

LES RÉSIDENCES SECONDAIRES POSSÉDÉES PAR DES ÉTRANGERS

Christian CALZADA, Francis LE BLANC,
Marc VANDENDRIESSCHE*

L'accueil de populations à revenus exogènes, actives ou retraitées, résidant de façon permanente ou temporaire, représente une opportunité de développement local. Les flux générés par ce phénomène proviennent des dépenses de consommation et des taxes locales. L'attractivité des territoires peut se voir renforcée par la présence de résidents secondaires étrangers. En 2003, sur près de trois millions de résidences secondaires en France, 7,9 % sont la propriété de personnes domiciliées à l'étranger, « non résidents fiscaux ». Les régions les plus concernées sont Paca, Rhône-Alpes et la Corse.

Le rôle économique des résidences secondaires

Les résidences secondaires contribuent au développement d'un territoire parce qu'elles y attirent des revenus en provenance de l'extérieur. Ces mécanismes ont été théorisés par Werner Sombart autour du concept de *base économique* (encadré 1). Les résidences secondaires, par leur permanence, contrairement au tourisme, engendrent des retombées économiques importantes sur les territoires à travers la consommation et les taxes locales.

Encadré 1

Économie résidentielle

La *théorie de la base économique* a été une des premières représentations théoriques permettant d'appréhender le développement régional et urbain [Werner Sombart (1916) ; in Sombart W., 1916, « Der Moderne Kapitalismus, Erster Band, Die Vorkapitalistische Wirtschaft », Munich, Duncker & Humboldt].

Elle distingue sur un territoire donné :

- les activités « locales » (« résidentielles » ou « de proximité ») réalisées par des actifs « locaux » à destination de consommateurs « locaux », leurs production, distribution et consommation se faisant dans un périmètre géographique restreint ;
- les activités de base mises en œuvre par les actifs locaux pour des consommateurs résidant habituellement en dehors du territoire, « exportatrices » pour le territoire considéré.

Bien que cette théorie donne une vision simplificatrice de l'économie régionale, elle apporte dans ses derniers développements une contribution intéressante à diverses questions : l'identification des potentialités de développement local, l'estimation des effets induits ou l'évaluation des retombées d'une politique publique. L'introduction d'activités tertiaires dans la *base économique* a constitué un renouvellement majeur de la théorie originelle. La mise en œuvre de politiques locales actives visant à attirer de nouveaux résidents permanents (retraités, navetteurs, etc) joue un rôle de levier sur la croissance économique des territoires. Les activités de base « non traditionnelles », production locale de services consommés par des résidents permanents (retraités, navetteurs) ou temporaires (touristes, résidents secondaires), peuvent représenter plus du tiers de l'ensemble des activités de base.

Goujard¹ souligne que « les apports de revenus dus aux résidents secondaires sont d'autant plus grands que les produits intérieurs bruts régionaux par habitant sont faibles, Rhône-Alpes et Paca à part. Dans des régions comme la Corse, le Limousin, la Basse Normandie, le Languedoc-Roussillon, la Bretagne et Paca, les revenus liés aux dépenses quotidiennes des résidents secondaires dépassent 0,5 % du PIB régional (1996) ».

* C. Calzada et F. Le Blanc (SES), M. Vandendriessche (Cete Nord-Picardie).

Les auteurs tiennent à remercier le Département de la stratégie, de la prospective, de l'évaluation et des statistiques, Direction du Tourisme, pour ses conseils dans la réalisation de cette note.

¹ Goujard A. (2000), « Résidences secondaires des étrangers et territoire français - localisation et retombées économiques locales, la valorisation d'un capital symbolique », mémoire de DEA, Institut d'Urbanisme de Paris, Université Paris - Val-de-Marne.

RÉSIDENCES

Pour les communes, l'apport fiscal peut être important, dans la mesure où la commune peut choisir, dans le cas des résidences secondaires, de ne pas appliquer l'abattement général à la base, contrairement aux résidences principales. En effet, l'abattement général à la base est alors facultatif ; les collectivités locales décident librement de faire bénéficier leurs administrés d'un abattement de 5 %, 10 % ou 15 % de la valeur locative moyenne des habitations secondaires situées dans leur ressort.

Second effet induit par la présence de résidents secondaires, leur prise en compte dans le dénombrement de la population totale entraîne une augmentation de la dotation globale de fonctionnement versée aux communes, dans le but de couvrir au mieux leurs charges. A la population communale totale est ajouté, conformément à l'article L. 2334-2 du code général des collectivités territoriales, un habitant fictif par résidence secondaire. Ce dernier chiffre, qui correspond à une fréquentation moyenne de quatre habitants pendant trois mois chaque année, constitue une évaluation du surcroît de charges occasionné par la présence de résidents non permanents.

Lorsque les résidences secondaires sont occupées par des « non résidents fiscaux », l'effet de levier sur l'économie locale est accentué (*encadré 2*). Si tous les occupants de résidences secondaires, domiciliés en France ou non, sont soumis aux mêmes taxes locales, ceux qui sont domiciliés à l'étranger consomment un peu plus. La dépense moyenne des touristes non résidents fiscaux est de 17 % supérieure à celle des touristes résidents (38,9 euros contre 31,9 euros par nuitée²). La fréquentation des résidences secondaires s'élevait à 28,9 millions de nuitées pour les non résidents, induisant une durée moyenne de séjour de 9,8 nuitées (chiffres relatifs à 1996³).

Encadré 2

Une approche fiscale par le fichier FILOCOM

Le fichier Filocom (Fichier des logements par commune) est un fichier construit par la Direction Générale des Impôts pour les besoins du Ministère de l'Équipement. Il a été produit pour la première fois sur des données relatives à 1995. Il ne concerne que la France métropolitaine, à l'exclusion des DOM. La diffusion des résultats issus du fichier FILOCOM est soumise à des règles strictes liées au secret fiscal.

La population de référence de l'étude est constituée des propriétaires de résidences secondaires « non résidents fiscaux ». Ces personnes sont domiciliées à l'étranger (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 notamment pas dans ce champ, les propriétaires étrangers résidant fiscalement en France.

Aux Britanniques, un quart des résidences secondaires « étrangères »

Les résidences secondaires (hors logements occasionnels) représentent en France un logement sur dix, soit près de 3 millions en 2003⁴. Un peu plus de 220 000 propriétaires de résidences secondaires ne sont pas des résidents français au sens fiscal. La possession d'une résidence secondaire en France pour un « étranger » reste fortement corrélée à la proximité du domicile habituel. Les préférences géographiques qui déterminent la région d'implantation varient donc selon le pays d'origine.

² Source : Enquête dépenses 1997 de la Direction du Tourisme.

³ Source : Enquête aux frontières 1996 - Estimation Direction du Tourisme 1998, dernières estimations disponibles.

⁴ Source : FILOCOM 2003, d'après la DGI.

RÉSIDENCES

Les Britanniques sont les plus nombreux, avec 53 200 résidences secondaires, soit près du quart des résidences secondaires occupées par des étrangers (*figure 1*). Cette prépondérance s'est récemment accentuée : en 2002, les ressortissants du Royaume-Uni représentaient 45,2 % des acquéreurs étrangers d'un bien immobilier⁵. Entre 2000 et 2002, leurs acquisitions ont progressé de 42 % (en nombre) et de 32,5 % (en montant). Ce phénomène a été particulièrement marqué dans le département de la Creuse où en 2002, 81 % des achats ont été réalisés par des Britanniques et des Irlandais.

Figure 1 : Résidences secondaires d'étrangers en France métropolitaine

Pays	Résidences secondaires d'étrangers en 2003		Acquisitions immobilières par des étrangers en 1994-2000			
	Nombre en milliers*	%	Nombre en milliers	Montant total (millions d'€)	Montant total (%)	Prix moyen (milliers d'€)
Royaume-Uni	53,2	23,9	11,8	1413,2	18,0	119,5
Suisse	31,6	14,2	5,1	677,2	8,6	133,7
Italie	31,2	14,0	15,6	1837,6	23,4	116,6
Allemagne	29,1	13,1	10,4	1236,3	15,8	118,5
Belgique	23,7	10,6	5,5	597,8	7,6	108,3
Pays-Bas	18,7	8,4	5,4	722,8	9,2	134,2
Espagne	6,5	2,9	1,9	149,3	1,9	79,6
États-Unis	5,7	2,6	0,9	203,9	2,6	217,2
Autres	23,3	10,4	5,4	1002,5	12,8	-
Total	223,0	100,0	62,0	7840,7	100,0	126,5

* Données au 1er janvier 2003

Sources : METATM - FILOCOM d'après la DGI et SESDO (DGI)

Les Britanniques sont tout particulièrement attirés par les espaces ruraux : ils y détiennent un tiers des résidences secondaires. Mais ils restent attachés à leurs implantations traditionnelles : Côte d'Azur (Antibes, Cannes, Nice, Grimaud), Aude (Agde) et Savoie (Chamonix, Les Allues), où leur présence est liée à la pratique des sports en milieu alpin. De ce fait, les Britanniques se répartissent sur l'ensemble du territoire, en particulier sur le pourtour de l'arc atlantique.

Les Allemands, propriétaires de 29 000 résidences secondaires, sont majoritairement présents dans les régions Alsace, PACA et Languedoc-Roussillon. Les résidences secondaires situées à proximité de la frontière, en Alsace (communes de Mittersheim et de Rhodes en Moselle, Vosges), proches des parcs naturels régionaux, marquent leur goût pour la campagne et les très courts séjours. D'autres implantations, notamment dans l'Aude (commune de Gruissan), sur la Côte d'Azur (commune de Grimaud, golfe de St-Tropez) et dans le Médoc (communes de Grayan, L'Hôpital et de Vendays-Montalivet), sont plutôt destinées aux longs séjours des villégiatures estivales.

Les ressortissants des autres nationalités choisissent massivement de s'installer au voisinage de leur frontière (*figure 2*). Les résidences secondaires restent ainsi très concentrées géographiquement : pour les Italiens en Paca, les Espagnols en Aquitaine, les Suisses en Alsace et en Franche-Comté... En 2000, le seul département des Alpes Maritimes rassemble 80 % des investissements italiens en France (*figure 3*).

Globalement, les étrangers sont tout autant intéressés par les espaces ruraux que par la zone littorale (*encadré 3*). Un grand tiers des résidences secondaires dont ils sont propriétaires sont situées dans chacun de ces espaces (*figure 4*). Les ressortissants de certains pays privilégient le rural (Royaume-Uni, Pays-Bas) ou le littoral (Italie) ; d'autres (États-Unis) se partagent équitablement entre les implantations urbaines, rurales et littorales.

⁵ Source SESDO : le fichier du Service des Études Statistiques et de la Documentation (DGI) du ministère des Finances, recense tous les deux ans (1994, 1996, 1998, 2000, 2002), par département, l'ensemble des mutations immobilières (nombre et prix) pour laquelle un étranger est acquéreur.

RÉSIDENCES

Figure 2 : Proportion de résidences secondaires par ZEAT* et nationalité du propriétaire résidant à l'étranger

ZEAT	Propriétaires étrangers		Part des 4 principales origines (%)**			
	En milliers	Part (%)**	Royaume-Uni	Suisse	Italie	Allemagne
Ile-de-France	10,83	5,1	0,49	0,54	0,82	0,33
Bassin parisien	17,94	4,3	1,68	0,61	0,03	0,34
Nord	2,67	5,3	2,55	0,04	0,01	0,24
Est	10,27	10,4	0,12	2,67	0,05	5,70
Ouest	24,61	5,2	3,20	0,19	0,02	0,66
Sud-ouest	26,36	7,3	2,71	0,22	0,03	0,87
Centre-est	30,05	7,2	1,38	2,59	0,61	0,43
Méditerranée	100,29	12,8	1,67	1,62	3,38	1,67
Ensemble métropole	223,00	7,9	1,89	1,12	1,11	1,03

* ZEAT : Zone d'études et d'aménagement du territoire

** En % du nombre total de résidences secondaires (résidents + non résidents)

Données au 1er janvier 2003

Source : METATM - FILOCOM d'après la DGI

Figure 3 : Les étrangers dans les Alpes-Maritimes

En milliers

Pays	Résidences secondaires d'étrangers		Aéroport de Nice-Côte d'Azur	
	Nombre*	%	Passagers 2003**	%
Italie	20,7	53,5	161,4	3,3
Royaume-Uni	3,7	9,5	1 202,4	24,7
Suisse	2,5	6,4	441,4	9,1
Allemagne	2,3	6,1	417,4	8,6
Belgique	2,3	5,9	295,6	6,1
Pays-Bas	1,1	2,9	378,4	7,8
Suède	0,9	2,5	673,9	13,9
États-Unis	0,9	2,3	73,9	1,5
Autres	4,2	10,9	1 218,8	25,1
Total	38,6	100,0	4 863,2	100,0

* Au 1er janvier 2003

** Principaux flux de trafic à l'international, en nombre de passagers commerciaux locaux (hors transit)

Sources : METATM - FILOCOM d'après la DGI et Direction de l'Aviation Civile du Sud-Est

Figure 4 : Répartition des résidences secondaires d'étrangers selon le zonage ETN

En %

Pays	Espaces touristiques nationaux				
	Littoral	Montagne	Rural	Urbain	Ensemble
Royaume-Uni	20,2	13,7	62,5	3,6	100
Suisse	27,4	28,7	31,9	12,0	100
Italie	77,1	14,9	1,7	6,4	100
Allemagne	43,2	12,1	39,3	5,4	100
Belgique	38,8	14,7	42,3	4,2	100
Pays-Bas	16,7	15,8	64,6	2,9	100
Espagne	47,8	40,1	6,3	5,8	100
États-Unis	27,4	8,5	31,4	32,7	100
Autres	25,9	12,7	52,0	9,4	100
Ensemble	36,8	16,3	38,6	8,2	100

Données au 1er janvier 2003

Source : METATM - FILOCOM d'après la DGI

Encadré 3

Le zonage « Espaces touristiques nationaux »

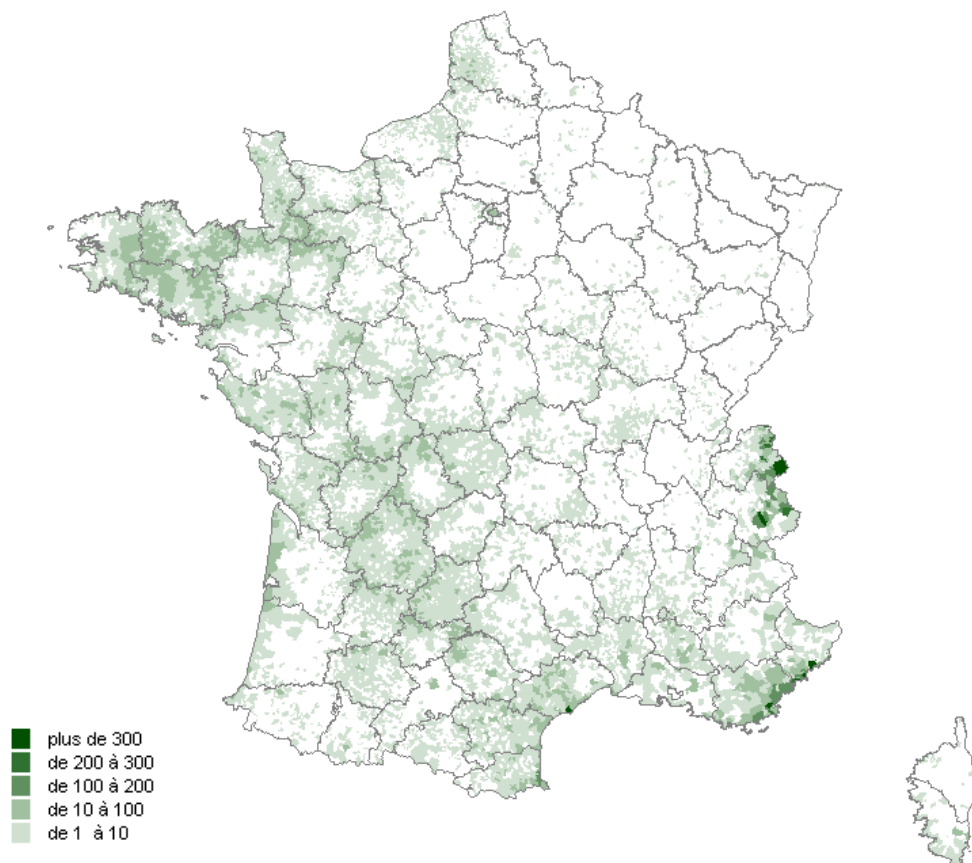
La direction du Tourisme et l'Insee répartissent la France métropolitaine en huit *espaces touristiques nationaux* (ETN).

Ces huit ETN sont : Lourdes (avec 5 communes concernées), le littoral rural (812 communes), les stations de montagne (344), la montagne hors station (3 952), l'autre rural (28 872), Paris et sa périphérie (44), le littoral urbain (224), l'autre urbain (2 297).

Dans la pratique, on a l'habitude de regrouper ces ETN en quatre catégories : littoral (rural ou urbain), montagne (en ou hors station), rural (l'autre rural), urbain (Lourdes, Paris et sa périphérie et l'autre urbain). Dans ce zonage, le caractère urbain est conféré aux communes de plus de 20 000 habitants.

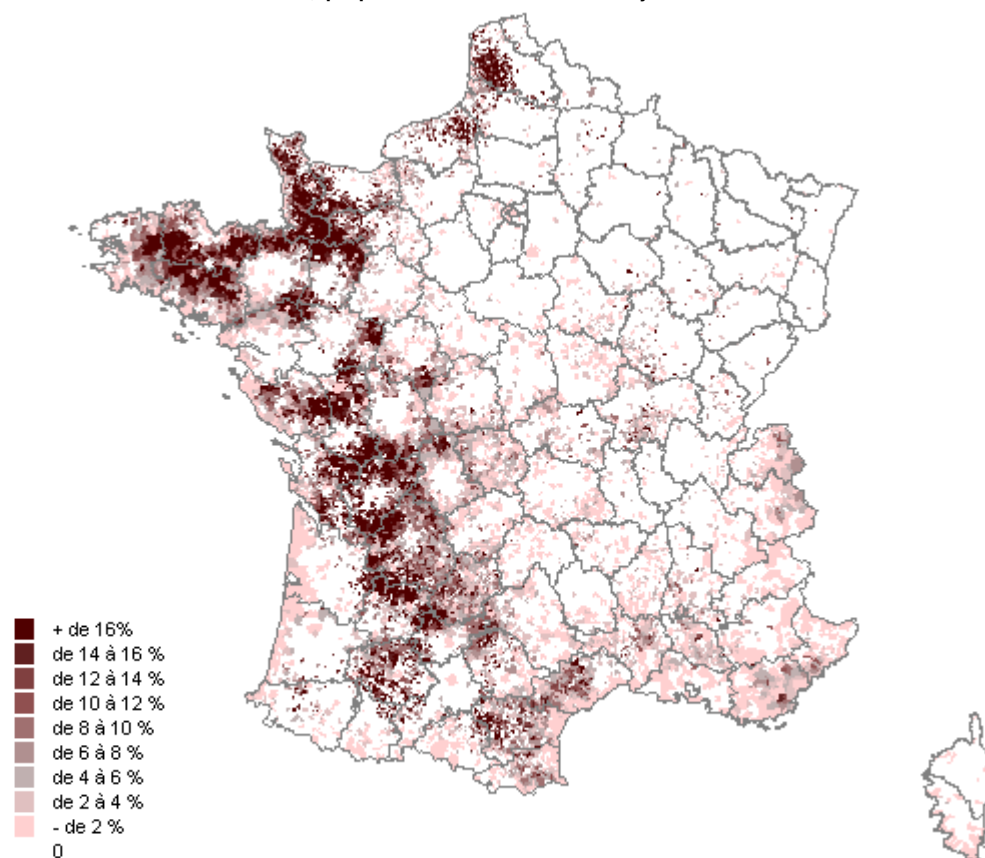
RÉSIDENCES

Nombre de résidences secondaires, propriétés des résidents au Royaume-Uni



Source : METATM - FILOCOM 2003 d'après la DGI

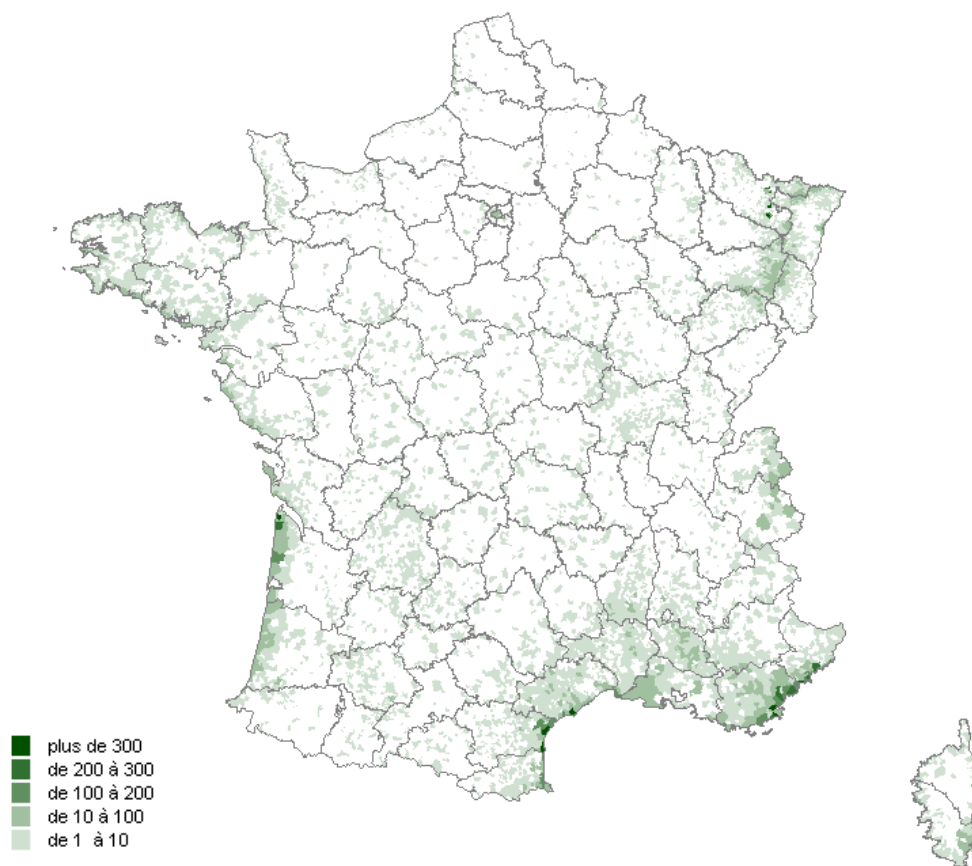
Part des résidences secondaires, propriétés des résidents au Royaume-Uni



Source : METATM - FILOCOM 2003 d'après la DGI

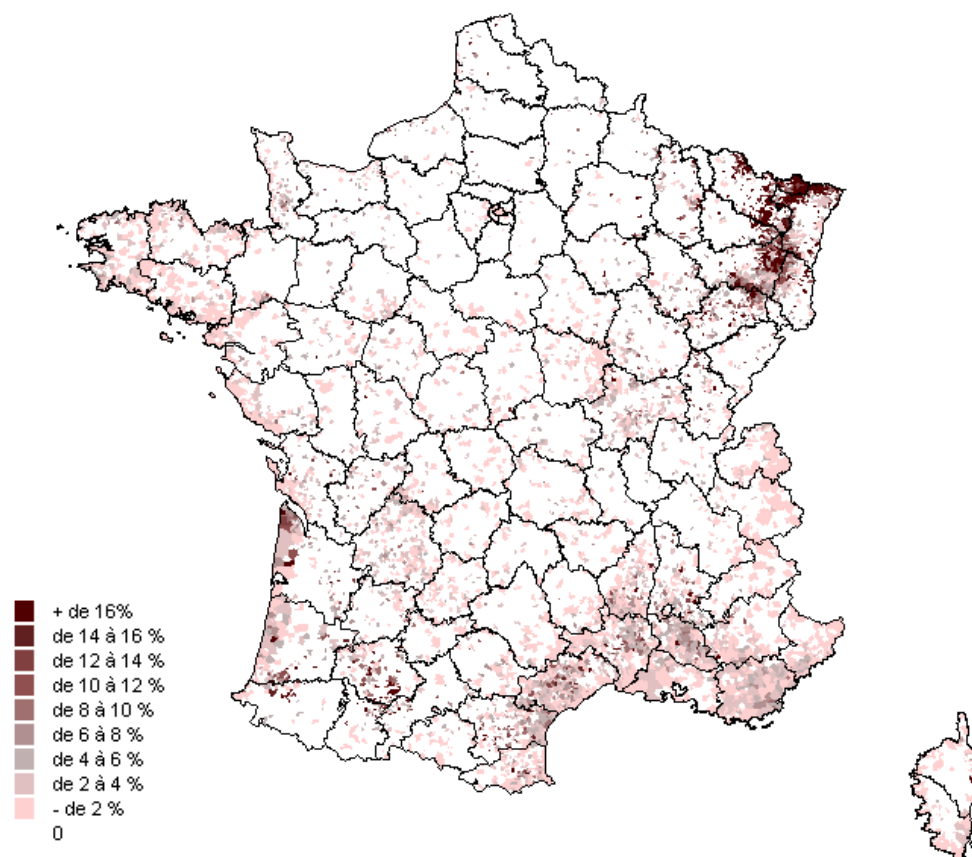
RÉSIDENCES

Nombre de résidences secondaires, propriétés des résidents en Allemagne



Source : METATM - FILOCOM 2003 d'après la DGI

Part des résidences secondaires, propriétés des résidents en Allemagne



Source : METATM - FILOCOM 2003 d'après la DGI