

LES RÉSIDENCES SECONDAIRES ONT TELLEMENT À NOUS DIRE : UNE APPROCHE EXPLORATOIRE PAR LES FICHIERS FONCIERS 2015

PRÉAMBULE

La connaissance des résidences secondaires est souvent le parent pauvre de l'observation territoriale. Peu nombreuses sont les bases de données qui sont mobilisables pour étudier ce sujet. Si l'INSEE peut fournir quelques informations sur ces logements, seuls les fichiers fonciers sont capables de donner des éléments sur les propriétaires.

Quelle est l'origine géographique des propriétaires des résidences secondaires des Pyrénées-Atlantiques et du sud des Landes ? Quelle est la typologie principale des résidences secondaires entre maison et appartement ? Quel est le nombre moyen de pièces ? En quelle année ont été construits ces logements ?

La note #34 de l'Observatoire propose des premières réponses à ces questions. Elle montre notamment qu'environ 1 résidence secondaire sur 3 appartient à un propriétaire qui réside dans le territoire. Cette note prouve qu'il est possible de mieux prendre en compte ce sujet dans les diagnostics territoriaux et propose des pistes de réflexion. ■



Les stations de sports d'hiver béarnaises sont un facteur d'attractivité. Elles concentrent dans leur vallées respectives près de 6,5 % de résidences secondaires du département des Pyrénées-Atlantiques
Source : ©CDT64 - B.Labé

LES RÉSIDENCES SECONDAIRES DANS LES PYRÉNÉES-ATLANTIQUES ET LE SUD DES LANDES TRADUISENT DES PROFILS TERRITORIAUX SPÉCIFIQUES

A l'échelle des Pyrénées-Atlantiques et du sud des Landes, les fichiers fonciers 2015 dénombrent 47 049 résidences secondaires. Le littoral basco-landais concentre plus de la moitié d'entre elles et prennent principalement la forme d'appartements plutôt récents. De leur côté les vallées pyrénéennes ont un double profil. Des résidences secondaires sous forme d'appartements datant de la période 1960/1980 quand il y a une station de ski, des maisons plutôt anciennes (avant 1900) lorsque la vallée n'a pas de station.

LES FICHIERS FONCIERS POUR APPROXIMER LE NOMBRE DE RÉSIDENCES SECONDAIRES

Les fichiers fonciers sont des données fiscales issues de l'outil de travail MAJIC (Mise A Jour des Informations Cadastre) de la Direction Générale des Finances Publiques. Ces fichiers sont retraités depuis 2009 par le CEREMA Nord Picardie qui les enrichit et simplifie leur utilisation en les mettant à disposition sous base de données PostgreSQL. Les informations contenues par les fichiers fonciers sont très riches et peuvent être utilisées sur de nombreuses thématiques dans l'observation des territoires.

Les fichiers fonciers nous renseignent sur la nature des différents locaux ainsi que sur leur occupation par un locataire ou un propriétaire. Les variables utilisées sont fiables car découlant de la taxe d'habitation. La méthode approxime le nombre de résidences secondaires en considérant qu'une habitation est une résidence secondaire lorsqu'elle est utilisée pour de l'habitation par un propriétaire dont la résidence principale est dans une autre commune. D'autres informations peuvent également être apportées par les fichiers fonciers telles que les caractéristiques typologiques des locaux ou encore, si l'on dispose de la base non anonymisée, de données sur les propriétaires.

Si les fichiers fonciers sont riches en informations, ils seront toutefois dans l'incapacité d'apporter certains renseignements tels que le nombre moyen de jours d'occupation des résidences, l'usage destiné aux résidences secondaires ou encore l'investissement local socio-économique des propriétaires. Il convient également d'analyser les données avec prudence car, comme toute base fiscale, elle présente des limites (erreurs ou fraudes dans la déclaration, variables peu fiables ou ne traduisant pas la réalité des observations, etc.). Un nettoyage des données est nécessaire pour supprimer les valeurs aberrantes et extrêmes. Dans le cas de l'étude des résidences secondaires, la méthode employée ne tient pas compte des propriétaires possédant une résidence secondaire dans la même commune que leur résidence principale. La méthode reste toutefois fiable : en comparaison avec les données Filocom sur l'année 2011, un écart de 2,3 % a été observé sur le département et de 2 % au niveau national. ■

30 % des résidences secondaires appartiennent à des propriétaires du territoire

Sur le périmètre d'observation, les résidences secondaires sont détenues à 41 % par des propriétaires habitant la France métropolitaine en dehors de l'ancienne région Aquitaine. Ils sont 30 % à être du département des Pyrénées-Atlantiques et 17 % d'un département de la région Aquitaine hors Pyrénées-Atlantiques. Les étrangers détiennent 11 % des résidences secondaires.

De manière plus localisée, sur le littoral, les propriétaires ayant une résidence secondaire habitent majoritairement en France métropolitaine alors que dans les vallées pyrénéennes ce sont les propriétaires habitant l'Aquitaine hors Pyrénées-Atlantiques. Hendaye est un cas particulier sur le littoral avec de nombreux propriétaires en provenance de l'étranger en lien avec la proximité de l'Espagne.

61 % des résidences secondaires sont des appartements

Les résidences secondaires de type « appartement » prédominent largement. Ils représentent 61 % des logements. Ils comportent en moyenne 2,7 pièces pour une superficie de 65 m². Les maisons, moins nombreuses (39 % des résidences secondaires), sont plus importantes en proportion à l'intérieur du territoire. Elles sont spacieuses avec en moyenne 5,3 pièces et une superficie de 190 m².

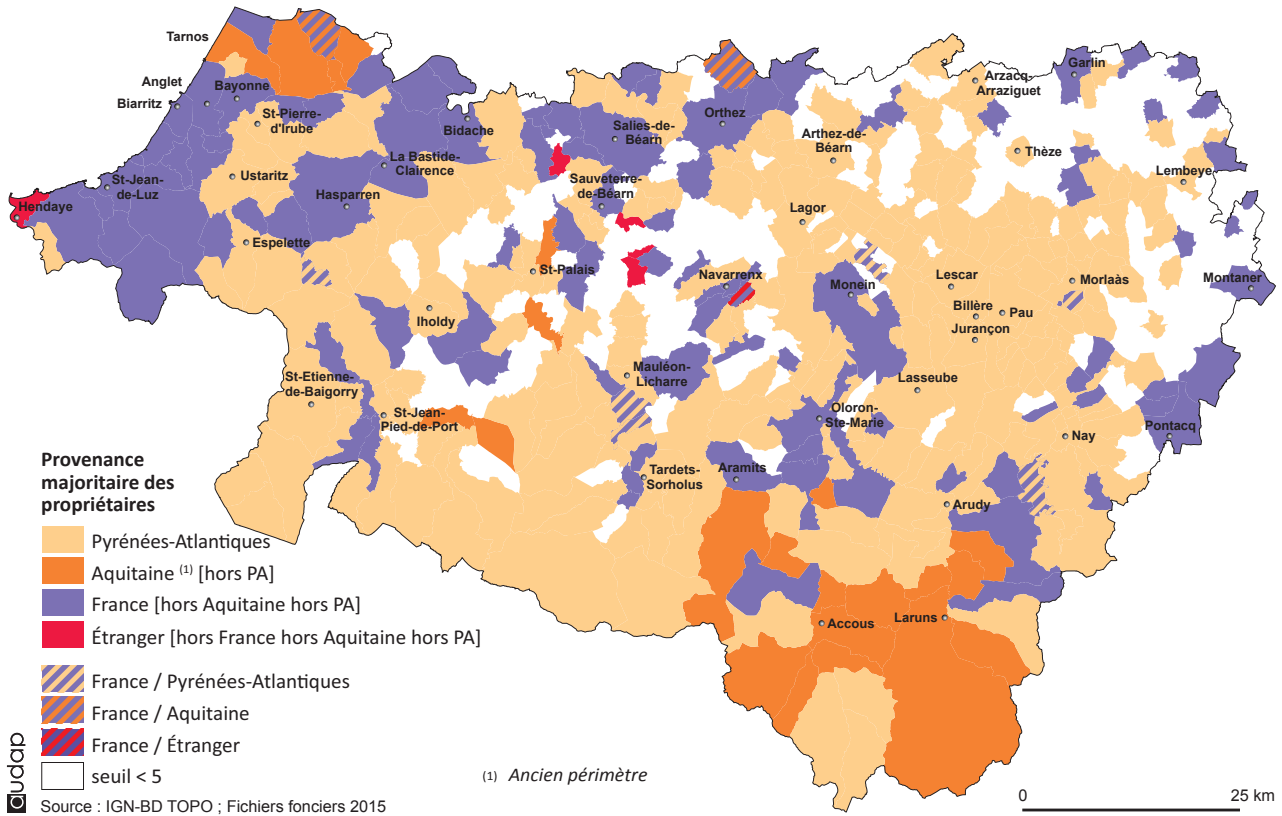
La côte basco-landaise concentre 56,2 % des résidences secondaires

La côte basco-landaise accueille le plus grand nombre de résidences secondaires. Plus de la moitié d'entre elles, 56,2 % de tout le périmètre d'observation, est concentrée dans 12 communes : Hendaye, Urrugne, Ciboure, Saint-Jean-de-Luz, Guéthary, Bidart, Biarritz, Anglet, Bayonne, Boucau, Tarnos et Ondres. 38 % ont été construites après les années 1980, ce taux monte à 50 % après les années 70.

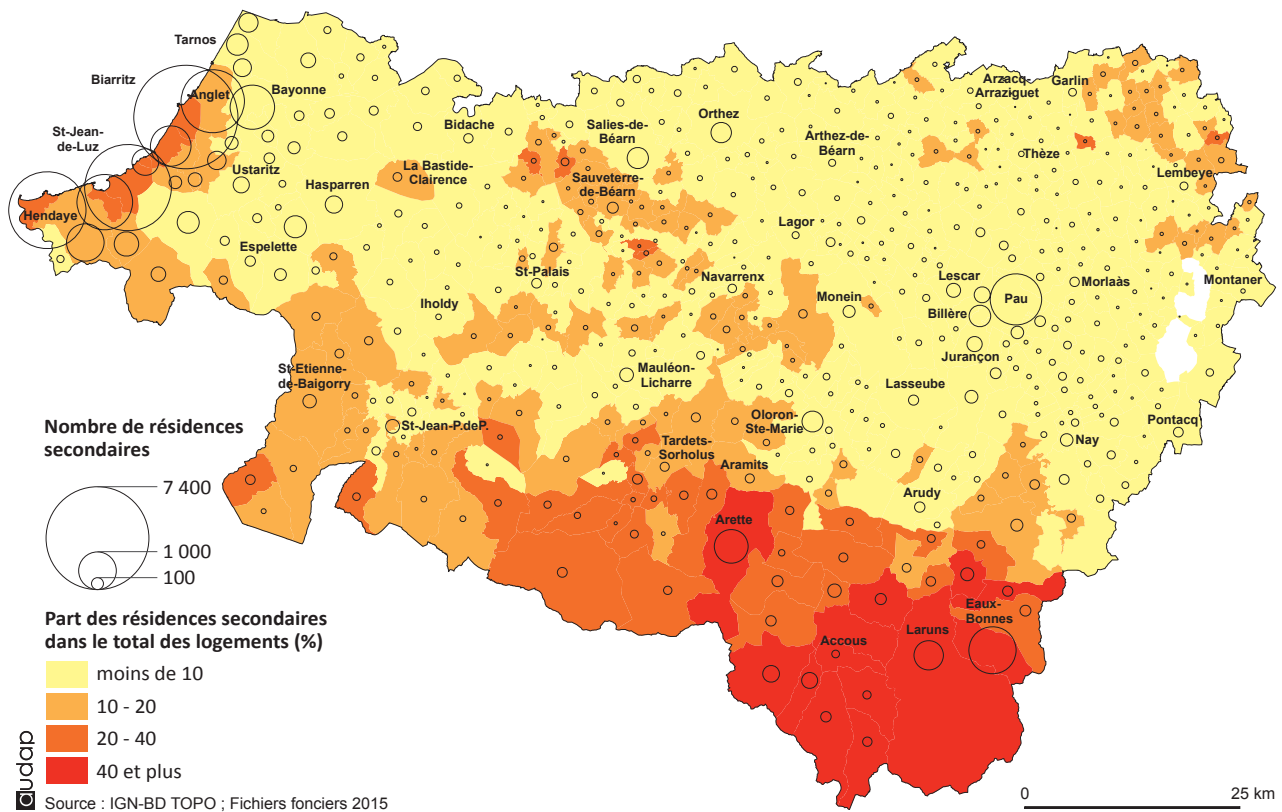
Laruns, Eaux-Bonnes et Arette représentent 6,5 % des résidences secondaires du territoire

Les résidences secondaires sont également nombreuses dans le Béarn, notamment dans la commune de Pau et à proximité des domaines skiables sur les communes de Laruns, Eaux-Bonnes et Arette. Ces quatre communes représentent à elles seules 10,5 % des résidences secondaires du département. Les vallées qui ont des stations de ski, ont principalement des résidences secondaires de type appartement qui ont été construites durant la période 1960 à 1980, alors que celles qui n'en ont pas ont généralement des maisons relativement anciennes. 61 % des résidences secondaires de la Vallée d'Aspe datent d'avant 1900. ■

Origine géographique majoritaire des propriétaires de résidences secondaires par commune sur le département des Pyrénées-Atlantiques et le sud des Landes en 2015



Nombre de résidences secondaires et part de résidences secondaires dans le total de logements par commune sur le département des Pyrénées-Atlantiques et le sud des Landes en 2015



POUR ALLER PLUS LOIN

Une connaissance plus fine du parc des résidences secondaires est nécessaire. Il a souvent été l'oublié des documents d'urbanisme alors qu'il peut avoir un impact important dans les territoires. Sur les prix tout d'abord, car il impacte les marchés immobiliers et une meilleure compréhension permettrait d'objectiver, voire de quantifier cet effet. Sur les pratiques des propriétaires des résidences secondaires, ensuite, car en étant présents sur le territoire ils participent à sa vitalité.

Améliorer la connaissance des résidences secondaires

Les fichiers fonciers mis à disposition de l'AUDAP sont des données anonymisées. Certaines informations sont donc absentes des fichiers nominatifs dont disposent les collectivités. Notamment, il serait pertinent pour prolonger l'analyse réalisée dans cette note d'approfondir l'origine des propriétaires au département de résidence. Elle permettrait de mieux saisir les dynamiques touristiques.

Améliorer la connaissance des propriétaires de résidences secondaires

A l'exemple de l'enquête 2014 sur l'usage des résidences secondaires en Charente-Maritime, il est possible d'interroger les propriétaires de résidences secondaires. Cette enquête réalisée par courrier a permis d'identifier les usages de ces habitants non permanents. Notamment, les résultats ont montré de quelle manière ils ont pu obtenir ce logement (héritage, ...), leur fréquentation du territoire (nombre moyen de jours), ou encore leurs dépenses.

“ (...) il serait pertinent pour prolonger l'analyse réalisée dans cette note d'approfondir l'origine des propriétaires au département de résidence. Elle permettrait de mieux saisir les dynamiques touristiques.

Plus largement, améliorer la connaissance des logements touristiques

Les usages numériques bouleversent nos pratiques et notamment touristiques. Des services web proposent des locations de logements ou de chambres de particulier à particulier. Ces offres peuvent entrer en concurrence avec d'autres types d'hébergements marchands, mais aussi détourner des biens à la location annuelle vers des marchés plus lucratifs tout en permettant, potentiellement, de générer de nouvelles visites dans le territoire. ■



Petite caserne
2 allée des platanes - BP 628
64106 Bayonne Cedex
Tél. 05 59 46 50 10

4 rue Henri IV - Porte J
64000 Pau
Tél. 05 33 64 00 30

Fax. 05 59 46 50 30
contact@audap.org

www.audap.org



Les membres de droit de l'Agence d'urbanisme Atlantique & Pyrénées

A RETENIR

47 049

Nombre de résidences secondaires recensées par les fichiers fonciers en 2015 à l'échelle du département des Pyrénées-Atlantiques et du Seignanx, soit l'équivalent de 7 fois le parc total de logements d'Oloron-Sainte-Marie.

41 %

des résidences secondaires des Pyrénées-Atlantiques et du Seignanx ont des propriétaires résidant en France métropolitaine hors Aquitaine.

61 %

des résidences secondaires du territoire sont des appartements.

Contact :

Loïc BIJU-DUVAL : l.biju-duval@audap.org