



LES RESIDENCES SECONDAIRES APPARTENANT A DES ETRANGERS EN FRANCE ET EN AQUITAINE

Les résidences secondaires des étrangers en France

En 2003, la France comptait près de 3 millions de résidences secondaires. 7,9% de ces logements étaient la propriété de personnes résidant à l'étranger. Ainsi, ce sont 223 000 résidences secondaires qui appartiennent à des « non résidents fiscaux » (source : FILOCOM 2003 de la DGI).

La progression du volume investi en immobilier résidentiel par les étrangers est en nette progression : le montant de leurs investissements représentait 5,5 milliards d'euros en 2004, contre une moyenne annuelle de 2 milliards entre 1994 et 2000 (source : recensement biennuel SESDO).

Répartition des résidences secondaires par nationalité des propriétaires en France

	Nombre de résidences secondaires
Royaume-Uni	53 200
Suisse	31 600
Italie	31 200
Allemagne	29 100
Belgique	23 700
Pays-bas	18 700
Espagne	6 500
Etats-Unis	5 700
Autres	23 300
Total	223 000

Les Britanniques sont les plus nombreux, avec près d'un quart des résidences secondaires occupées par des étrangers. En 2002, ils représentaient même 45% des acquéreurs étrangers de biens immobiliers.

Les zones frontalières comptent une plus grande proportion d'étrangers parmi les propriétaires de résidences secondaires : c'est le cas des zones Méditerranée, Est et Centre Est. Rappelons que les régions frontalières sont très prisées par les Italiens, les Suisses et les Belges qui privilégient la proximité.

Dans le Sud-Ouest, 7,3% des résidences secondaires appartiennent à des étrangers (2,7% sont la propriété de Britanniques).

Implantation géographique des résidences secondaires des étrangers

	Propriétaires étrangers		Part des 4 principales origines (%)*			
	Nombre	part en % *	Royaume-Uni	Suisse	Italie	Allemagne
Méditerranée	100 300	12,8%	1,7%	1,6%	3,4%	1,7%
Centre est	30 100	7,2%	1,4%	2,6%	0,6%	0,4%
Sud ouest	26 400	7,3%	2,7%	0,2%	ε	0,9%
Ouest	24 600	5,2%	3,2%	0,2%	ε	0,7%
Bassin	17 900	4,3%	1,7%	0,6%	ε	0,3%
Ile de France	10 800	5,1%	0,5%	0,5%	0,8%	0,3%
Est	10 300	10,4%	0,1%	2,7%	0,1%	5,7%
Nord	2 700	5,3%	2,6%	ε	ε	0,2%
Métropole	223 000	7,9%	1,9%	1,1%	1,1%	1,0%

* % du nombre total de résidences secondaires

Etudes et tendances

Comité Régional de Tourisme d'Aquitaine

Cité Mondiale • 23, Parvis des Chartrons • 33074 Bordeaux Cedex • France

Tél. 05 56 01 70 00 • Fax 05 56 01 70 07

Email : tourisme@crt.cr-aquitaine.fr

Site : www.tourisme-aquitaine.fr

Les préférences de chaque nationalité

Certaines nationalités ont une préférence très claire pour un type de destination : c'est le cas des Britanniques et des Néerlandais qui privilégient la campagne et des Italiens qui plébiscitent le littoral. Pour d'autres, l'achat de résidences secondaires en France se partage plus équitablement entre plusieurs zones : le littoral et la montagne pour l'Espagne, le littoral et la campagne pour l'Allemagne et la Belgique. Toutes nationalités confondues, la campagne devance de peu le littoral. La montagne et les villes semblent moins attractives.

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

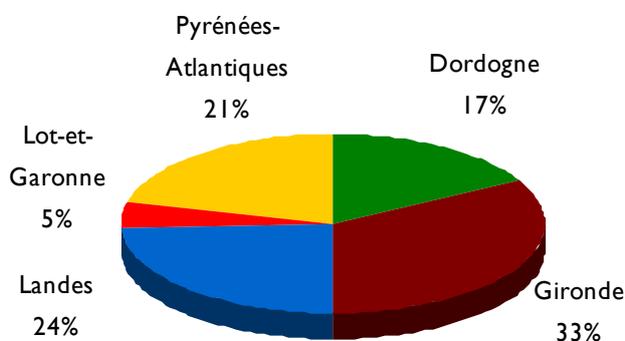
Les résidences secondaires en Aquitaine

Répartition des résidences secondaires par département

On compte un peu plus de 164 500 résidences secondaires en Aquitaine, ce qui représente 11% du parc de logements régional (source : INSEE).

Elles sont très majoritairement implantées sur le littoral (60%).

La Gironde représente à elle seule un tiers du parc régional de résidences secondaires.



Les résidences secondaires des étrangers en Aquitaine

15 522 résidences secondaires appartenant à des étrangers en Aquitaine, soit 9,4% du parc.

Répartition des résidences secondaires des étrangers par département et par zone

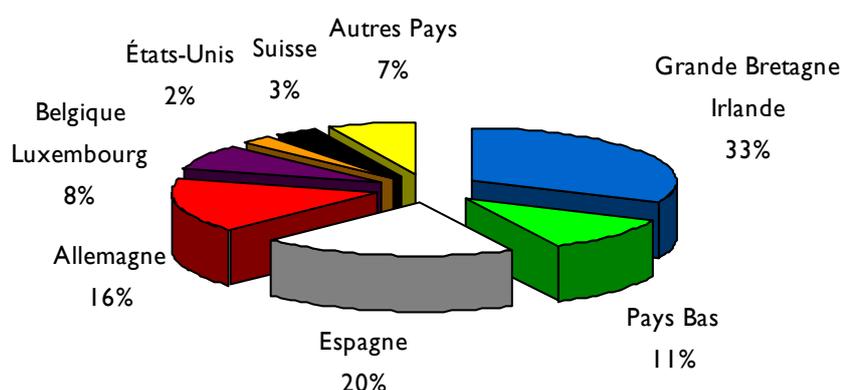
Dordogne 37%	
Pays du Périgord Vert	13,5%
Pays du Périgord Noir	12,0%
Pays du Grand Bergeracois	9,6%
Pays de L'Isle	2,5%
Gironde 19%	
Côte médocaine	10,9%
Gironde intérieure et Vignoble	3,9%
Bassin d'Arcachon	2,5%
Bordeaux et son Agglomération	0,6%
Landes 14%	
Côte landaise	11,8%
Intérieur des landes	2,1%
Stations thermales des landes	0,3%
Lot et Garonne 9%	
Pyrénées Atlantiques 21%	
Côte Basque	17,3%
Montagne	2,5%
Intérieur des Pyrénées Atlantiques et agglomération de Pau	1,4%

Dès lors que l'on étudie uniquement les résidences secondaires propriétés d'étrangers, la répartition par département est tout à fait différente : c'est en Dordogne que les étrangers ont le plus investi dans l'achat de résidences secondaires. C'est également en Dordogne que la répartition par zone semble le plus homogène : seul le Pays de l'Isle ne semble pas très attractif pour les propriétaires étrangers.

Dans les départements littoraux, une très large majorité des résidences secondaires d'étrangers est implantée sur la côte : 70% en Gironde, 84% dans les Landes et 82% dans les Pyrénées-Atlantiques.

Sur l'ensemble de la région, 43% des résidences secondaires appartenant à des étrangers sont localisées sur le littoral, 2,5% en montagne et 54,5% dans l'intérieur et en ville.

Répartition par nationalité des résidences secondaires en Aquitaine



En Aquitaine, un tiers des propriétaires de résidences secondaires appartenant des étrangers est originaire de Grande-Bretagne ou d'Irlande (contre un quart au niveau national). Notre région est donc particulièrement attractive pour le marché britannique. L'arrivée de nouveaux « low cost » ne fait qu'accroître ce phénomène. La tendance, notée au niveau national, d'investir dans les zones frontalières se vérifie en Aquitaine, avec 20% de propriétaires espagnols.

Il faut noter que, pour le marché des résidences secondaires, les cinq premiers marchés émetteurs sont les mêmes que pour les hébergements marchands : le Royaume-Uni, l'Allemagne, les Pays-Bas, la Belgique et l'Espagne.

Répartition des résidences secondaires par nationalité et par département

	Dordogne	Gironde	Landes	Lot-et-Garonne	Pyrénées-Atlantiques
Allemagne	5,6%	50,1%	26,0%	3,9%	4,0%
Belgique Luxembourg	8,4%	11,7%	9,6%	9,8%	2,7%
Espagne	0,2%	1,3%	35,5%	0,8%	69,0%
États-Unis	2,5%	1,8%	1,4%	2,2%	3,4%
Grande-Bretagne Irlande	53,8%	15,6%	8,9%	62,6%	7,8%
Italie	0,3%	0,4%			0,5%
Pays Bas	21,3%	4,8%	6,5%	11,0%	1,1%
Suisse	2,0%	5,5%	4,1%	3,5%	2,9%
Autres Pays	5,4%	8,3%	6,8%	6,2%	7,6%
Non renseigné	0,5%	0,5%	1,1%		1,1%
TOTAL	100%	100%	100%	100%	100%

Les Britanniques sont majoritaires dans les départements ruraux, la **Dordogne et le Lot-et-Garonne**, où ils possèdent respectivement 54% et 63% des résidences secondaires d'étrangers. Dans ces deux départements, les Britanniques sont suivis par les Néerlandais et les Belges. Les Néerlandais semblent particulièrement attirés par le Périgord Noir, alors que les Belges se répartissent de manière homogène sur l'ensemble du territoire périgourdin, hormis le Périgord Vert.

En **Gironde**, les Allemands occupent la première place grâce à leur présence massive sur la côte médocaine, alors que les Britanniques sont les plus nombreux sur le bassin d'Arcachon et dans l'intérieur de la Gironde, où l'on retrouve les clientèles traditionnelles du tourisme rural en Aquitaine.

Dans les **Landes**, ce sont les Espagnols qui ont acheté le plus de résidences secondaires : ils sont surtout installés sur le littoral où ils représentent 41% des propriétaires étrangers de résidences secondaires. Dans l'intérieur des Landes, les Allemands et les Britanniques reprennent les deux premières places. Les Allemands se répartissent de façon égale entre le littoral et l'intérieur des Landes.

Les **Pyrénées-Atlantiques** présentent la spécificité des départements frontaliers : les Espagnols représentent 69% des propriétaires étrangers de résidences secondaires, ils sont même près de 80% sur la côte basque ; les 20% restant se répartissent entre de nombreuses nationalités. Ce sont les Britanniques qui sont les plus nombreux en montagne où ils devancent même les Espagnols.

Les résidences secondaires des étrangers en Aquitaine, (données de cadrage)

DORDOGNE	Pays de l'Isle	Périgord Noir	Périgord vert	Grand Bergeracois
Allemagne	5,0%	5,0%	6,3%	3,3%
Belgique	8,8%	10,4%	3,9%	10,3%
Etats-Unis	1,3%	3,3%	1,6%	3,0%
Grande Bretagne - Irlande	53,2%	40,5%	66,5%	57,5%
Pays-Bas	17,9%	31,7%	16,1%	14,0%
Suisse	3,8%	2,7%	1,3%	2,5%
Autres pays	10,4%	6,6%	4,1%	9,3%
GIRONDE	Bordeaux et son agglomération	Bassin d'Arcachon	Côte médocaine	Gironde intérieure et vignoble
Allemagne	5,0%	20,8%	66,4%	17,6%
Belgique	5,0%	14,1%	9,9%	12,6%
Espagne	11,9%	1,2%	0,3%	0,8%
Etats-Unis	5,0%	4,0%	0,8%	2,4%
Grande-Bretagne	5,0%	23,8%	7,6%	44,7%
Luxembourg	5,0%	3,0%	1,1%	0,8%
Suisse	5,0%	10,7%	5,2%	4,2%
Autres Pays	58,5%	22,3%	8,8%	16,8%
LANDES	Côte Landaise	Intérieur des Landes	Stations thermales	
Allemagne	24,2%	25,5%	11,1%	
Belgique	8,0%	15,0%	11,1%	
Espagne	41,2%	4,8%	11,1%	
Etats-Unis	1,0%	1,5%	11,1%	
Grande-Bretagne	7,5%	23,4%	11,1%	
Suisse	3,5%	6,3%	11,1%	
Autres pays	14,6%	23,4%	33,3%	
LOT-ET-GARONNE	Nord - Marmande - Villeneuve-sur-Lot	Sud - Agen - Nérac		
Allemagne	2,8%	4,7%		
Belgique	9,2%	10,4%		
Etats-Unis	1,3%	3,6%		
Pays-Bas	10,9%	9,5%		
Grande Bretagne - Irlande	67,2%	54,9%		
Suisse	2,2%	4,7%		
Autres pays	5,5%	10,4%		
PYRENNES-ATLANTIQUES	Côte Basque	Montagne	Intérieur	
Allemagne	2,6%	10,0%	10,0%	
Belgique	1,8%	6,2%	7,9%	
Espagne	79,2%	21,7%	22,7%	
Etats-Unis	1,9%	2,5%	7,4%	
Grande-Bretagne	4,6%	36,2%	12,7%	
Pays-Bas	0,5%	4,5%	6,6%	
Suisse	2,6%	2,5%	4,4%	
Autres pays	6,9%	16,5%	28,4%	