

TOURISME

La présente étude a été réalisée dans le cadre d'un partenariat en Poitou-Charentes entre l'Insee, la direction régionale de l'Équipement (DRE), le comité régional du Tourisme (CRT) et le comité départemental du Tourisme de la Charente-Maritime. Ces quatre partenaires ont souhaité s'associer afin de décrire la situation des résidences secondaires dans la région.

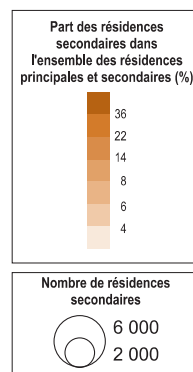
Les résidences secondaires : une composante du développement et de l'attractivité de la région

Les résidences secondaires sont une source d'enrichissement pour l'économie locale. Elles constituent une part importante de la construction neuve et sont une composante substantielle de l'activité touristique. Leur nombre a sensiblement augmenté depuis près de dix ans, et en proportion plus que dans les autres régions métropolitaines. Ces logements sont particulièrement nombreux en zone littorale, mais aussi en zone rurale. Ils attirent surtout des propriétaires extérieurs à la région, avec une forte part de franciliens et de résidents des départements limitrophes. Les résidents à l'étranger possèdent aussi un nombre important de résidences secondaires, notamment les britanniques, dans certaines zones rurales de la région.

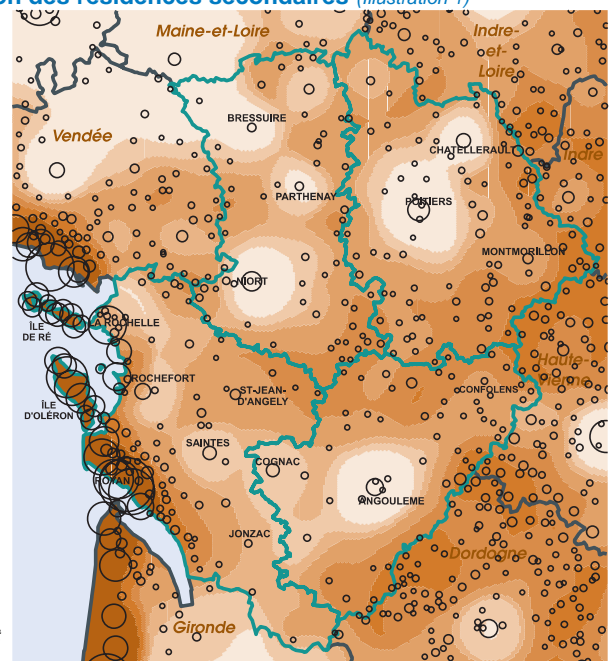
Près de 108 000 résidences secondaires sont dénombrées en Poitou-Charentes en 2007. Elles représentent 12 % de l'ensemble des logements habités de façon permanente ou temporaire (résidences principales et résidences secondaires). Le nombre, l'évolution et la localisation des résidences secondaires sont une indication de l'attractivité des territoires (illustration 1). Elles engendrent des

retombées économiques locales à travers la construction d'habitations, la consommation de leurs résidents et les taxes locales. Par le biais de la présence de nombreuses résidences secondaires, la région capte des revenus dont la source provient d'autres territoires. Cette attractivité résidentielle peut donc représenter un enjeu économique majeur.

La localisation des résidences secondaires (Illustration 1)



Source : Ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement durable et de l'Aménagement du territoire - Filocom d'après DG1



Pour les communes, l'apport fiscal par les taxes d'habitation et foncière de résidences secondaires peut être important. En Poitou-Charentes, ces taxes représentaient en 2005 le tiers des recettes des communes. Dans les zones où les résidences secondaires sont nombreuses, les rentrées fiscales issues de ces logements peuvent contribuer à un niveau élevé aux recettes de ces communes. Autre effet induit par la présence de résidences secondaires, leur prise en compte dans le calcul de la Dotation globale de fonctionnement (DGF) versée par l'État aux communes et qui représente 20 % à 25 % des recettes des communes. Cette dotation est calculée à partir de la population totale des communes à laquelle est ajouté un habitant fictif par résidence secondaire.

En terme d'impact sur le tourisme, les résidences secondaires représentent une forte part des nuitées touristiques dans la région. 17 % des nuitées touristiques de la région sont le fait des propriétaires des résidences secondaires auquel s'ajoutent les nuitées touristiques des amis ou la famille et les locations à d'autres personnes, d'appartements, de maisons ou de gîtes. Au total, les résidences secondaires représentent en France, tout comme en Poitou-Charentes, un volume de nuitées touristiques comparable à celui des hébergements touristiques professionnels (hôtels, campings, résidences de tourisme, villages vacances...).

Les touristes séjournant dans une résidence secondaire ne procurent pas de retombées économiques directes pour les établissements touristiques d'hébergement, mais leurs dépenses en produits et services sur place contribuent à l'économie locale.

Littoral : plus de résidences secondaires que de résidences principales dans certaines zones

Deux résidences secondaires sur trois, soit 73 000, sont localisées en Charente-Maritime (illustration 2). Elles sont particulièrement concentrées au sein de la communauté d'agglomération (CA) Royan Atlantique, sur l'Île d'Oléron et sur l'Île de Ré. Dans les

îles, les résidences secondaires sont plus nombreuses que les résidences principales : 55 % de l'ensemble des logements. Dans la CA Royan Atlantique, 43 % des résidences sont secondaires. Le reste du département possède aussi un nombre important de résidences secondaires : 10 000 dans la zone non littorale et autant dans les agglomérations de La Rochelle et de Rochefort réunies, soit un nombre équivalent à l'ensemble du département des Deux-Sèvres (10 200). La Charente et la Vienne en dénombrent quant à elles 12 000 et 13 200. Dans les trois départements non littoraux de la région, les résidences secondaires sont davantage concentrées à distance des zones urbaines, à la frontière des départements, notamment entre la Vienne et la Charente et au pourtour de la Vienne et des Deux-Sèvres.

La part des résidences secondaires est cependant plus importante dans les départements limitrophes à la région Poitou-Charentes. La Vendée possède 87 000 résidences secondaires, soit un logement sur quatre contre un sur cinq en Charente-Maritime. Les trois départements non littoraux du Poitou-Charentes disposent de moins de résidences secondaires que leurs voisins : la Dordogne en possède

31 000, la Haute-Vienne 18 000, l'Indre-et-Loire 16 000 et l'Indre 14 000. Seul le Maine-et-Loire dispose d'un nombre comparable à chacun des trois départements non littoraux du Poitou-Charentes.

Une progression rapide des résidences secondaires jusqu'en 1990

Les résidences secondaires se sont fortement développées depuis 40 ans (illustration 3). Le parc a été multiplié par 2,5 sur cette période, passant de 42 800 en 1968 à 108 000 en 2007. Dans le même temps les résidences principales ont été multipliées par 1,7 seulement. C'est en début de période, dans les années 1970 et 1980, que l'augmentation du nombre de résidences secondaires a été la plus forte, avec un rythme moyen de + 4 % par an. Les années suivantes, la progression des résidences secondaires est surtout restée dynamique en Charente-Maritime.

Depuis les années 1970, les résidences secondaires se sont développées sur l'ensemble du territoire du fait des déplacements de population de la campagne vers les villes. Des maisons

Les résidences secondaires en Poitou-Charentes en 2007 (illustration 2)

	Résidences secondaires		
	Nombre	Répartition %	Taux parmi les résidences secondaires et principales %
Charente	12 000	11,1	7,3
Charente-Maritime	73 000	67,4	21,0
Deux-Sèvres	10 100	9,3	6,1
Vienne	13 200	12,2	6,5
Poitou-Charentes	108 300	100,0	12,3
<i>Dont :</i>			
16 - espace urbain	3 100	2,9	3,3
16 - espace rural	8 900	8,2	12,3
17 - Île de Ré	10 100	9,3	53,5
17 - Île d'Oléron	14 000	13,0	56,4
17 - CA Royan Atlantique	28 200	26,0	43,4
17 - CA La Rochelle	5 700	5,3	7,6
17 - Rochefort-Marennes	4 700	4,3	12,3
17 - hors littoral-Saintes	10 300	9,5	8,3
79 - espace urbain	3 400	3,1	3,8
79 - espace rural	6 700	6,2	8,7
86 - espace urbain	5 200	4,8	3,6
86 - espace rural	8 000	7,4	13,5

Source : Ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement durable et de l'Aménagement du territoire - Filocom d'après DGI

CA : Communauté d'agglomération

de campagne se sont ainsi retrouvées inhabitées, les propriétaires étant des citoyens. Cette évolution a ralenti par la suite, dans les années 90, car le stock de fermes et de bâtiments agricoles à rénover s'est fortement réduit. De plus, la montée du prix des nouvelles résidences secondaires a été un frein pour une large partie de la population. Un autre phénomène peut expliquer le ralentissement de l'évolution des résidences secondaires depuis vingt ans : le comportement des touristes moins attachés à un seul lieu de vacances. Ils partent plus souvent en vacances mais moins longtemps et vers des destinations plus variées (Cf. *Insee Première* n° 1 154, août 2007).

Depuis les années 90, le nombre de résidences secondaires continue donc de progresser, mais à un rythme moindre, de 1 % à 2 % par an. Cependant, sur la période 1999-2007, la hausse en Poitou-Charentes est la plus élevée des régions françaises, bien supérieure à la stagnation nationale du parc de résidences secondaires.

À nouveau, une attraction pour les espaces ruraux

C'est en Charente-Maritime que la croissance du nombre de résidences secondaires reste la plus forte. Même s'il y a davantage de nouvelles résidences secondaires sur le littoral qu'à l'intérieur des terres, en proportion l'évolution des résidences secondaires est plus forte hors littoral. La pression sur la demande de résidences principales, du fait de fortes migrations de population observées au recensement de la population depuis 1999, a sans doute limité l'accroissement de résidences secondaires sur le littoral. La loi littoral, qui vise à préserver le patrimoine naturel du littoral a pu jouer en ce sens.

La Charente et les Deux-Sèvres ont aussi des hausses sensibles du nombre de résidences secondaires sur les années 2000, liées en grande partie à l'achat de résidence par les personnes localisées à l'étranger, notamment au Royaume-Uni (illustration 4).

Résidences secondaires : de plus en plus de neuf

La résidence secondaire est souvent synonyme de maison ancienne. C'est aussi aujourd'hui une construction neuve, pavillon ou appartement. La construction neuve de résidences secondaires occupe, ces dernières années, 10% de l'ensemble de la construction de logements neufs. Le boom de la construction depuis 2002 a également touché ce secteur. Le nombre de résidences secondaires construites dans la région jusqu'au début des années 2000 est de l'ordre de 700 par an pour atteindre 1700 dans les années récentes 2005-2006. Sur ces dernières années, le nombre total de résidences secondaires neuves et anciennes augmente de 2500 par an, alors que sur l'ensemble de la période 1999-2007, l'augmentation moyenne de résidences secondaires est d'environ 1500 par an.

En Charente-Maritime, 9 fois sur 10, les nouvelles résidences secondaires sont des logements neufs. En revanche, dans les autres départements de la région, le neuf ne représente que 30% des nouvelles résidences secondaires, souvent du fait des réhabilitations de maisons anciennes ou vacantes.

Le littoral est bien sûr le lieu prédominant de la construction neuve. Les résidences secondaires représentent 60 % de la construction neuve dans l'Île de Ré, 53 % dans l'Île d'Oléron, 34 % dans la CA Royan Atlantique. Si la résidence secondaire est plutôt une maison individuelle, la construction est de plus en plus souvent de l'individuel dit «groupé», c'est-à-dire un permis pour plusieurs maisons.

La construction de maison individuelle par un propriétaire, à opposer aux permis groupés de promoteurs, représente une résidence secondaire neuve sur deux. La tendance est plutôt à une demande de qualité et d'espace sur ce type de logement : la moitié des maisons ont un terrain supérieur à 700 m² et une surface habitable supérieure à 130 m².

L'évolution annuelle moyenne du nombre de résidences (en %) (illustration 3)

	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2005
Résidences secondaires					
Charente	1,6	3,7	1,8	-0,1	1,7
Charente-Maritime	4,4	3,4	3,9	2,2	2,2
Deux-Sèvres	6,0	5,8	0,8	-0,5	1,6
Vienne	3,4	3,1	2,3	-0,8	0,0
Poitou-Charentes	4,0	3,6	3,1	1,3	1,7
Résidences principales					
Poitou-Charentes	1,4	1,5	1,1	1,3	1,4

Source : Insee (Recensements de la population, Enquêtes annuelles de recensement 2004 à 2007)

Les résidences secondaires en 2007 selon l'origine géographique du propriétaire et évolution 1999-2007 (illustration 4)

	Nombre de résidences secondaires en 2007			Variations du nombre des résidences secondaires 1999-2007 (en valeur absolue)		
	Ensemble	Dont le propriétaire réside à l'étranger		Ensemble	Propriétaire résidant	
		Nombre	%		en France	à l'étranger
Charente	12 000	3 100	26	2 030	190	1 840
Charente-Maritime	73 000	3 600	5	7 550	6 190	1 360
Deux-Sèvres	10 100	1 900	19	1 350	200	1 150
Vienne	13 200	1 500	12	700	- 190	890
Poitou-Charentes	108 300	10 100	9	11 630	6 390	5 240

Source : Ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement durable et de l'Aménagement du territoire - Filocom d'après DGI

Le propriétaire d'une résidence secondaire sur dix de la région réside à l'étranger

Les résidences secondaires appartenant à des résidents à l'étranger ont doublé en moins de 10 ans dans la région. En 1999, 4 900 résidences de vacances avaient un propriétaire résidant à l'étranger. En 2007, ce sont 10 100 logements. Ces «étrangers» possédaient 5 % des résidences secondaires en 1999, ils en ont plus de 9 % en 2007.

L'accroissement du nombre de résidences secondaires en Charente-Maritime entre 1999 et 2007 est huit fois sur dix le fait de propriétaires résidant en France. En revanche, dans les trois autres départements de la région, ce sont les propriétaires résidant à l'étranger qui possèdent 85 % des nouvelles résidences secondaires.

Les résidences secondaires dont le propriétaire réside à l'étranger sont les plus nombreuses en Charente-Maritime. Mais, ces 3 600 logements ne pèsent que 5 % de l'ensemble des résidences secondaires du département (illustration 5). En revanche, avec 3 100 résidences, les étrangers représentent le quart des résidences secondaires de la Charente.

En Deux-Sèvres, les résidences secondaires «étrangères» constituent

19 % des résidences secondaires de ce département et 12 % dans la Vienne.

Britanniques : trois résidences secondaires «étrangères» sur quatre

Plus de 7 000 résidences secondaires de la région sont détenues par des personnes résidant au Royaume-Uni. Elles représentent 70 % des résidences secondaires étrangères. C'est, sans conteste, le pays le mieux représenté en Poitou-Charentes. Le deuxième pays, les Pays-Bas, avec 700 maisons de vacances, est dix fois moins présent. Avec chacun 600 résidences secondaires, les Allemands et les Belges arrivent ensuite. Enfin, les résidents du continent américain et les Irlandais représentent une centaine de propriétaires.

Sur l'ensemble du territoire national, les Britanniques représentent un tiers des propriétaires des résidences secondaires résidant à l'étranger, bien avant les Italiens, les Allemands et les Belges.

Si les résidences secondaires «étrangères» sont les plus nombreuses en Charente-Maritime, c'est en Charente qu'il y a le plus de résidents du Royaume-Uni, 2 370 résidences, devant la Charente-Maritime (2 020 résidences). La Charente est le 11^e département français pour le nombre de

résidences secondaires dont le propriétaire réside au Royaume-Uni. Les Alpes-Maritimes, la Savoie, la Dordogne sont les plus attractives pour les Britanniques. Dans la région, les Deux-Sèvres en comptent 1 550 et la Vienne 1 130. La présence britannique dans la région s'observe aussi en tenant compte des résidents permanents. Selon les enquêtes de recensement, la région accueille près de 10 % des nouveaux Britanniques arrivés en France depuis 5 ans ce qui la situe au 2^e rang derrière l'Île-de-France (16 %), juste devant Midi-Pyrénées et l'Aquitaine.

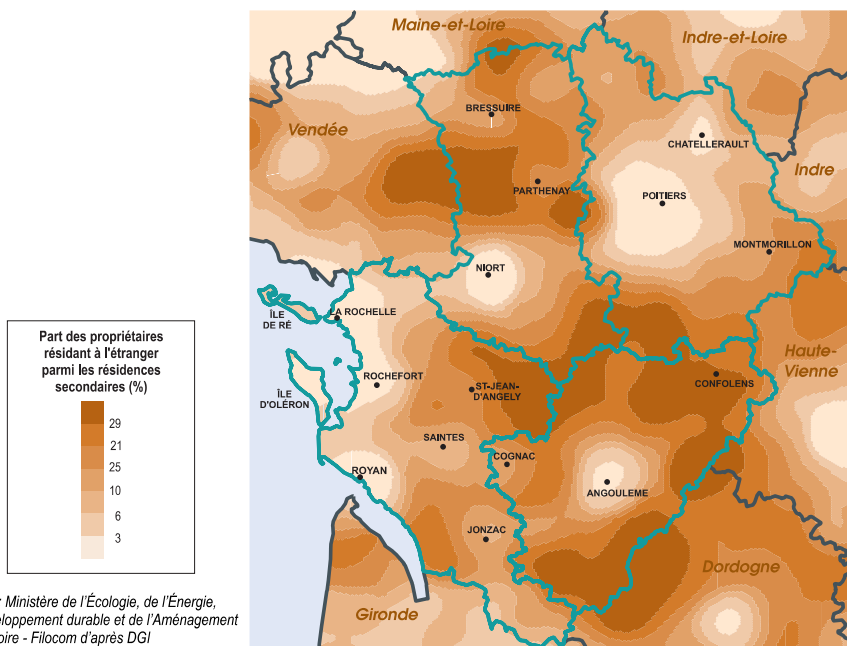
Depuis les années 2000, les Britanniques constituent 90 % des nouveaux propriétaires de résidences secondaires en Poitou-Charentes, parmi ceux résidant à l'étranger. Bien qu'encore très faiblement présents, les Irlandais montrent la plus forte augmentation. En comparaison, en France, les Britanniques ne constituent que 60 % des nouveaux propriétaires, le reste 40 % étant constitués principalement de résidents en Belgique, Italie, Irlande, Pays-Bas ou Espagne.

L'origine en France des propriétaires de résidences secondaires : proximité géographique et Île-de-France

La proximité géographique entre la résidence secondaire et la résidence habituelle est un critère de choix : 36 % des propriétaires de résidences secondaires situées en Poitou-Charentes habitent dans la région. Les originaires des régions limitrophes sont aussi très présents, le Centre, l'Aquitaine et le Limousin, mais ne représentent ensemble que 12 % des résidences secondaires du Poitou-Charentes. Après le Poitou-charentes, la région la plus représentée est l'Île-de-France qui détient 25 % des résidences de la région (illustration 6).

Dans les départements sans littoral, où les résidences secondaires sont relativement moins nombreuses, 35 % à 40 % d'entre elles appartiennent à un habitant du département. En revanche, en Charente-Maritime la mer attire des propriétaires extérieurs, seulement 19 % des

Densité de résidences secondaires étrangères en 2007 (Illustration 5)



Source : Ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement durable et de l'Aménagement du territoire - Filocom d'après DGI

résidences secondaires appartiennent à un habitant du département. Comparé à tous les autres départements du littoral atlantique, c'est le taux le plus faible avec celui de la Vendée. En Gironde ou Loire-Atlantique, la présence de Bordeaux ou Nantes, fait que respectivement 55 % et 41 % des résidences secondaires du département appartiennent aux habitants du département.

Les trois zones possédant le plus de résidences secondaires, pays Royannais, Île d'Oléron et Île de Ré, attirent des propriétaires d'horizons variés. Les propriétaires domiciliés à l'étranger sont relativement peu nombreux, de 3 % à 4 % des résidences secondaires de ces zones littorales contre près de 20 % dans les espaces non littoraux. Au sein du pays Royannais et sur l'Île d'Oléron, les propriétaires de résidences secondaires viennent principalement de zones peu éloignées ou d'Île-de-France. Dans le pays Royannais, beaucoup habitent en Charente ou Charente-Maritime, mais aussi en Aquitaine, en Limousin ou en région Centre. C'est donc la proximité qui a guidé leur choix même si l'on trouve aussi un quart de propriétaires domiciliés en Île-de-France. L'Île d'Oléron a un profil quasi similaire de propriétaires, avec une part un peu plus importante de Franciliens.

L'Île de Ré a des caractéristiques un peu différentes, avec plus de 10 000 résidences secondaires pour 8 800 résidences principales et une plus grande attraction pour toutes les régions de France. Avec près de 40 % des propriétaires, l'Île-de-France, et notamment Paris et les départements des Hauts-de-Seine et des Yvelines, est particulièrement présente. Les régions non limitrophes du Poitou-Charentes sont beaucoup plus représentées que sur les autres zones touristiques, reflétant ainsi la réputation de cette île et son attrait.

Si un grand nombre de résidences secondaires de la région appartiennent à des propriétaires hors de la région, à l'inverse les Picto-Charentais ont aussi des résidences secondaires hors de la région.

Sur 62 000 résidences secondaires appartenant à des Picto-Charentais, un tiers sont situées en dehors de la région. Ils font là encore un choix de proximité en choisissant comme lieu de vacances la Vendée, environ 5 800 résidences secondaires, et les autres départements limitrophes, 3 100. Sinon, la destination privilégiée est la montagne avec 6 000 résidences secondaires dans les départements de montagne, principalement des Pyrénées, mais aussi des Alpes et du Massif central. ■

Olivier Aguer (Insee) - Éric Vergeau (Dre)

Sources

La source des données est la base Filocom élaborée par la Direction générale des impôts pour les besoins du MEEDDAT. Les données proviennent de l'avis d'imposition à la taxe d'habitation. Cette base est disponible tous les deux ans.

La notion de résidence secondaire dans le fichier Filocom est différente de celle du recensement de la population, même si les volumes et évolutions sont assez proches :

- au recensement, la résidence secondaire est un logement d'habitation occupé une partie de l'année pour les fins de semaine, les vacances ou les loisirs. Sa durée d'occupation par une même personne ne doit pas excéder six mois par an. Les logements meublés loués en font partie ;
- selon la taxe d'habitation, une résidence secondaire est un local meublé, affecté à l'habitation et non occupé en permanence. Les dépendances des résidences principales non rattachées à celles-ci (parking, garage) sont aussi comptabilisées au titre des résidences secondaires mais elles ont été exclues de la base d'étude.

Les résidences secondaires selon l'origine géographique du propriétaire en 2007 (illustration 6)

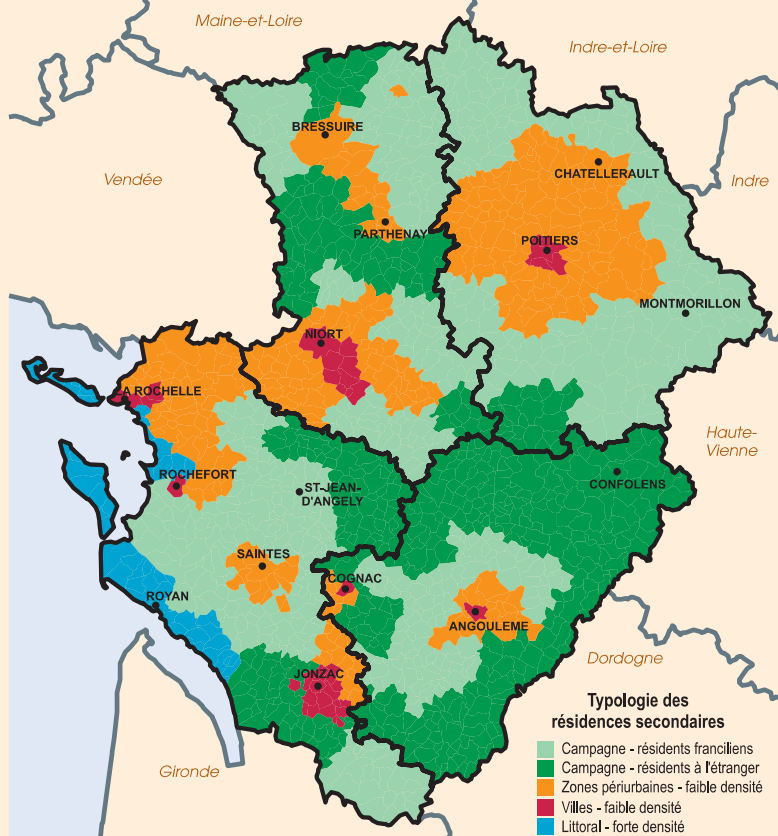
	Nombre de résidences secondaires	Dont l'origine géographique du propriétaire est					
		le même département de résidence (en %)	un autre département de la région Poitou-Charentes (en %)	l'Île-de-France (en %)	un département limitrophe du Poitou-Charentes (en %)	l'étranger	
						ensemble (en %)	Royaume-Uni (en %)
Charente	12 000	35	5	17	8	26	20
Charente-Maritime	73 000	19	14	26	14	5	3
Deux-Sèvres	10 100	35	7	21	6	19	15
Vienne	13 200	40	4	26	7	12	9
Poitou-Charentes	108 300	25	11	25	12	9	7
Départements limitrophes							
Dordogne	31 300	31	///	20	///	22	13
Gironde	57 500	57	///	15	///	6	1
Indre	14 200	29	///	39	///	8	5
Indre-et-Loire	15 600	47	///	29	///	7	4
Maine-et-Loire	12 100	49	///	22	///	8	6
Vendée	87 600	19	///	25	///	4	2
Haute-Vienne	17 800	46	///	21	///	12	10

Source : Ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement durable et de l'Aménagement du territoire - Filocom d'après DGI

Présence des résidences secondaires et leurs principales caractéristiques : les cantons du Poitou-Charentes en cinq profils

Cette typologie s'appuie sur quatre thèmes regroupant une ou plusieurs variables :

- L'importance des résidences secondaires ;
- Les principales caractéristiques des résidences secondaires : année de construction, type de logement (maison ou appartement), âge du propriétaire... ;
- La localisation des propriétaires en France ;
- La localisation des propriétaires résidant à l'étranger.



Source : Ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement durable et de l'Aménagement du territoire - Filocom d'après DGI

L'analyse permet de regrouper les cantons en cinq grands groupes en fonction des variables décrites ci-dessus :

- En vert pâle, une zone de maisons anciennes de campagne avec une dominante de propriétaires d'Île-de-France, avec une part des résidences secondaires dans l'ensemble du parc de logements (hors logements vacants) relativement peu importante ;
- En vert foncé, une zone avec une proportion plus importante de résidences secondaires constituées de maisons de campagne avec une dominante de propriétaires résidant à l'étranger, principalement du Royaume-Uni. Beaucoup de maisons anciennes et la part des logements récents est très faible ;
- En rouge, les «villes» et leurs agglomérations avec peu de résidences secondaires, souvent collectives et récentes ;
- En orange, une zone périurbaine avec, également, très peu de résidences secondaires. Les propriétaires résident pour la plupart dans la région et sont relativement âgés (plus de 60 ans) ;
- En bleu, une zone littorale avec un fort taux de résidences secondaires, avec beaucoup de constructions récentes et une part de collectif importante autour des grandes villes. Les propriétaires résident plutôt en Île-de-France, ou dans les régions limitrophes. C'est dans cette zone que l'on trouve le plus de résidents en Allemagne. Ils sont plus souvent âgés de plus de 60 ans.

définitions

La notion de résidence secondaire «étrangère»

Il ne s'agit pas d'une approche par la nationalité des propriétaires mais c'est le critère de résidence fiscale (l'avis d'imposition à la taxe foncière est adressé à leur domicile à l'étranger). Ce sont pour une grande part des étrangers, mais aussi des Français expatriés. Ne figurent pas notamment dans ce champ, les propriétaires étrangers résidant en France.

Espaces urbains et espaces ruraux

Le zonage en aires urbaines (ZAU), défini sur la base du recensement de 1999, décline le territoire en deux grandes catégories :

- l'espace à dominante urbaine composé des pôles urbains et du périurbain (couronnes périurbaines et communes multipolarisées) ;
- l'espace à dominante rurale qui comprend des petites unités urbaines et des communes rurales.

Un pôle urbain est une unité urbaine offrant au moins 5 000 emplois.

Les banlieues des pôles urbains sont composées des communes qui ne sont pas villes centres.

Pour tout renseignement statistique

www.insee.fr/poitou-charentes

insee-contact@insee.fr

0 825 889 452 (0,15 €/mn)
du lundi au vendredi de 9 h à 17 h



Insee Poitou-Charentes
5 rue Sainte-Catherine - BP 557
86020 Poitiers Cedex
Tél : 05 49 30 01 01
Fax : 05 49 30 01 03
sed-poitou-charentes@insee.fr

Directeur de la publication : Francis VENNAT
Rédactrice en chef : Dorothée AGUER

Dépôt légal février 2009
N° CPPAP 0908 B 06698 - ISSN 0221-1068
Code SAGE DEC28856
Impression MEGATOP, Naintré