

Etude de marché immobilier des meublés touristiques du Cap d'Agde

Cap d'Agde (34)

Novembre 2022



Source : Ville du Cap d'Agde

Sommaire

1. CONTEXTE & CADRE SOCIODÉMOGRAPHIQUE	P.2
2. MARCHÉS IMMOBILIERS AU CAP D'AGDE	P.8
3. LE MARCHÉ MEUBLÉ TOURISTIQUE AU TRAVERS DES PLATEFORMES EN LIGNE	P.16
4. SYNTHÈSE GÉNÉRALE	P.24

1.

Rappel du contexte et cadre sociodémographique

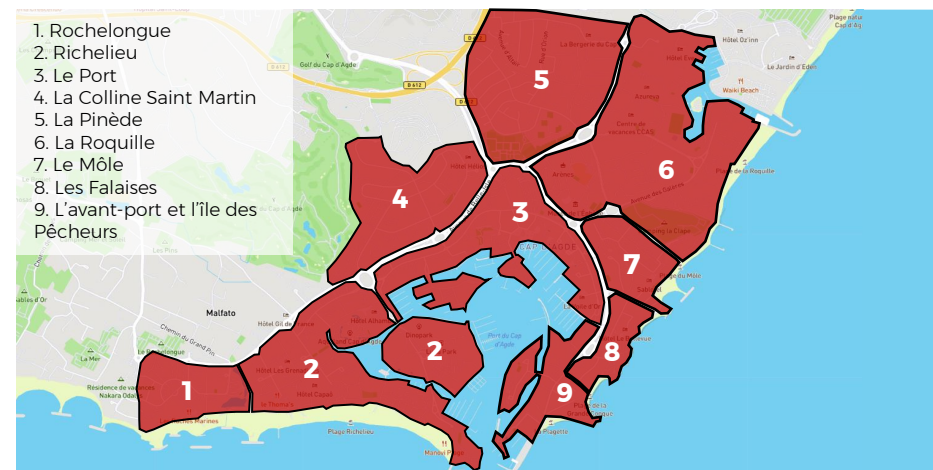
1. Rappel du contexte et cadre sociodémographique

Le marché immobilier meublé touristique au Cap d'Agde : quelles caractéristiques et quels leviers pour accompagner la réhabilitation du parc de logement ?

L'objectif de cette étude est d'apporter les données et analyses spécifiques au marché du meublé touristique et d'identifier les leviers permettant de convaincre les propriétaires de meublés sur le territoire de mettre en location leurs biens, en engageant au besoin des travaux de rénovation pour répondre aux attentes des clientèles touristiques. Ce travail de d'étude de marché de l'immobilier touristique, pour évaluer les revenus potentiels annuels d'un propriétaire en fonction des caractéristiques de son meublé, s'appuiera notamment sur :

- Le traitement de données quantitatives, statistiques et qualitatives sur l'offre en hébergement touristique, sur les mises en location et les transactions
- Des entretiens avec les acteurs locaux de l'immobilier

L'étude porte sur 9 quartiers pré-identifiés lors d'une étude précédente sur la rénovation des copropriétés et des meublés touristiques du littoral. Les spécificités en termes de marché et de niveaux de prix des différents quartiers seront explicitées et analysées dans le cadre de l'étude.



Source : Carte OpenStreetMap, retravaillé Adéquation



Source : CA Hérault Méditerranée

1. Rappel du contexte et cadre sociodémographique

Des quartiers bien diversifiés, entre résidences récentes ou anciennes, maisons individuelles ou appartements et proximité des plages

1. Rochelongue



Le secteur Rochelongue est dominé par des résidences plus récentes (construites après 1990), avec des appartements plus grands en termes de superficie. Ceci explique les prix plus élevés sur le marché de la revente sur ce secteur.

Secteur animé avec une polarité commerciale, il possède une mixité des formes urbaines et de nombreux espaces publics.

2. Richelieu

Le quartier Richelieu est relativement similaire au quartier Rochelongue dont il est limitrophe. On y retrouve des résidences des années 1990 et une mixité de formes urbaines dans sa partie la plus récente, alors que le sud du quartier est essentiellement tourné vers du collectif.

On n'y recense pas de polarité commerciale, mais la présence de pôles de loisirs importants : l'île aux loisirs et l'Aqualand.



3. Le Port



Cœur de la station, le quartier du port bénéficie d'une forte activité en saison. Construit dans les années 70, on y retrouve des copropriétés collectives avec une forte part de studios-cabines.

Le traitement des copropriétés est hétérogène avec des ensembles bien tenus proposant de nombreuses aménités et des bâtiments au contraire peu entretenus et vieillissants.

1. Rappel du contexte et cadre sociodémographique

Des quartiers bien diversifiés, entre résidences récentes ou anciennes, maisons individuelles ou appartements et proximité des plages

4. Colline Saint-Martin



Composé de maisons individuelles et de petits collectifs et situé à l'écart du port et des plages, le quartier Saint-Martin a une vocation strictement résidentielle.

Les valorisations peuvent toutefois y être importante car la déclivité de la colline permet des vues dégagées vers la mer.

Le bâti est globalement en bon état général.

5. La Pinède

Comme le secteur Saint-Martin, le quartier de la Pinède est résidentiel et se compose d'une large part de logements individuels et individuels groupés. On y trouve ainsi des typologies et des surfaces plus grandes que sur le reste du Cap d'Agde.

Le bâti est globalement en bon état général.



6. La Roquette



Le quartier de la Roquette bénéficie de la proximité de la plage et se compose de grandes copropriétés de logements individuels groupés, de petits collectifs et de résidences de tourisme.

Le secteur dispose d'espaces publics et d'une polarité commerciale.

L'état du bâti est globalement bon mais hétérogène selon les copropriétés.

1. Rappel du contexte et cadre sociodémographique

Des quartiers bien diversifiés, entre résidences récentes ou anciennes, maisons individuelles ou appartements et proximité des plages

7. Le Môle



Construit à partir des années 70, le quartier du Môle tire son nom de la plage qui le borde. Composé principalement de bâtiments collectifs, il compte une polarité commerciale proche de la plage.

L'état général des copropriétés est hétérogène, notamment pour les plus éloignés des plages.

8. Les Falaises

Secteur voisin du Môle, le quartier des falaises profite de la proximité de la plage, d'un cadre résidentiel et de vues dégagées vers la mer tirant les valorisations vers le haut.

L'état général du bâti est bon.

9. L'avant-Port et l'Île des Pêcheurs



Comme pour le secteur des Falaises, ce quartier bénéficie d'une situation privilégiée, à proximité des animations mais sans les nuisances y étant liées.








La situation entre la mer et le port permet des vues qualitatives quelle que soit l'orientation du bâti et de bonnes valorisations.

L'état général du bâti est bon.



1. Rappel du contexte et cadre sociodémographique

Le Cap d'Agde, une station balnéaire au fonctionnement saisonnier, ce qui impacte fortement le parc de logements de la ville

	CA Héraults Méditerranée	Agde	Cap d'Agde
	80 259 habitants +1,40% par an	29 600 habitants + 2,54% par an	3 520 habitants -
	37 919 ménages +724 par an	15 019 ménages +443 par an	2 070 ménages -
	2,08 pers/mén. 74% mén. 1 & 2 pers.	1,94 pers/mén. 79% mén. 1 & 2 pers.	1,70 pers/mén. -
	2 246 €/mois	2 105 €/mois	1 583 €/mois
	50% rés. secondaires	67% rés. secondaires	89% rés. secondaires
	84 193 logements 45% d'appartements	49 638 logements 59% d'appartements	31 300 logements 87% appartements
	24 070 emplois	36 845 emplois	-

- Un territoire organisé autour trois secteurs : Agde-centre et les deux stations balnéaires du Cap d'Agde et du Grau d'Agde
- Agde, 1ère commune touristique française par sa capacité d'accueil
- Un bassin d'emploi important : plus de 80 000 emplois et plus 30 000 au Cap d'Agde en période estivale
- Une part de résidence secondaire très importante sur la commune et au sein du secteur du Cap d'Agde
- Un parc de logements tourné vers les petites typologies en lien avec la prédominance d'appartements et de locations saisonnières
- Une population relativement âgée avec 63% des ménages ayant plus de 55 ans (50% de plus de 60 ans à l'échelle de la ville)

Sources : INSEE 2019

2.

Les marchés immobiliers au Cap d'Agde

2. Les marchés immobiliers du Cap d'Agde

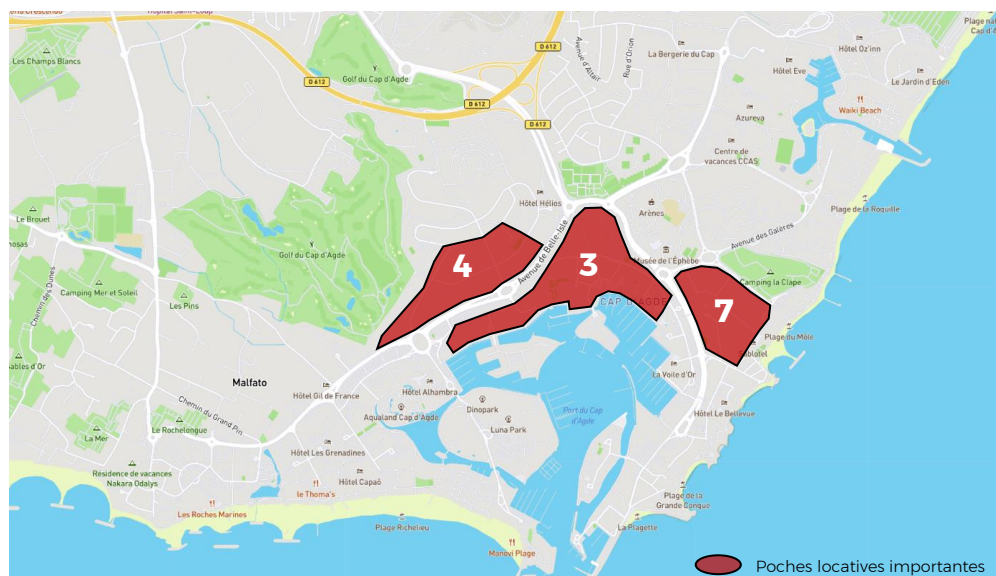
Le quartier du Port est le plus attractif sur le secteur du Cap d'Agde, on y retrouve quelques logements récents et rénovés, valorisés sur une gamme intermédiaire

Les quartiers les plus développés en meublés touristiques

- 1 - Le Port (26% des biens recensés)
- 2 - La Colline Saint-Martin (17% des biens recensés)
- 3 - La Môle (15% des biens recensés)

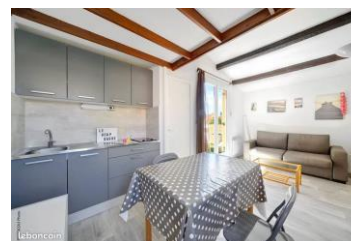
Les quartiers les moins développés en meublés touristiques

- 1 - Rochelongue (3% des biens recensés)
- 2 - La Pinède (3% des biens recensés)
- 3 - Les Falaises (6% des biens recensés)
- 4 - Les Falaises (6% des biens recensés)



Niveau de gammes de loyers

Les T1 et T2 (cœur de l'offre saisonnière) se valorisent sur la même fourchette de prix : entre 80 et 90 €/m² par mois. A noter que les T2 sont relativement compacts. Les T3 se valorisent eux entre 50 et 65 €/m² par mois mais reste minoritaires sur le marché locatif saisonnier.



Appartement T1 refait à neuf
450 €/semaines - 22m²



Appartement T1 refait à neuf
570 €/semaines - 25m²



Appartement T2 refait à neuf
550 €/semaines - 28m²



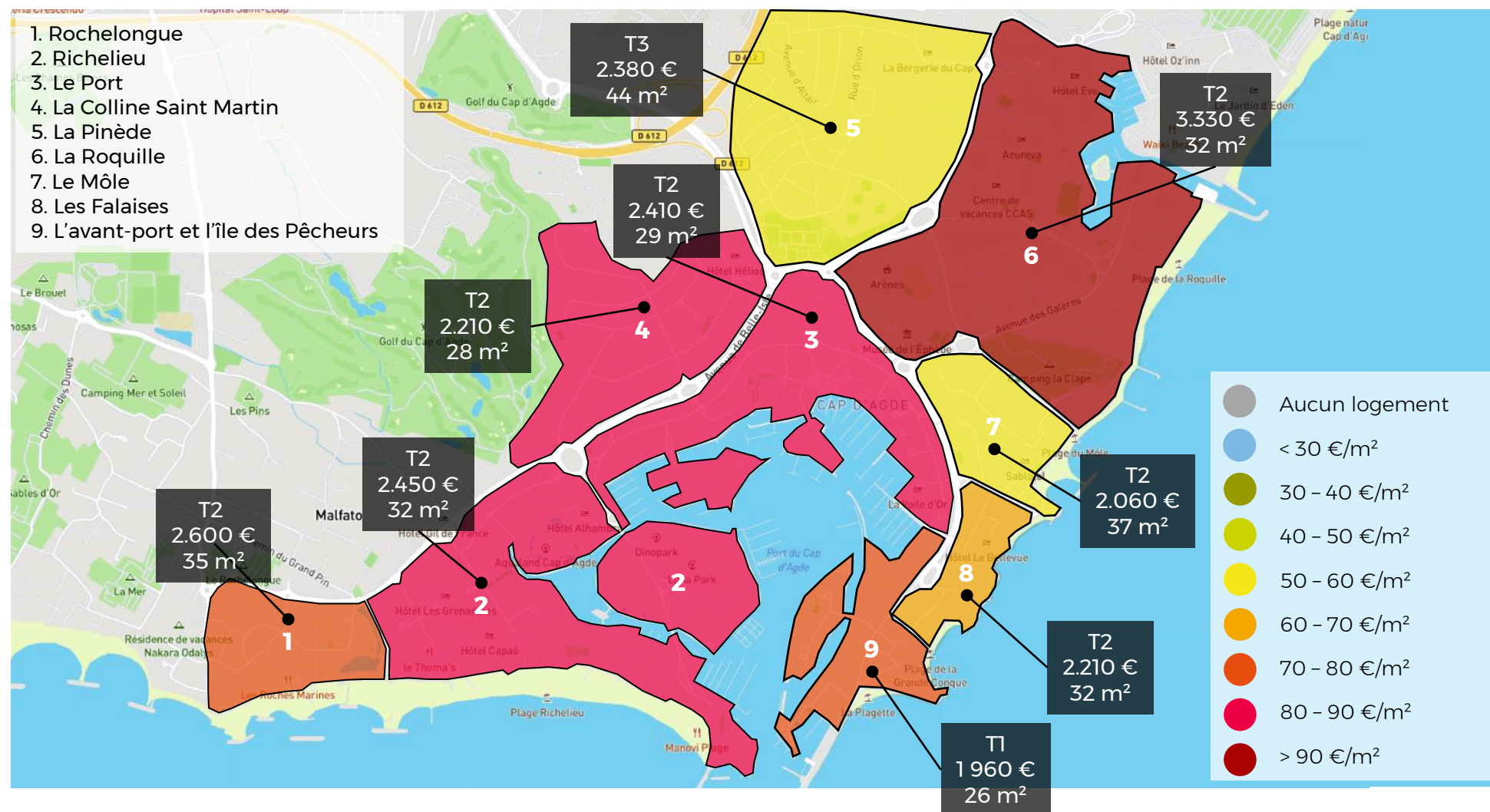
Appartement T2 refait à neuf
700 €/semaines - 32m²

Source : Fond de carte Street MapBox & sites internet spécialisés, expertise Adéquation

2. Les marchés immobiliers du Cap d'Agde

En saison, le T2 est la typologie la plus représentée et les valorisations moyennes dépassent les 80€/m²/mois dans les secteurs les plus offreurs

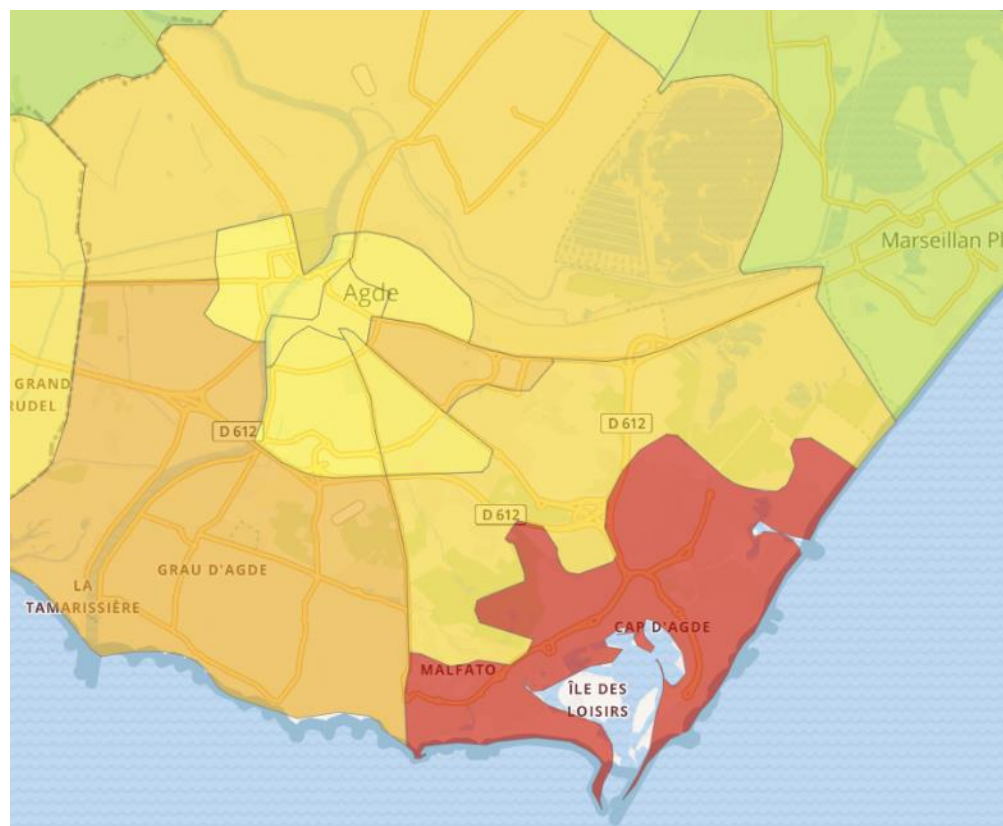
Loyers mensuels (hors charges, hors stationnement) pratiqués par secteur selon les typologies les plus répandues



2. Les marchés immobiliers du Cap d'Agde

Une offre locative à l'année concentrée au sein du secteur Agde-ville, autour de 10,6 €/m², un segment concurrencé par le marché locatif saisonnier au sein du Cap d'Agde

Valorisations pratiquées sur le marché locatif



Prix au m² < 8,20 € > 13,60 €

Source : Yanport

Loyers envisageables pour des biens collectifs – Cap d'Agde

Typologie	Surfaces habitables	Loyer mensuel HC-HS	Loyer m ² HC-HS
T1	19 – 25 m ²	330 – 390 €	15,5 – 17,5 €
T2	33 – 39 m ²	460 – 510 €	13 – 14 €/m ²
T3	52 – 58 m ²	620 – 670 €	11,5 – 12 €/m ²
T4	67 – 73 m ²	700 – 760 €	+/- 10,5 €/m ²

Source : sites internet spécialisés, expertise Adéquation

La ville d'Agde est classée en zone B1 (Pinel).

Selon les données Clameur, le loyer médian hors charges/m² au sein de la ville d'Agde s'élève à 10,6 €/m² (toutes les typologies confondues).

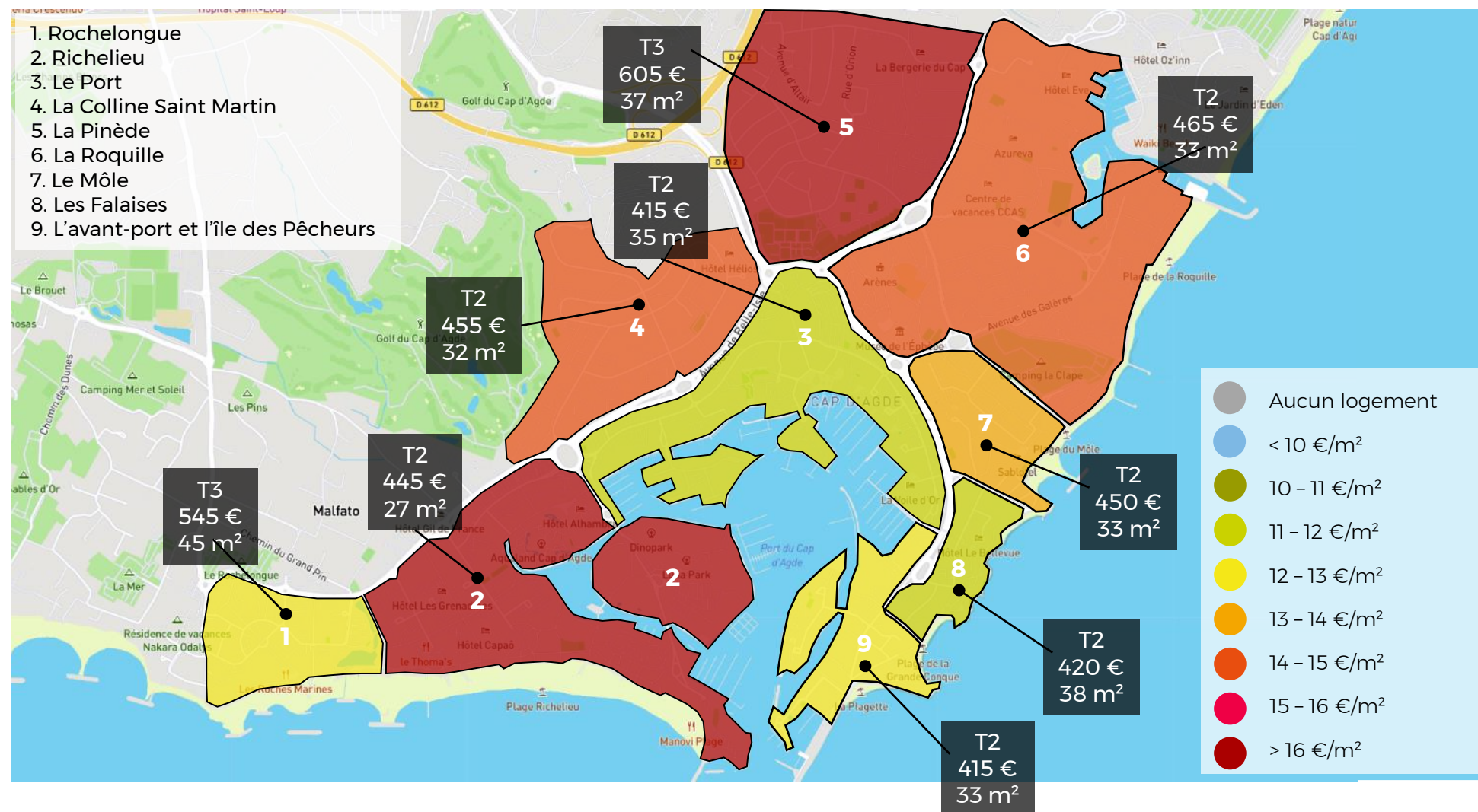
Au sein du secteur du Cap d'Agde, l'offre locative à l'année est très limitée : on recense moins de 100 logements disponibles à l'année sur le secteur. Ce marché est peu développé en raison de la forte concurrence du marché locatif saisonnier.

Cette offre se compose uniquement de produits meublés et de surfaces habitables compacte (entre 30 et 35 m² pour un T2 et une quarantaine de m² pour un T3). Les loyers varient fortement en fonction des caractéristiques du logement (vue, état, etc.)

2. Les marchés immobiliers du Cap d'Agde

Hors saison, on constate une dynamique inverse avec les logements autour du port qui sont moins valorisés que les secteurs périphériques

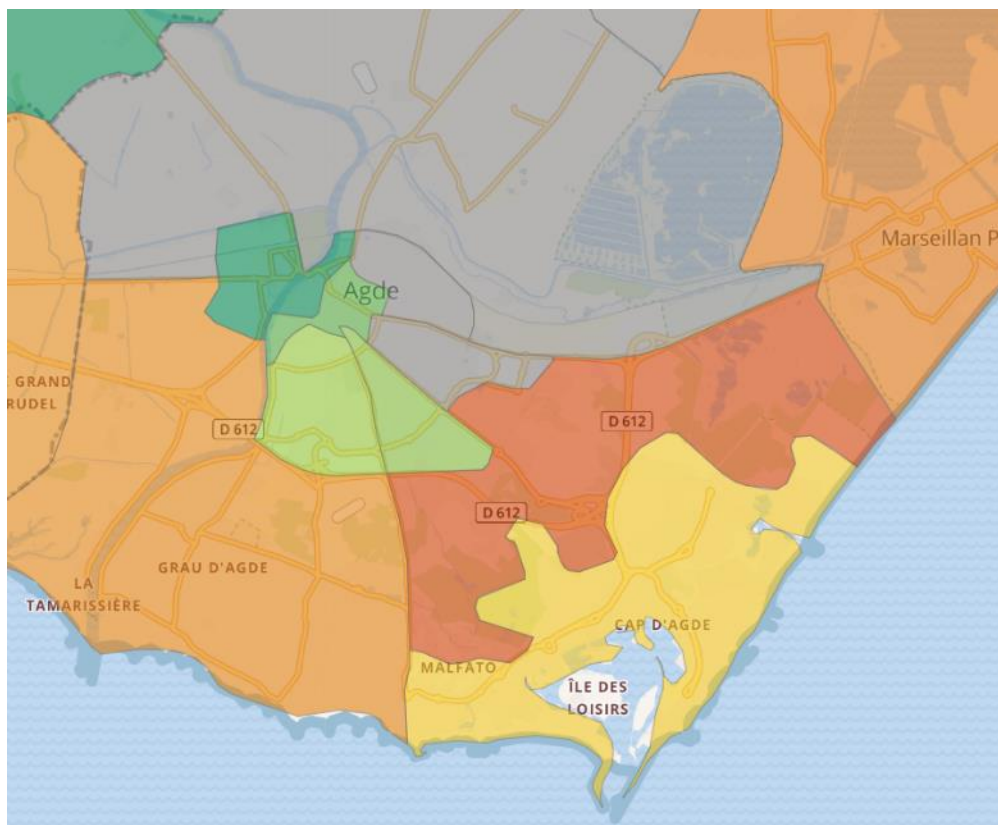
Loyers mensuels (hors charges, hors stationnement) pratiqués par secteur selon les typologies les plus répandues



2. Les marchés immobiliers du Cap d'Agde

Un marché de la revente dominé par des produits touristiques : petite typologie et surfaces très compactes impactant le prix/m² de vente à la hausse

Valorisations pratiquées sur le marché de la revente



Prix au m² < 1 222 € > 4 290 €

Source : Yanport

Valorisations observées sur le marché de la revente en collectif •

Type	Surfaces habitables	Prix unitaires avec stat.	Prix/m ² avec stat.
T1	18 – 24 m ²	50 – 70 K€	2.700 – 2.900 €
T2	25 – 31 m ²	75 – 100 K€	3.100 – 3.300 €
T3	39 – 45 m ²	125 – 155 K€	3.200 – 3.400 €
T4	58 – 64 m ²	185 – 215 K€	3.150 – 3.350 €

Source : DVF et Yanport

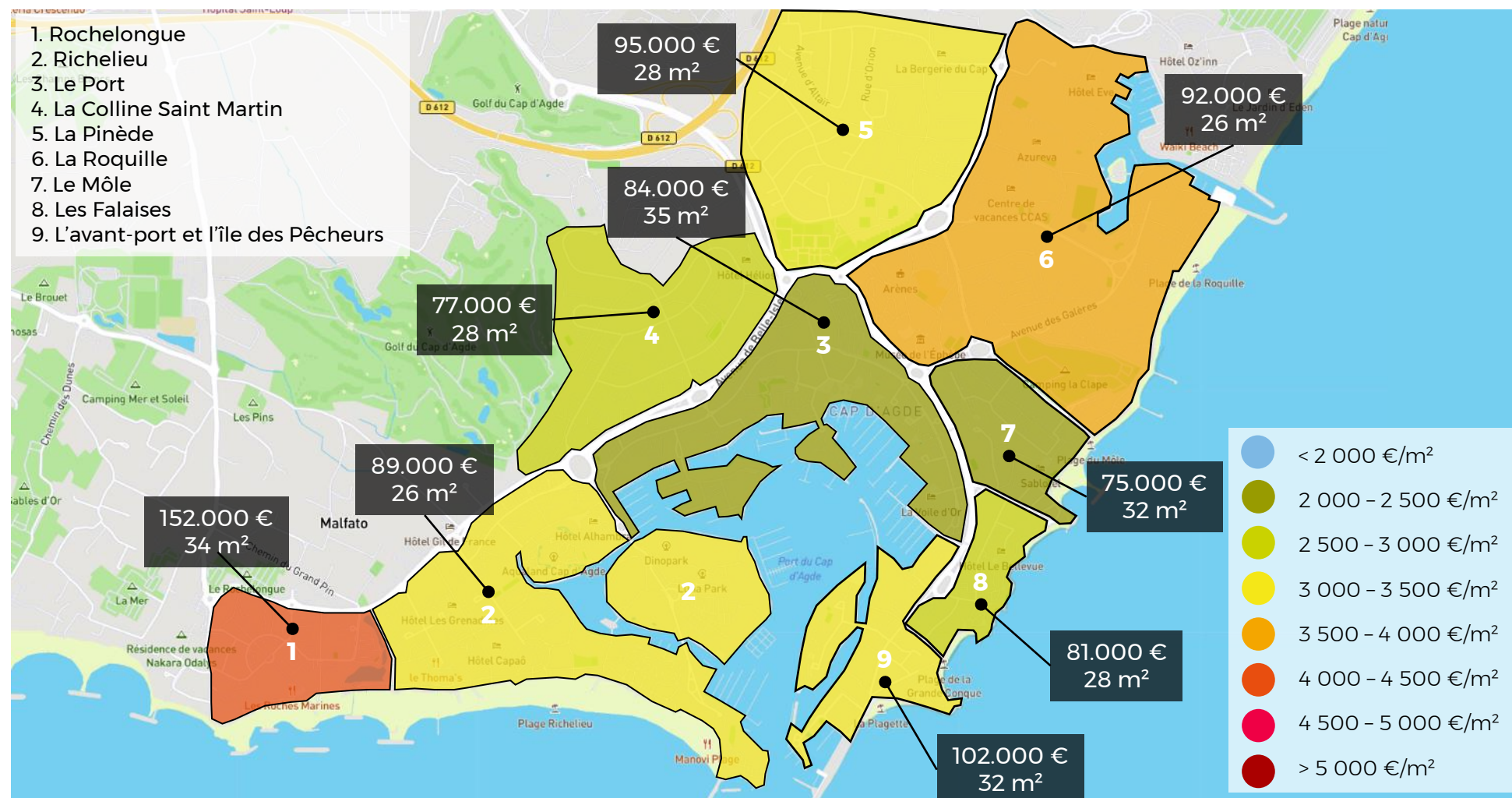
Le marché de la revente sur le secteur du Cap d'Agde est abondant. Dominé par la résidence secondaire, le marché de la transaction présente un fort turn-over.

L'offre et les ventes se concentrent en grande majorité sur des produits de petite taille, de type « appartement-cabine », très compacts, destinés aux séjours vacanciers, de surcroît souvent vendus meublés. De plus, il s'agit d'une offre ancienne, issue de résidences des années 70, dont beaucoup de logements n'ont fait l'objet d'aucune rénovation. Aujourd'hui, ces produits sont de moins en moins adaptés aux besoins de la clientèle, qui demande des produits plus spacieux, plus fonctionnels, etc

2. Les marchés immobiliers du Cap d'Agde

Les secteurs les mieux valorisés sont ceux de Rochelongue et de la Roquette, alors que les secteurs centraux souffrent de fortes disparités entre eux et en leurs seins

Prix des T2 sur le marché de la revente



2. Les marchés immobiliers du Cap d'Agde

Des revenus générés par la mise en location des résidences secondaires bien supérieurs dans le cas de biens rénovés

- Des revenus modestes et une rentabilité faible sur la gamme inférieure (logements mal exposés et/ou anciens)
- Des revenus plus de deux fois plus élevés sur la gamme moyenne supérieure (logements bien exposés et/ou rénovés)
- Les revenus générés par une rénovation des logements sont susceptibles d'avoir un impact direct sur les revenus générés par un bien immobilier

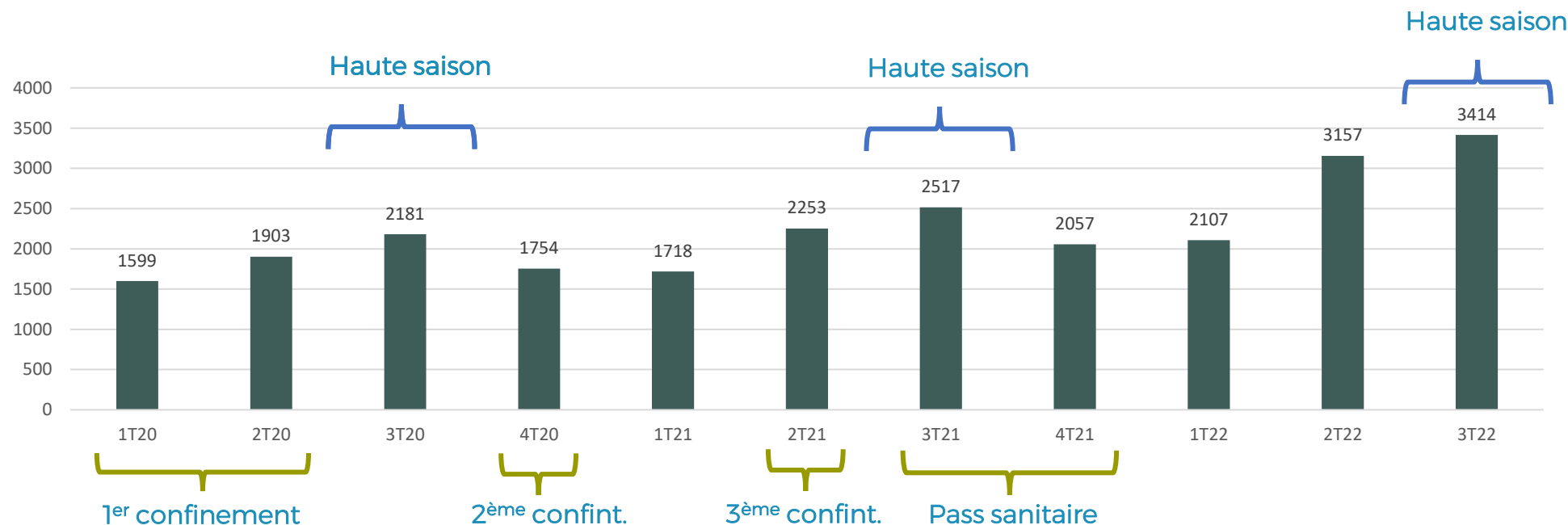
3.

Le marché locatif meublé au travers des plateformes en ligne

3. Le marché locatif meublé au travers des plateformes en ligne

Un parc locatif meublé disponible sur Airbnb principalement composé de petits logements offrant une à deux chambres

Volume global de l'offre disponible sur Airbnb – Cap d'Agde

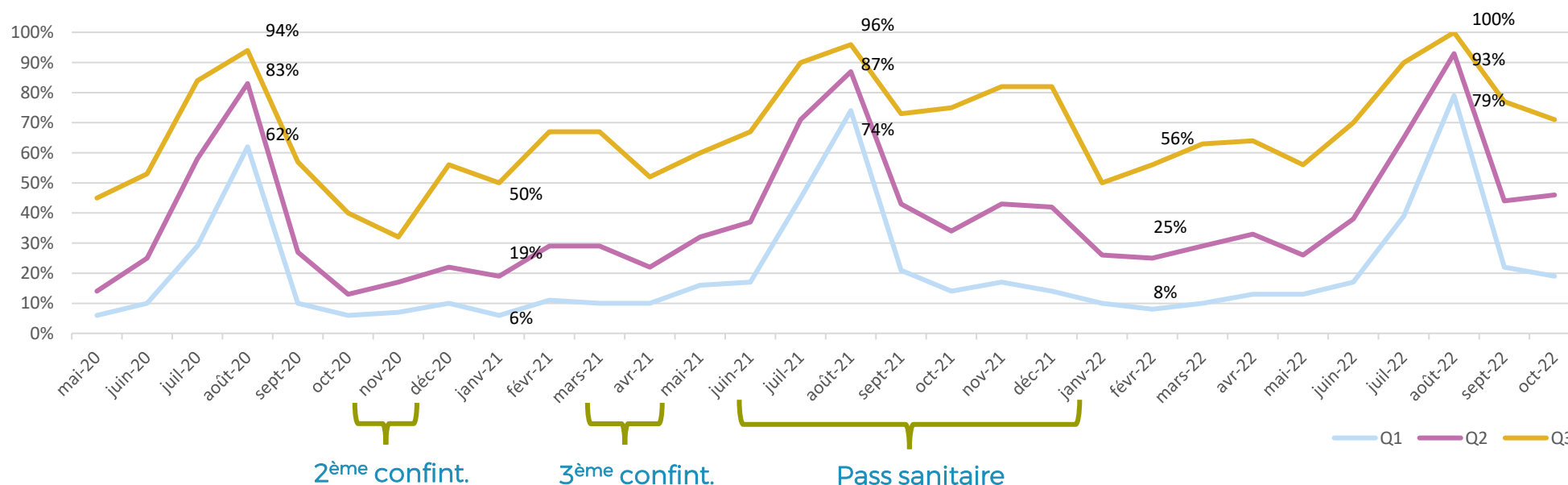


- Un volume de logement disponible au Cap d'Agde en forte hausse ces dernières années : jusqu'à plus de 3 400 biens à l'offre sur la dernière saison haute.
- Un volume d'offre en haute saison jusqu'à 60% supérieur à son niveau le plus bas sur la même année.

3. Le marché locatif meublé au travers des plateformes en ligne

Un marché très saisonnier avec une concentration de l'activité sur les deux mois de juillet-août, alors que de nombreux biens sont disponibles sur de plus larges périodes

Taux de remplissage de l'offre disponible



Lecture : le Q1 représente les 25% des logements avec le moins bon taux de remplissage, le Q2 représente la médiane et le Q3 les 25% avec le meilleur taux. En août 2021, 75% des logements disponibles affichaient un taux de réservation de 74% ou plus et 25% affichaient un taux de 96% ou plus.

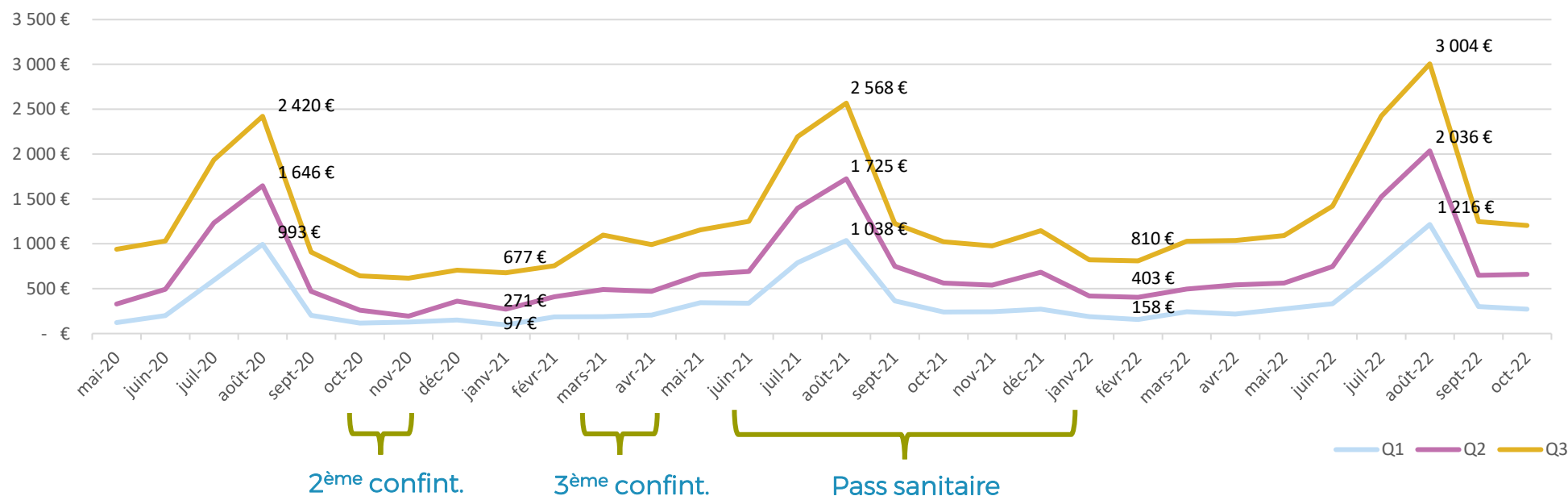
- Les taux de remplissage montrent un marché soumis à une forte saisonnalité : des pics de réservation en juillet et août, avec des taux de remplissage médians supérieurs à 50% sur ces deux mois d'été seulement.
- Les points-bas sont enregistrés sur les trois premiers mois de l'année, alors même que le volume d'offre est au plus bas.

Source : AirDNA, traitement Adéquation

3. Le marché locatif meublé au travers des plateformes en ligne

Des revenus en hausse ces dernières années, de l'ordre de 60-70€/nuitée en valeur médiane fortement soumis à la saisonnalité de l'activité

Revenus moyens par quartile



Lecture : le Q1 représente les 25% des logements générant le moins revenus, le Q2 représente la médiane et le Q3 les 25% générant le plus de revenus.
En février 2022, 75% des logements disponibles généraient un revenu de 158€ ou plus et 25% généraient un revenu de 810 € ou plus.

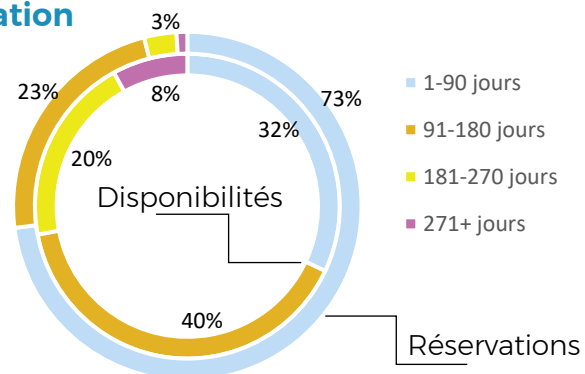
- Des revenus en hausse sur la dernière période : +44% sur la médiane en haute saison (juillet-août) ; +33 % en basse saison.
- Des points hauts et bas qui suivent les courbes de taux de remplissage.
- Une gamme supérieure qui profite davantage du renchérissement des tarifs en haute saison.

Source : AirDNA, traitement Adéquation

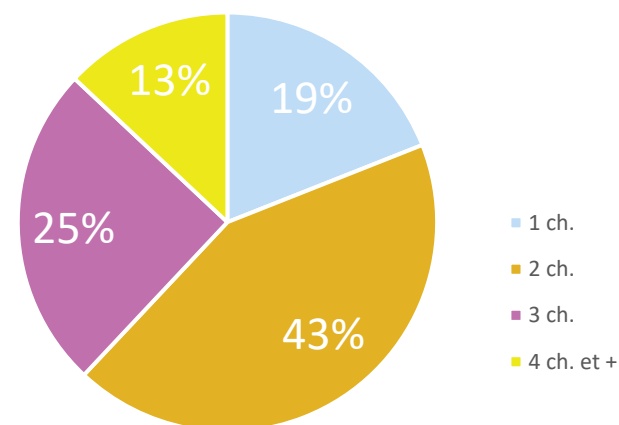
3. Le marché locatif meublé au travers des plateformes en ligne

Un marché dont la saisonnalité apparaît subie : une large part des biens est disponible plus de 6 mois dans l'année, mais 73% sont réservés moins de 3 mois

Durée de mise en location et durée de réservation



Nombre de chambres par hébergement
Cap d'Agde

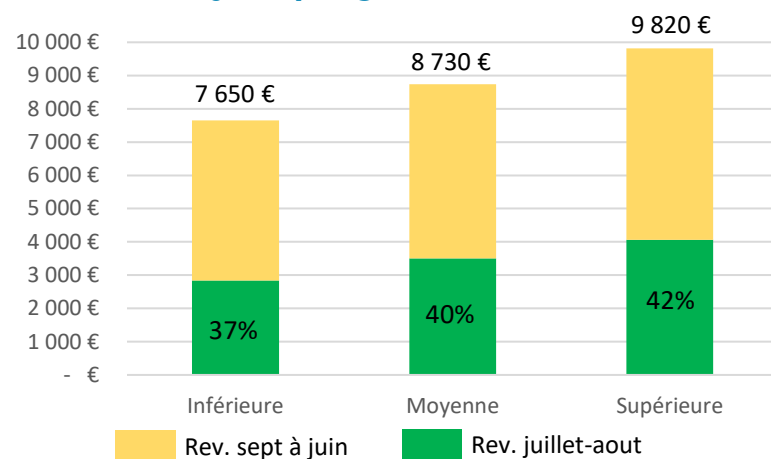


- Une nette majorité de biens de petite taille : une à deux chambres proposées dans 62% des biens, moins de 13% offrent 4 chambres ou plus.
- Plus de 70% de l'offre à la location en 2022 est disponible jusqu'à 6 mois par an, alors que 73% de cette offre est réservée moins de 3 mois par an.

3. Le marché locatif meublé au travers des plateformes en ligne

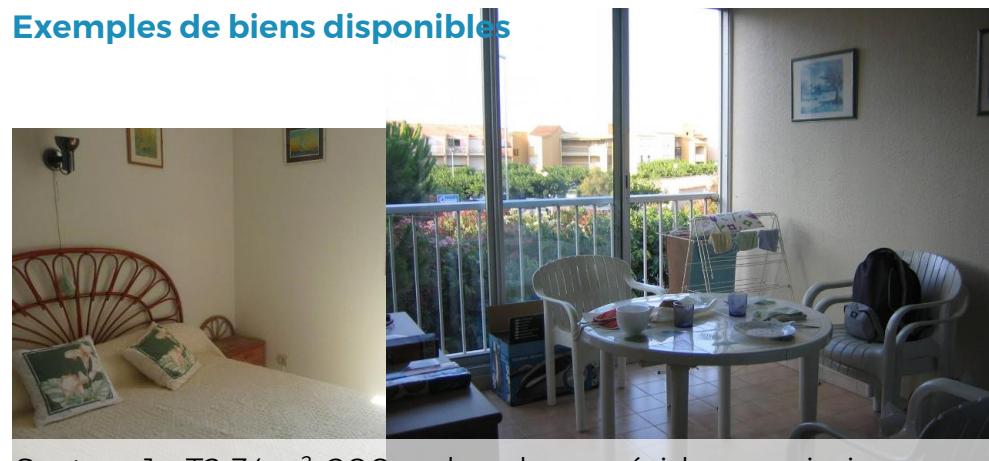
Des revenus annuels moyens jusqu'à 30% plus élevé pour la gamme moyenne supérieure par rapport à la gamme moyenne inférieure

Revenus moyens par gamme sur 12 mois

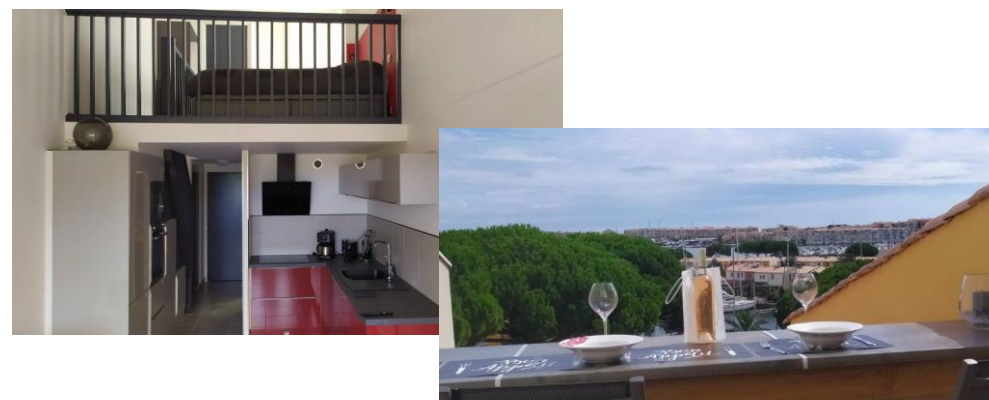


- Une haute saison (juillet-août) qui compte pour environ 40% des revenus des loueurs.
- Une gamme supérieure qui profite davantage des hausses de tarif en saison haute

Exemples de biens disponibles



Secteur 1 – T2 34m², 200m des plages, résid. avec piscine
Disponible 151j/an ; taux d'occupation 41% ; 3,5K€ de revenu

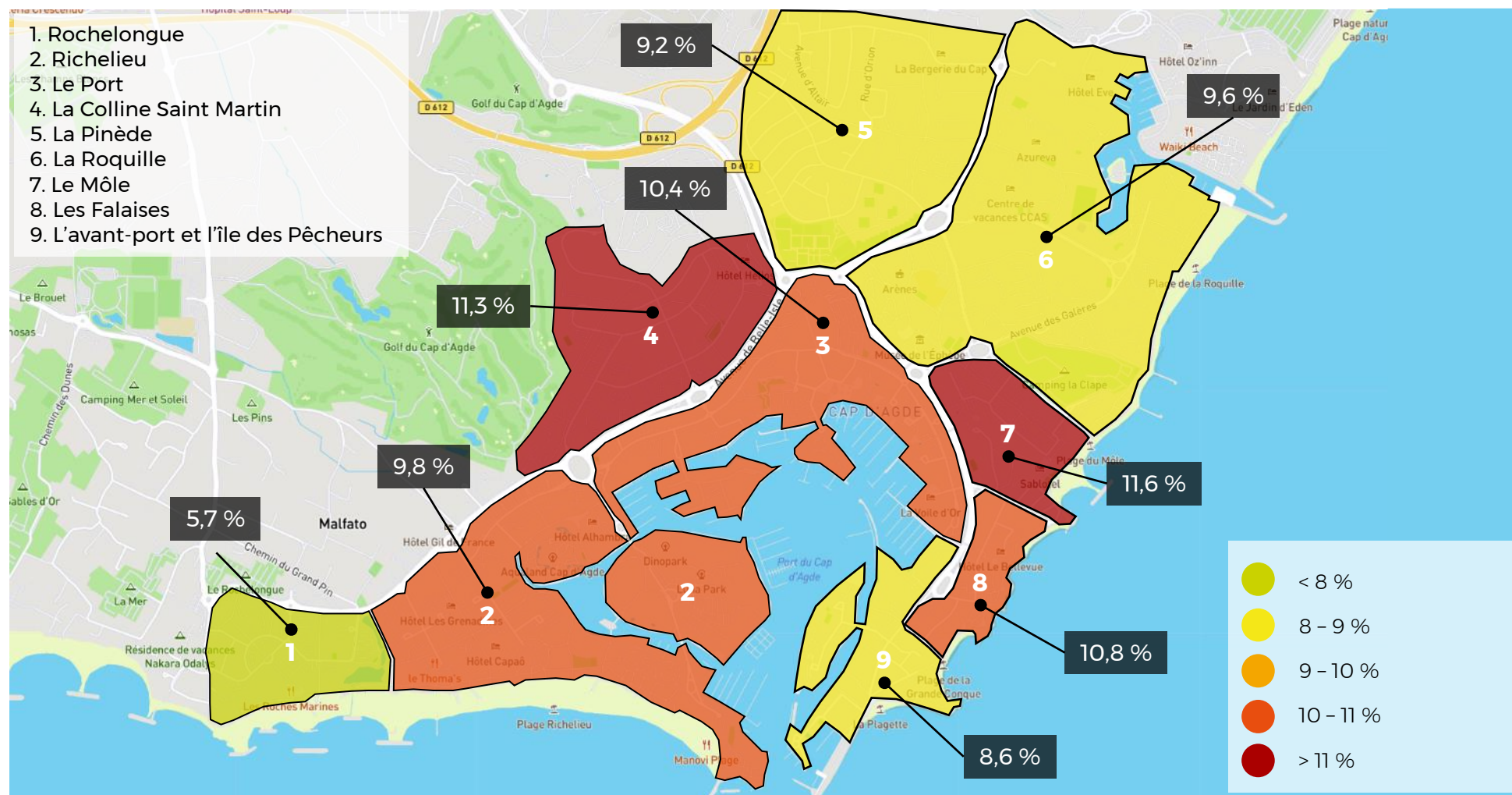


Secteur 3 – T1bis 31m², vue sur le port, résid. avec piscine
Disponible 160/an ; taux d'occupation 36% ; 6.1K€ de revenu

3. Le marché de la revente

Les secteurs les mieux valorisés sont ceux de Rochelongue et de la Roquette, alors que les secteurs centraux souffrent de fortes disparités entre eux et en leurs seins

Rentabilités des T2 sur la base des revenus moyens en meublés touristiques



3. Le marché locatif meublé au travers des plateformes en ligne

Un marché du meublé locatif sur les plateformes en ligne soumis à une très forte saisonnalité et dont le volume est croissant ces dernières années

- Un marché au volume important et en croissance depuis le creux de 2020, qui atteint aujourd'hui environ 3 500 logements au Cap d'Agde, sur les plus de 28 000 résidences secondaires que compte le Cap.
- Une forte saisonnalité de l'activité avec un taux de remplissage global d'environ 41% à l'année, avec un fort pic d'activité en juillet-août et un creux sur le premier trimestre.
- Un potentiel certain pour l'ouverture des ailes de saison : la plupart des biens sont proposés à l'offre jusqu'à 6 mois par an.
- Des revenus générés très soumis à la saisonnalité de l'activité, qui peuvent représenter 7500 à 10 000 € par an selon le niveau de gamme du bien, permettant des rentabilités à deux chiffres sur les secteurs centraux

4.

Synthèse générale

4. Synthèse

Un marché immobilier meublé touristique caractérisé par sa forte saisonnalité et une offre locative faite de petites typologies globalement anciennes

- Une concentration des locations meublées touristiques sur les secteurs centraux du Cap d'Agde
- Un volume de logement meublé touristique qui correspond à environ 11% des logements disponibles au Cap d'Agde, ou 12,6% des résidences secondaires
- Des rentabilités élevées sur ces secteurs centraux, favorisées par les niveaux de prix des logements les plus anciens
- Des revenus plus élevés pour les biens de gammes supérieures, qui profiteraient davantage d'un élargissement des ailes de saison et l'amélioration des taux d'occupation qui l'accompagne

Nous aidons les acteurs du foncier, de l'aménagement et de l'immobilier à comprendre leurs marchés pour y développer les meilleurs projets et stratégie



Au commencement était la donnée

À l'heure du big data, nous rappelons qu'ADEQUATION est née en 1992 d'une conviction de ses fondateurs : pour rendre les études des marchés du logement réellement fiables et pertinentes pour les opérateurs immobiliers, il fallait une amélioration radicale de la qualité des données utilisées.

C'est à cette conviction que nous devons nos observatoires du logement, développés partout en France, ainsi qu'une expertise unique de la production de données premium.



Comprendre les marchés...

Comprendre les marchés n'est pas seulement évaluer des potentiels d'affaires. C'est intégrer l'ensemble des conditions économiques, sociologiques, urbaines, politiques, temporelles, juridiques ou financières susceptibles de peser sur la réussite des projets, aujourd'hui et demain.

Pour cela, nous renforçons sans cesse notre présence sur les territoires et nous évoluons dans un véritable écosystème de partenaires techniques et institutionnels.



... pour y développer les meilleurs projets et stratégies

Nos activités de conseil et d'AMO sont très largement tournées vers l'innovation et la mise en œuvre opérationnelle de vos projets. Nous "montons dans le bateau" avec vous, non pour tenir le gouvernail, mais pour vous aider à tenir le cap.

N'est-ce pas à toutes les "aventures" partagées avec nos clients, année après année et au fil des cycles immobiliers, que nous devons ce que nous sommes aujourd'hui ?

Propriété intellectuelle

Ce document est protégé par un copyright (©).

Il est destiné au seul usage de **CA HERAULT MEDITERRANEE** et ne peut être diffusé auprès de personnes physiques ou morales extérieures à l'entreprise sans notre accord.

Les méthodologies d'intervention, les mises en œuvre s'ensuivant et les techniques d'investigation sont la propriété d'ADEQUATION.

Auteurs

Cette mission a été conduite par **Baptiste Humblot** et **Florian Poulain**.

Pour toute information au sujet de cette mission, nous nous tenons à votre disposition.

Baptiste Humblot

P. 06 24 68 11 71

b.humblot@adequation-france.com

Florian Poulain

f.poulain@adequation-france.com

La société ADEQUATION

Parce que les évolutions sociétales et technologiques interagissent avec les lieux de vie, de travail et de consommation des français, parce que le développement des territoires suppose innovation et anticipation, les acteurs des marchés de l'immobilier, du foncier et de la construction connaissent une période de grandes mutations où foisonnent les questionnements comme les opportunités. S'en saisir demande de plus en plus d'acuité.

Depuis 1992, la société ADEQUATION observe, analyse et étudie les marchés immobiliers résidentiels en France. Elle aide les acteurs de la filière à mieux comprendre leurs marchés et leurs enjeux pour y développer les meilleurs projets et définir les stratégies les plus efficaces. Une expertise au long cours qui en a fait un acteur réputé et incontournable.

Dans cet objectif, ADEQUATION réunit un triptyque singulier d'activités : data, études, conseil. Trois métiers guidés par un principe d'hybridation adressé à l'ensemble des acteurs de la filière : promoteurs, investisseurs, institutionnels, collectivités territoriales, bailleurs.

Adossée à un solide ancrage territorial (8 implantations régionales), ADEQUATION maille l'ensemble du territoire national et s'est dessinée une place de leader qui agit quotidiennement pour sécuriser, accompagner et anticiper la réussite des projets et des stratégies, en réponses aux contraintes et aux opportunités d'un marché immobilier en pleine mutation.

CHIFFRES CLÉS

- 115 collaborateurs au 1^{er} janvier 2022
- 170 sociétés partenaires au côté d'ADEQUATION dans le cadre de ses activités
- 1 214 clients actifs
- 3 000 missions d'études et de conseil en 2021
- 24 000 études en ligne en 2021
- Plus de 500 aires de marchés couvertes par nos observatoires immobiliers
- 8 implantations régionales : Lyon, Paris, Montpellier, Nantes, Bordeaux, Nice, Lille et Marseille
- Société créée en 1992
- 9 909 424 € de chiffre d'affaires en 2021
- Index égalité professionnelle de 79 /100.

Nos implantations

LYON

31 rue Mazenod
69003 Lyon
T. 04 72 00 87 87

MONTPELLIER

50 rue Ray Charles
34000 Montpellier
T. 04 67 27 11 60

NANTES

11 allée Duquesne
44000 Nantes
T. 02 40 95 64 64

LILLE

Wereso - 104 rue Nationale
59000 Lille
T. 06 79 51 25 10

PARIS

32 avenue de l'Opéra
75002 Paris
T. 01 40 28 12 00

BORDEAUX

10 D terrasse du front du Médoc
33000 Bordeaux
T. 06 24 30 72 43

NICE

23 rue Jean Canavèse
06000 Nice
T. 04 93 51 01 11

MARSEILLE

Le Calypso - 48 Quai du Lazaret
13002 Marseille
T. 04 67 27 11 60