte perdure au cours des prochaines années. Elle espère toutefois pouvoir convertir ce recul en progrès, à condition que des logements de vacances de qualité puissent être proposés. Une première étape dans ce sens est le décret sur les logements, avec un classement selon le confort des logements de vacances (l'attribution d'étoiles) qui sera concrétisé dans le courant de l'année 2009.

Le locataire moderne est habitué à avoir beaucoup de confort chez lui. Ce dernier souhaite passer des vacances à la mer avec un niveau de confort identique, voire supérieur. Les résidences de vacances vieillies ou désuètes se loueront dès lors de moins en moins bien. La CIB Côte considère toutefois que les résidences de vacances rénovées, confortables et bien entretenues jouissent d'un potentiel croissant.

Les propriétaires de résidences secondaires sont dès lors LA solution pour améliorer la situation de la location de tourisme, en maintenant le niveau de confort, voire en l'augmentant, de leur résidence secondaire. Il est souvent possible de rendre son habitation plus confortable grâce à de petites interventions et une contribution financière minime. Les agences de location peuvent épauler les propriétaires en leur faisant part de recommandations concrètes pour chaque logement de vacances.

### **Et le prix ?**

Pour l'année 2009, la CIB Côte émet une double recommandation pour ce qui est des prix de location. Pour les propriétaires qui ont amélioré ou rénové leur résidence de vacances l'année dernière, ils doivent sans aucun doute augmenter légèrement leur prix. Cette hausse devra idéalement être discutée avec l'agence de location, qui dispose d'un bon aperçu des prix actuels sur le marché de la location de tourisme.

Si la résidence de vacances n'a pas été embellie ou rénovée au cours de l'année précédente, la CIB Côte propose de ne pas modifier, voire de diminuer, le prix de location. Ici aussi, l'agence de location de tourisme sera en mesure de fournir des conseils aux propriétaires.