

Antoine GOJJARD

DEA « L'urbanisme et ses territoires »

**RESIDENCES SECONDAIRES DES
ETRANGERS ET TERRITOIRE FRANÇAIS**

**LOCALISATION ET RETOMBÉES ECONOMIQUES
LOCALES, LA VALORISATION D'UN CAPITAL
SYMBOLIQUE**

MÉMOIRE DE DEA REDIGÉ SOUS LA DIRECTION DE L. DAVEZIES

Institut d'Urbanisme de Paris
Université Paris - Val-de-Marne
Année universitaire 2002-2003

SOMMAIRE

INTRODUCTION	4
I. LE RESSORT RÉSIDENTIEL DU DÉVELOPPEMENT LOCAL	6
I.A. UN MODÈLE TRADITIONNEL FONDÉ SUR LA LOCALISATION DES ACTEURS PRODUCTIFS	6
<i>I.a.1. Les transformations des rapports aux territoires</i>	<i>6</i>
1.1. La localisation des entreprises à l'épreuve du développement local	6
1.2. Localisation des entreprises et développement territorial, un même combat ?	10
<i>I.a.2 Théorie de la base et enjeux résidentiels</i>	<i>11</i>
2.1. Les limites du secteur basique productif	12
2.2. L'importance accrue du secteur basique résidentiel	13
I.B. UN ASPECT DE LA BASE NON PRODUCTIVE, LES RESIDENCES SECONDAIRES DES ETRANGERS EN FRANCE	15
<i>I.b.1. Les non résidents et la résidence secondaire, une forme de tourisme casanier ou résidentiel</i>	<i>16</i>
1.1. Le résident secondaire étranger, un touriste ?	16
1.2. L'ancrage au lieu	18
<i>I.b.2. Secondarité et développement local</i>	<i>19</i>
2.1. Fiscalités locales et résidences secondaires	20
2.2. Acquisitions et pratiques des résidents secondaires	20
CONCLUSION DE LA PARTIE I	23
II. APPRÉHENDER L'IMPORTANCE DES RÉSIDENTS SECONDAIRES EXTRA NATIONAUX	24
II.A. LA FRANCE ET SES RÉSIDENTS SECONDAIRES ÉTRANGERS ENTRE « GÉOGRAPHIE SENTIMENTALE » ET CRISTALLISATIONS	24
<i>II.a.1. Une histoire de nantis ?</i>	<i>24</i>
<i>II.a.2. Des cristallisations spatiales et sociales</i>	<i>27</i>
2.1. La constitution du paysage touristique français	27
2.2. L'héritage des antécédents touristiques	28
<i>II.a.3 Entre aménités résidentielles, opportunités financières et réminiscences culturelles</i>	<i>29</i>
3.1. La prégnance de l'immatériel	29
3.2. Atouts financiers	31
II.B. POPULATION CIBLEE, DISPARITES NATIONALES ET SPATIALES	33
<i>II.b.1. Des populations bien ciblées</i>	<i>34</i>
1.1. Origine sociale et âge moyen	34
1.2. Localisations et pratiques des résidents secondaires étrangers	35
1.3. Un phénomène essentiellement européen	39
<i>II.b.2. Des particularismes nationaux et des choix résidentiels affirmés</i>	<i>40</i>
2.1. Des populations hétérogènes	40
2.2. Des lieux de villégiatures différents	42
II.C. FLUX DE REVENUS GÉNÉRÉS ET REPARTITIONS	45
<i>II.c.1. Evaluations des flux de revenus régionaux et de leurs origines</i>	<i>46</i>
<i>II.c.2. Un effet redistributif ?</i>	<i>49</i>
CONCLUSION DE LA PARTIE II	50

INTRODUCTION

L'étude des choix résidentiels effectués par des résidents secondaires étrangers en France s'inscrit dans une double optique. D'une part, il s'agit d'appréhender la prégnance de ces populations et de cette pratique touristique sur notre territoire. En effet, le « poids du tourisme non marchand, relativement sous-estimé ces dernières années », serait « loin d'être négligeable non seulement en termes de fréquentation mais également en termes de consommation touristique »¹. D'autre part, on annonce périodiquement l'envahissement de certains espaces français, comme les campagnes, « Les Anglais dans nos campagnes » (1995), « La campagne française prend de plus en plus l'accent british »(2003)², ou le Sud de la France, « Provence : la "Californie" de l'Europe » (2003).³ Mais, comment cette conquête de nos terroirs et rivages a-t-elle lieu ? Quels en sont les enjeux ?

Nous souhaiterions ainsi contribuer ou participer à démontrer l'importance de cette pratique touristique du point de vue du développement territorial des espaces français.

Nos hypothèses de travail sont donc les suivantes :

- Premièrement, les caractéristiques résidentielles des territoires constitueraient un atout aussi solide que l'implantation de facteurs productifs. Les territoires disposeraient d'un capital reposant sur leur attractivité touristique. La monétisation d'aménités résidentielles et d'un capital immatériel lié à une « image de marque » à l'extérieur consisterait à attirer des populations effectuant ensuite des dépenses sur ces territoires.
- Deuxièmement, la présence de résidents secondaires étrangers serait ainsi un facteur explicatif du développement de certaines régions. Cette source de richesse serait en effet particulièrement importante pour les espaces ruraux ou les villes petites et moyennes dont les capacités à attirer les investissements du secteur productif sont moindres. La géographie des flux de dépenses touristiques pourrait ainsi impliquer ou bien un effet de rééquilibrage ou bien l'apparition de nouvelles disparités.
- Enfin, on assisterait à un renouveau des campagnes et de leur attractivité résidentielle, ces pratiques de birésidentialité évoluant.

¹ DT. 2000. *L'hébergement non marchand*. Direction du Tourisme. 68p. (collection « les Essentiels du tourisme » n°14 juillet 2000)

² HABIB A., (2003). « La campagne française prend de plus en plus l'accent british » in *Le monde* 11 juillet 2003 et BAROU J., PRADO P., (1995). *Les Anglais dans nos campagnes*. L'harmattan. 228p. (collection : « minorités et sociétés »).

³ LES ECHOS, (2003). « Provence : la "Californie" de l'Europe » in *Les Echos* n° 18924 du 13/06/2003.

Les retombées économiques liées au tourisme ne peuvent s'appréhender en terme d'agents productifs. En effet, ici, les résidents secondaires étrangers seront appréhendés en tant que consommateurs. Les acquéreurs de résidences secondaires consomment de l'espace, des logements, et des aménités résidentielles spécifiques. Les résidents secondaires étrangers, lors de leurs séjours, exportent, eux, en quelque sorte une partie de leurs revenus et de la valeur ajoutée produite dans un autre pays.

Aussi nous attacherons nous, dans un premier temps, à proposer un modèle théorique permettant de prendre en compte ces flux de revenus comme un apport au développement territorial. Cette démarche sera associée à une définition restrictive de la birésidentialité, permettant par la suite de prendre en compte ces populations.

La théorie de la base développée par l'économiste allemand Werner Sombart en 1916 constituera alors le cadre théorique de référence. Selon cette théorie les économies territoriales se décomposent en un secteur basique qui capte les revenus extérieurs et constitue le moteur de l'économie locale, et un secteur domestique, qui produit les biens et services demandés localement. Le secteur basique se subdivise en un sous secteur basique productif, qui assure la production de biens et services exportés hors du territoire considéré, et un sous secteur résidentiel, qui capte les salaires publics, les revenus de transferts comme les retraites, ceux des résidents travaillant dans un autre secteur d'emploi que leur lieu de résidences, les dépenses des touristes et des résidents temporaires.

Dans cette approche, le développement des pratiques touristiques et les flux de revenus associés prennent tout leur sens. La captation des dépenses des résidents secondaires étrangers, ces migrants internationaux, aux pouvoirs d'achat souvent décrits comme supérieurs, se présente comme un enjeu clair pour le développement territorial.

La deuxième phase de ce travail consistera donc en une caractérisation de la clientèle de ce type d'hébergement et en un chiffrage des flux régionaux liés aux dépenses de ces touristes. Il s'agira d'une analyse synchronique à partir de l'enquête aux frontières 1996 et de l'enquête dépenses 1997 de la Direction du Tourisme. Cette analyse sera mise en relief par une approche historique de la constitution de cette pratique touristique permettant de mesurer le poids des antécédents touristiques dans les résultats obtenus.

Dans un troisième temps, nous estimerons les évolutions récentes de cette pratique à partir des acquisitions immobilières des non-résidents enregistrés par le Service d'Enquête, de Statistiques et de Documentation (SESDO) de la Direction générale des Impôts. A partir d'une observation diachronique des montants, ventes et prix départementaux de 1994 à 2000, nous tenterons de définir les grandes tendances actuelles de ce mode d'hébergement.

I. LE RESSORT RÉSIDENTIEL DU DÉVELOPPEMENT LOCAL

Après une phase longue de croissance, les trente glorieuses, le ralentissement économique des années soixante-dix a amorcé des changements sociaux économiques décisifs. En effet, la croissance de l'investissement direct à l'étranger et la mobilité des capitaux à l'échelle internationale ont tracé les contours d'un nouvel univers économique, celui de la mondialisation. Les économies nationales sont de plus en plus interdépendantes et confrontées à des problématiques exogènes. Cette globalisation de l'économie a contribué à faire évoluer l'organisation de la production, à modifier la stratégie des entreprises et par conséquent leur relation au territoire. De nombreuses recherches ont interrogé les conséquences de ces bouleversements en matière de développement local.

Quel est le lien entre les mutations des formes de production et les évolutions spatiales ? Quels sont alors les nouveaux ressorts du développement territorial ? L'approche développée par Pierre Veltz, centrée sur les évolutions spatiales, rend bien compte des principales analyses sur ces questions.

I.A. UN MODÈLE TRADITIONNEL FONDÉ SUR LA LOCALISATION DES ACTEURS PRODUCTIFS

I.a.1. Les transformations des rapports aux territoires

En effet, le débat sur l'origine du développement territorial, ressources locales ou logique globale, n'est pas résolu. Mais, la plupart des recherches menées s'accordent sur les conséquences territoriales des transformations de la sphère productive. Elles aboutiraient au phénomène de métropolisation, la concentration croissante des activités économiques au sein d'aires métropolitaines. Les inégalités territoriales s'accroîtraient alors inéluctablement.

1.1. La localisation des entreprises à l'épreuve du développement local

Selon Pierre Veltz, les changements de l'économie ont ainsi été à l'origine d'une transformation des modes d'organisation et de localisation des entreprises. Le modèle taylorien d'organisation de la production, basé sur la division des tâches de conception et l'exécution et la réduction des prix, a été mis à mal. L'intensification de la concurrence, désormais mondialisée, et la diversification de ses formes ont entraîné l'apparition de critères de performance de plus en plus variés et difficiles à concilier : compétitivité des prix mais aussi qualité, puis réactivité, propension à innover, rapidité dans la mise sur le marché des produits... La nouvelle économie géographique n'est donc plus seulement celle de la réduction des coûts de transport et de fabrication en série, mais plus généralement celle de la minimisation des coûts de transactions, innovation, apprentissage...

i. Externalités positives et effets relationnels

La relation des entreprises aux territoires aurait donc évolué. Pierre Veltz renoue alors avec les théories du district développées à la suite d'Alfred Marshall¹. Celui-ci avait introduit, dès la fin du 19^{ème} siècle, la notion d'économies externes. Ces « économies externes d'agglomération » regroupent l'ensemble des externalités positives et négatives produites par les comportements des acteurs économiques sans faire l'objet d'échanges marchands. Les entreprises peuvent donc réaliser des économies aussi bien internes et d'échelle (produire massivement permet de diminuer les coûts marginaux de production), qu'externes si elles se trouvent dans un milieu économique favorable, leur offrant suffisamment d'avantages comparatifs.

Quelle est alors la réalité actuelle du district et des externalités positives qui le suscitent ? Les défis de qualité, d'innovation et d'adaptabilité de la concurrence croissante ont mis au centre des enjeux les ressources relationnelles. Ainsi, les centres de recherche et les usines de production se rapprochent afin d'améliorer en continu les processus de production. De même, les fournisseurs, les firmes connexes, les acteurs institutionnels et économiques locaux se concentrent pour maximiser les profits. Par exemple, le principe des « milieux incubateurs » introduit par Chinitz en 1961² répond à la nécessité actuelle d'innovation. Cette économie de district serait donc, en fait, un ensemble d' « écosystèmes relationnels »³. On se situe dans la lignée de la théorie des avantages comparatifs de Ricardo. L'échange entre deux territoires est favorable à chacun d'entre eux à partir du moment où le coût de production relatif des objets diffère. Chaque territoire a donc intérêt à se spécialiser là où il est comparativement le meilleur et à échanger.

Pierre Veltz voit donc dans la métropolisation, cette concentration des activités productives dans les aires métropolitaines, l'aboutissement de cette recherche des effets relationnels. Les métropoles fournissent aux entreprises ces ressources relationnelles indispensables et un tissu riche de compétences diverses. Tout d'abord, le grand nombre de fournisseurs permet de réduire les coûts des produits standardisés. Ceci est également un atout essentiel dans un contexte de flexibilité où les firmes externalisent les fonctions qui ne constituent pas leur cœur de métier. Ensuite, la multiplicité des acteurs économiques présents au sein des villes permet de créer des « effets de milieux », de développer une capacité

¹ MARSHALL A., (1906), *Principles of Economics*, Londres, MacMillan, 5ème édition.

² CHINITZ B., (1961). « Contrasts in Agglomeration : New York and Pittsburgh. » *American Economic Review*, 51, pp 279-289

³ VELTZ P., (2000). « Le développement local face à la mondialisation », *Comment améliorer la performance économique des territoires ?*, Les entretiens de la Caisse des Dépôts, 22 p.

collective de veille, d'apprentissage. La ville fournit des « externalités de communication »¹. Cette association permet un repérage plus rapide des évolutions de l'environnement, des concurrents ou de l'apparition de nouvelles technologies. Elle contribue également à créer un climat de confiance entre les différents acteurs, élément essentiel dans un contexte de perpétuels changements. Les métropoles ont alors l'avantage de combiner ces deux types d'effets relationnels.

En outre, elles présentent également d'autres attraits. En premier lieu, l'importance du marché du travail permet aux entreprises d'y trouver les compétences spécialisées et la main d'œuvre qu'elles recherchent. On apparie emplois et travailleurs. Restructuration et fermetures de sites sont aussi facilités. Les chocs absorbés plus facilement, l'entreprise se désengage à coûts réduits. De plus, les infrastructures et réseaux logistiques sont devenus nécessaires aux entreprises de plus en plus interconnectées. Enfin, en appariant entreprises et consommateurs, on minimise les coûts de transaction. L'attraction des villes vis à vis des firmes est ainsi présentée comme la conséquence de la modification de la stratégie des entreprises.

Les économies d'agglomération, théories anciennes, sont donc plus que jamais d'actualité. La production se concentre dans les espaces urbains, ceux-ci devenant les moteurs de la croissance économique entre lesquels la concurrence dans le but d'attirer les investissements se développe². C'est l'ouverture d'un « marché des localisations »³.

ii. Vers un territoire à deux vitesses, le développement endogène

Cette nouvelle donne bouleverse les dynamiques territoriales. Les Trente Glorieuses avaient été le cadre d'un processus de convergence territoriale, lié à l'unification de l'espace économique national. Il se structurait autour de la région parisienne, zone de conception, et de la province, zone d'exécution ou de production. Les zones rurales attiraient ainsi les usines de production des grandes entreprises. Les firmes y recrutaient en masse la main-d'œuvre faiblement qualifiée nécessaire au processus de production. Ce système, bien que participant d'une dichotomie forte des espaces, générait une convergence territoriale. La croissance profitait aussi aux régions périphériques.

Mais, la polarisation géographique et le fonctionnement en réseau provoqueraient maintenant l'effet inverse, impliquant l'accroissement des inégalités territoriales. Désormais, les grands flux d'échanges se développent entre les pôles de croissance. Dans cette

¹ THISSE J-F., VAN YPERSELE T., (1999). « Métropoles et concurrence territoriale ». *Economie et Statistiques*. n°326-327. 1999.

² Idem.

³ TIEBOUT C.M., (1956). « A Pure Theory of Local Public Expenditures » *Journal of Political Economy*, vol. 64, pp. 416-424.

« économie d'archipel »¹, les relations entre pôles urbains prennent donc le pas sur les liens plus traditionnels entre les centres et périphéries. C'est la « métropole-réseau »² et ses risques de création d'un territoire à deux vitesses.

Que reste-t-il alors aux territoires de l'entre deux, à la province hors métropoles ? Krugman (1991)³, en montrant que l'effet des économies d'agglomération sur la localisation des entreprises est cumulatif et conduit à la concentration des activités, semble répondre « rien ». Mais en 2000, Pierre Veltz se montre plus nuancé, estimant que le développement local conserve une dimension endogène. Les firmes disposeraient en elles-mêmes d'une capacité à l'acquisition de ces compétences, non due aux avantages de la métropolisation.

Cette dimension endogène est en effet devenue une thématique forte au début des années 1980. Les régions qui s'en sortaient par elles-mêmes se posaient alors en modèle face aux débuts de la métropolisation et ses affres, l'accroissement des inégalités territoriales. Ces réussites ponctuelles ont été expliquées par des arguments proches de ceux qui ont conclu à la métropolisation. L'existence des effets externes, liés à la proximité dans l'espace des entreprises et à leurs réseaux d'interconnaissances, est alors relié aux formations de « systèmes productifs locaux »⁴. D'un côté, la métropolisation relève de « la formation d'un équilibre général dans l'espace par le seul mécanisme des prix »⁵, de l'autre, les caractéristiques d'innovation et d'adaptabilité sont mises en avant par des territoires aux industries pointues et spécialisées. Le développement endogène se présente alors comme une spécialisation industrielle locale appuyée d'abord sur les Petites et Moyennes Entreprises, à l'image des territoires de la troisième Italie, anciennement ruraux (de la Vénétie à la Toscane en passant par l'Émilie-Romagne) dont Arnaldo Bagnasco⁶(1981) soulignait le développement autonome. La sociologie du local serait la condition préalable au déploiement de ces systèmes productifs, permettant plus ou moins la formation des réseaux d'interconnaissances nécessaires à la compétitivité de ce mode de production.

¹ VELTZ P., (1996). *Mondialisation, villes et territoires : l'économie d'archipel*, Paris : PUF, (collection. « Economie en liberté »), 264 p.

² VELTZ P., (1992). « Hiérarchies et réseaux dans l'organisation de la production du territoire » in : *Les régions qui gagnent: districts et réseaux, les nouveaux paradigmes de la géographie économique*, Paris.

³ KRUGMAN P., (1991). « Increasing Returns and Economic Geography », *Journal of Political Economy*, 1991, vol 99, n°3.

⁴ COURLET C., PECQUEUR B., (1992). « Les systèmes industriels localisés en France : un nouveau modèle de développement » in BENKO G., LIPIETZ A., (1992). *Les régions qui gagnent. Districts et réseaux : les nouveaux paradigmes de la géographie économique*, Paris, PUF.

⁵ LIPIETZ A., (1999). « Aménagement du territoire et développement endogène » in *Aménagement du territoire*. pp. 37-54.

⁶ BAGNASCO A., (1981). *Tre Italie. La problematica territoriale dello sviluppo italiano*, Bologne, Il Mulino.

La France a-t-elle alors vocation à devenir « un pays de districts »¹ ? On peut en douter tant le modèle de la troisième Italie porte en lui-même ses limites. Peut-on former partout des systèmes de production spécialisés et concentrés reposant sur des secteurs demandant une grande capacité d'ajustement ? Pierre Veltz (2000) ne voit pas de contradiction entre développement endogène et métropolisation et persiste : la métropole combine les avantages de permettre de réduire les coûts d'une production générique et d'entretenir des effets de milieu, propres à l'innovation. Est-ce là condamner les territoires non métropolitains ?

1.2. Localisation des entreprises et développement territorial, un même combat ?

Il est essentiel de rappeler que les activités relevant d'une concurrence potentiellement internationale ne constituent qu'une des facettes du tissu des activités locales. Historiquement, la localisation des entreprises conditionnait la localisation des « travailleurs-consommateurs ». Or, aujourd'hui, les lieux de production et de consommation peuvent être disjoints. Les territoires individuels se morcellent. « Ce qui fait territoire pour beaucoup est comme un ensemble de bribes d'espace unies par des trajets rituels sans arrêts »². L'extension actuelle de la mobilité pose une question. Pourquoi se recouvriraient production et localisation des revenus dans un même élan « mégapolitain » de développement ?

Pour Laurent Davezies (2000)³, le développement de la position compétitive du système productif ne peut être regardé comme le « seul générateur de revenus ». « La richesse des régions » proviendrait de mécanismes différents de ceux qui font la « richesse des nations ». On ne peut assimiler valeur ajoutée et revenus des territoires sub-nationaux. La confusion entre pouvoirs cognitifs du Produit Intérieur Brut (PIB)⁴ aux échelles nationale et régionale serait coupable. La compréhension des mécanismes d'agglomération et l'exploration des externalités liées aux dispositifs spatiaux des systèmes productifs, si elles éclairent les relations qu'entretiennent production et territoires, certes intéressants, ne représentent guère plus que la localisation de la production de la valeur ajoutée et nullement un modèle de développement territorial sub-national. Ce ne sont que des « éléments d'une régionalisation de l'analyse macro-économique qui permettent d'intégrer le facteur spatial dans un modèle de

¹ LIPIETZ A., (1999). Op. Cit.

² VIARD J., (1994). *La société d'archipel où les territoires du village global*, La Tour d'Aigues : Ed. de l'Aube, 128 p.

³ DAVEZIES L., (2000). « L'hétérogénéité locale des enjeux de développement local ». *Annales de la recherche Urbaine* printemps 2000, n°86. 13p.

⁴ Le produit intérieur brut (PIB) mesure la valeur ajoutée produite. Le PIB régional est calculé en répartissant le PIB national à partir d'évaluations régionales de la valeur ajoutée produite.

croissance nationale »¹. Aujourd'hui, alors que la disparité des PIB régionaux par habitant augmente², l'écart s'accroît entre l'Ile de France et la province entre 1982 et 1990 pour ensuite se stabiliser³, les revenus des ménages se resserrent entre régions⁴.

Comment expliquer cet état de fait ? La localisation de la production de valeur ajoutée paraît déconnectée des autres indicateurs du développement territorial. La disjonction entre production et consommation ou encore les revenus de transferts des résidents secondaires et retraités et les salaires des fonctionnaires pourraient expliquer ces observations.

Les flux qui viennent alimenter la croissance économique d'une ville ne sont pas l'unique contrepartie d'exportations de biens et de service marchands. Quelles autres contreparties alors ? La captation de ces flux procéderait d'une base locale. Ce secteur attirerait des revenus dans un territoire donné. Il jouerait ainsi localement le même rôle moteur que les exportations pour l'économie nationale, mais dans un sens plus large. Une part très importante de ces échanges avec le reste du monde est ainsi non explicitement marchande ou non marchande et n'existe pas entre les nations.

A l'échelle sub-nationale, le développement des territoires ne reposerait donc, et c'est ce que l'on souhaite parvenir à démontrer, plus seulement aujourd'hui sur la performance d'activités productives et sur leur potentiel d'attraction vis-à-vis des entreprises. Il faut exploiter cette capacité à attirer d'autres revenus extérieurs dont celui des résidents secondaires étrangers. Les revenus d'origine publique et sociale ainsi que les dépenses des ménages extérieurs au territoire s'ajoutent ainsi aux revenus tirés de la production exportée. Dans un contexte de production mondialisée de plus en plus discriminante, ces flux de revenus constituent potentiellement de puissants mécanismes de rééquilibrage économique entre territoires.

1.a.2 Théorie de la base et enjeux résidentiels

La théorie de la base apparaît alors comme un cadre conceptuel capable de prendre en compte ces phénomènes de redistribution et d'économie non marchande. Formulée par Werner Sombart (1916)⁵, cette théorie fait le lien entre le développement d'un territoire sub-

¹ DAVEZIES L., LEJOUX P., (2003). « Un train peut en cacher un autre. Derrière l'économie productive, attention à l'économie pré-sentielle ». *Communication proposée au colloque 2003 de l'Association de Science Régionale De Langue Française - Lyon- septembre 2003*. polygr. 15p.

² HANNOUN M., (1998). *Les produits intérieurs bruts régionaux entre 1982 et 1996 : croissance et fluctuations*. INSEE première. n°616 novembre 1998. 4p.

³ DELISLE J-P., GROUTHIER J-P., JACQUIER J., (2000). *Les produits intérieurs bruts régionaux en 1998*. INSEE première. n°754 décembre 2000. 4p. et COLUSSI C., JACQUIER J., KIRTHICHANDRA A., (2001). *Les produits intérieurs bruts régionaux en 2001*. INSEE première n°800. 4p.

⁴ BRUTEL C., (1998). *Le resserrement des revenus des ménages de 1982 à 1996*. INSEE première. n°617 novembre 1998. 4p.

⁵ SOMBART W., (1916). *Der Moderne Kapitalismus*, Munich, Duker et Humbolt.

national et sa capacité à attirer des revenus extérieurs. Sophie Gonnard¹ (2001) la replace dans son contexte historique et celui de ses diverses applications. Hoyt (1939)², en liant les calculs des revenus extérieurs aux emplois locaux, puis North (1955)³ qui montra, sur le cas de l'Etat de Washington, que le développement d'une région dépendait de la demande extérieure qui stimulait son économie, l'utilisèrent. Cependant elle fut peu à peu abandonnée et finalement condamnée par Richardson (1985)⁴. Elle fut ensuite reprise par Loëiz Laurent en 1995⁵ ou Laurent Davezies.

En quoi consiste-t-elle exactement ? En fait, deux secteurs doivent être distingués au sein des économies territoriales : le secteur basique, celui qui capte les revenus de l'extérieur, et le secteur domestique, secteur d'activité local qui produit des biens et services demandés localement. Pour Laurent Davezies⁶, la croissance procède ainsi en deux temps. A la génération du revenu en provenance de l'extérieur (le revenu basique), succède la répartition marchande de ce revenu par des mécanismes multiplicateurs « keynésiens » (revenu et emploi du secteur domestique). La première étape est pilotée par la qualité de l'offre territoriale, la deuxième par la quantité de la demande qui dépend du niveau de revenu basique.

Entraînant le secteur domestique et constituant donc le principal moteur du développement territorial, le secteur basique se subdivise en deux sous secteurs : productif et résidentiel.

2.1. Les limites du secteur basique productif

Le sous-secteur productif basique comprend les activités locales qui contribuent à la création de la valeur ajoutée dans le territoire par la vente de biens et services à l'extérieur. C'est sur ce secteur que se focalisent la plupart des analyses de la métropolisation. Cette assimilation a permis de rendre effectivement compte des mécanismes de développement local tant que la majorité des revenus tirés de l'extérieur était liée à la présence d'activités productives. La performance des territoires était donc assimilée à ce secteur productif et leur réussite mesurée à l'aune de la valeur ajoutée qu'il génère. Mais la richesse produite

¹ GONNARD S., (2001). « Le procès de la base économique. Enquête sur l'interprétation, l'usage et la condamnation de la base économique par l'économie urbaine du XXe siècle », *Mémoire de DEA, sous la direction de L. Davezies*, Institut d'Urbanisme de Paris, Université Paris XII, pp 58 – 2001.

² HOYT H., (1954). « Homer Hoyt on Development of Economic Base Concept », *Land Economics*, vol. 30, pp 182-186.

³ NORTH D., (1955). « Location Theory and Regional Economic Growth ». *Journal of Political Economy*.

⁴ RICHARDSON H-W., (1985). « Input-Output and Economics Base Multipliers : Looking Backward and Forward ». *Journal of Regional Science*, vol. 25, n°4, pp. 607-661.

⁵ LAURENT L., (1995). « Le fonctionnement économique des bassins d'emploi. Réhabilitation de la théorie de la base ». *Note d'étude régionale*. INSEE, n°H9506, 22p.

⁶ DAVEZIES L., (2000). Op. Cit.

localement ne va pas forcément alimenter le revenu local. Davezies et Korsu¹ ont montré, dans le cas de Beauvais, que les emplois circonscrits dans une zone et liés à la localisation d'entreprises pouvaient profiter à de tout autres territoires. Selon eux, on ne peut comprendre le dynamisme actuel de l'emploi salarié privé basique du Beauvaisis si l'on ne prend pas conscience qu'une part importante de son revenu basique et des emplois privés domestiques qu'il engendre tient « au milliard et demi de francs de revenus des résidents de l'arrondissement sud de l'Oise travaillant en Ile de France »². Ces mêmes dynamiques territoriales ont été mises en évidence en Seine-Saint-Denis par les travaux de Davezies, Korsu et Béhar³. Une partie des difficultés économiques du département résiderait dans l'évasion des salaires les plus élevés qui profiteraient en fait à Paris où résident les salariés concernés. Le revenu issu de la valeur ajoutée de ces entreprises serait exporté du territoire d'implantation des entreprises vers le territoire de résidence des salariés.

La métropolisation ne serait donc pas nécessairement porteuse d'inégalités territoriales. En tout cas, c'est ce que permet d'expliquer la reconnaissance de l'importance du secteur basique résidentiel et la relativisation du poids du secteur productif.

2.2. L'importance accrue du secteur basique résidentiel

En effet, la captation des revenus de l'extérieur peut également se faire par l'intermédiaire d'un secteur dit « résidentiel ». Le sous-secteur résidentiel basique comprend ainsi les sources de formation du revenu basique non liées aux performances productives locales. Trois éléments peuvent être distingués au sein de cet ensemble :

- les salaires publics versés par un agent extérieur au territoire, l'Etat ;
- les revenus de transferts, en particulier les retraites, qui résultent d'une redistribution nationale ;
- les revenus du travail et du capital générés et consommés à l'intérieur du territoire par les résidents mais également les revenus du travail et du capital générés à l'extérieur du territoire par les résidents et les non-résidents (touristes, résidents secondaires) et consommés à l'intérieur du territoire.

Ces dépenses publiques (retraites, emplois publics ...), revenus de transfert et revenus du travail et du capital extérieur, joueraient un rôle de plus en plus important dans la

¹ DAVEZIES L., KORSU E., (1999). *Le système économique beauvaisien : vers un modèle productivo-résidentiel*, rapport pour la DDE de l'Oise et la Mairie de Beauvais. LOEIL-Institut d'Urbanisme de Paris, Université Paris 12. 45 p.

² DAVEZIES L., (2000). « Le développement local hors mondialisation » *Communication aux Entretiens de la Caisse des Dépôt « Comment améliorer la performance économique des territoires? »* Paris 3 Octobre 2000, L'OEIL-IUP-Université Paris 12, polyg. 20p.

³ DAVEZIES L., KORSU E., BEHAR D., (1999). *Diagnostic stratégique de la Plaine de France*, Rapport de synthèse pour la DREIF, Paris-Créteil, Acadie – LOEIL, Institut d'Urbanisme de Paris, Université Paris XII, 30 p.

formation du revenu basique des territoires. Ce sont en effet les principaux facteurs explicatifs de la tendance au resserrement des revenus régionaux entre 1982 et 1996. Selon l'INSEE¹ le rapprochement des revenus entre régions se serait principalement opéré au travers des retraites. Mais, des chiffres s'opposent à cette vision exclusive. En 1996, les salaires publics auraient représenté 22% du revenu des ménages français et les pensions de retraites 23%². En outre, les travaux de Patricia Lejoux³ ont déjà mis en évidence les importants transferts entre régions dus au tourisme national. Elle a ainsi montré qu'en France, les séjours des résidents secondaires français occasionnerait 19,2 milliards de francs de dépenses et contribuerait à une redistribution des revenus entre régions françaises. De même, des aménités résidentielles spécifiques aux espaces ruraux ont été évoquées pour expliquer leur revitalisation et la captation de revenus par ces territoires à la sortie de l'ère agricole⁴ et Dominique Vollet⁵ a étudié les phénomènes d'induction sur l'emploi des fonctions résidentielles et récréatives des espaces ruraux.

Quand on sait que les budgets publics représentent des dépenses de l'ordre de 53% du PIB national⁶ et que le tourisme représente près de 7% en 2000⁷, on comprend que la base résidentielle joue, à côté du secteur productif, à diverses échelles et dans différents espaces un rôle important dans sa captation de tous les revenus locaux non contrepartie d'une contribution à une valeur ajoutée créée localement.

Cette analyse du revenu local effectuée dans le cadre de la théorie de la base servira ici de référence. On a pu constater que cette théorie avait l'avantage de ne pas s'attacher uniquement à l'analyse des activités productives. La consommation y jouant un rôle aussi important que la production dans l'économie locale, elle permet de souligner l'importance de la présence de résidents, permanents ou temporaires, sur un territoire, qui par leurs dépenses contribuent au revenu local. La captation des individus et des consommateurs que sont les résidents secondaires étrangers représente ainsi un exemple de la reformulation des

¹ BRUTEL C., (1998). Op. Cit.

² DAVEZIES L., (1998) « Le poids des fonds publics dans les revenus des villes et ses régions ». in PUMAIN D., MATTEI M-F. (sous la direction de), (1998). *Données Urbaines 2*. CNRS/INSEE, ed Anthropos. pp 329-343.

³ LEJOUX P., (2002). *Les ressorts non productifs du développement territorial. Analyse de l'impact économique des séjours en résidence secondaire*. Mémoire de DEA, sous la direction de L. Davezies, Institut d'Urbanisme de Paris, Université Paris XII. 106 p.

⁴ TALANDIER M. (2003). *La revitalisation des territoires ruraux isolés*. Mémoire de DEA sous la direction de L. Davezies. Institut d'urbanisme de Paris. Paris 12. 121p.

⁵ VOLLET D., (1997). « Les phénomènes d'induction d'emploi par les fonctions résidentielles et récréatives des espaces ruraux », Thèse en Analyse et Politique Economiques, Université de Bourgogne, Faculté de sciences économiques et de gestion, 354 p. citée par TALANDIER M., (2003). op. Cit.

⁶ DAVEZIES L., (2002). *Le développement territorial : une France à plusieurs vitesses où le lièvre et la tortue*. 4p.

⁷ DT., (2001). *Chiffres clés du tourisme*. Direction du Tourisme. 6p.

problématiques du développement des territoires et de l'importance du secteur résidentiel au sein de ce processus.

I.B. UN ASPECT DE LA BASE NON PRODUCTIVE, LES RESIDENCES SECONDAIRES DES ETRANGERS EN FRANCE

En effet, les résidences secondaires sont, en France, un phénomène économique majeur. Dans le secteur touristique, la prépondérance de l'hébergement non marchand n'est plus à démontrer. Il représente environ les deux tiers des nuitées des touristes étrangers et français en France. Pour l'année 1998, ce secteur a ainsi représenté un total d'environ 650 millions de nuitées effectuées par les touristes français et étrangers dans l'hexagone¹.

Selon l'enquête aux frontières de 1996², les touristes étrangers en France ont ainsi passé 27% de leurs nuitées dans l'hébergement non marchand, soit, selon les estimations de la Direction du tourisme, près de 30,55 millions de nuitées et 3,125 millions de séjours. Les estimations de l'enquête dépenses 1997 de la Direction du tourisme font état d'une dépense moyenne des touristes non résidents de 244 francs³ par nuitée pour les séjours en hébergement non marchand. On peut penser que les résidences secondaires engendrent des retombées nettement plus importantes puisqu'elles sont entretenues à l'année. Mais, rapidement, on peut estimer que, rien qu'en dépenses courantes durant leurs séjours, les résidents temporaires étrangers qui leur sont liés ne génèreraient pas moins de 7,14 milliards de francs de flux de revenus annuels⁴. Il est intéressant de noter que les non résidents dépensent en moyenne sur ce type de séjour 17% de plus que les touristes résidents (209 francs par nuitée). Le montant de leurs dépenses annuelles est ainsi sensiblement égal à celui des habitants de l'Ile-de-France qui représentaient un flux de 7,4 milliards de Francs en 1996 vers leurs résidences secondaires situées sur l'ensemble du territoire national. Patricia Lejoux⁵ soulignait en 2002 le rôle majeur de ces derniers. Mais, comment sont répartis ces revenus sur le territoire national ? La localisation des résidences secondaires conditionne le point de chute de ces touristes et donc l'entrée de revenus basiques résidentiels sur un territoire. Une inégale répartition pourrait représenter un apport de revenus substantiel aux communes les plus touchées par le phénomène.

Revenons tout d'abord sur la définition du résident secondaire étranger. Dans le secteur du tourisme et des résidences secondaires, les définitions et typologies sont

¹ DT., (2000). Op. Cit.

² Voir infra pour une présentation plus détaillée des enquêtes aux frontières 1996 (p.33) et dépenses 1997 (p.45).

³ ONT. (1999). *Les dépenses touristiques des Français et des non-résidents, en France métropolitaine*. Observatoire National du Tourisme. Juin 1999. 30p.

⁴ Calcul de l'auteur.

⁵ LEJOUX P., (2002). Op. Cit.

nombreuses, et le résident secondaire, qui plus est étranger, est difficile à cerner. A la fois touriste et propriétaire permanent, étranger et résident temporaire habituel, vacancier estival, hivernant ou migrant international, ses facettes sont multiples. Comment alors saisir et mieux caractériser le phénomène que représentent les étrangers qui investissent dans des résidences secondaires sur le territoire français ? Comment appréhender cette catégorie de tourisme où le voyage coïncide avec une nouvelle sédentarité ?

I.b.1. Les non résidents et la résidence secondaire, une forme de tourisme casanier ou résidentiel

1.1. Le résident secondaire étranger, un touriste ?

Qu'est-ce d'abord qu'un touriste ? Le touriste, selon Pierre Py reprenant la définition du « compte satellite du tourisme », est « une personne qui se déplace hors de son domicile habituel pour une durée de 24 heures au moins et de quatre mois au plus, pour un motif d'agrément, personnel ou professionnel »¹. Les possesseurs et les acquéreurs de résidences secondaires non résidents en France font bien évidemment partie de cette catégorie. Les statistiques disponibles (enquêtes aux frontières) permettent de cerner la population occupant le parc existant. En revanche, les acquéreurs de biens immobiliers à des fins touristiques, les nouveaux arrivants, sont plus difficiles à identifier. Seules les données fournies par le SESDO² permettent de connaître les localisations préférentielles de cette population, mais non pas ses caractéristiques –âge, catégorie socioprofessionnelle, aspirations personnelles-.

Acquéreurs et résidents secondaires étrangers occupent pourtant une place définie dans la sphère du tourisme. La classification recommandée par l'OMT - Organisation Mondiale du Tourisme - à Ottawa en juillet 1991 définit ce phénomène comme participant du tourisme récepteur en opposition au tourisme interne, les voyages des Français en France, et au tourisme émetteur, les voyages des Français à l'étranger. En effet, la France accueille des non-résidents émis d'autres pays. En outre, le compte satellite du tourisme, réalisé en France depuis 1979, recense les achats immobiliers, mais aussi les séjours réalisés par leurs acquéreurs dans la « consommation touristique » définie comme « l'ensemble des biens et des services consommés par le touriste pendant son déplacement, ou en vue de ce dernier, ainsi que des services rendus par des organismes concourant directement au développement touristique ». Les résidences secondaires font ainsi aussi partie de la consommation marchande au titre de « services rendus par des hébergements privés »³.

¹ PY P., (1996). *Le tourisme, un phénomène économique, édition 1996*. La documentation française. 154p. (collection « notes et études documentaires » n°5029 1996-4)

² Service d'Enquêtes Statistiques et de Documentation de la Direction Générale des Impôts.

³ PY P., (1996). Op. Cit.

En effet, les séjours en résidences secondaires relèvent de la sphère non marchande du tourisme. Cette sphère bien que largement majoritaire en France comporte également les séjours chez les parents et amis. Dans le cas des non résidents, cette alternative n'est pas négligeable. On viendrait plus facilement rendre visite à des proches compatriotes que s'implanter soi même, suggère la Direction du Tourisme¹. De plus, le non-marchand et ses implications sont relativement peu étudiés. Bon nombre d'études sur le tourisme se consacrent ainsi à la seule monétisation de l'hébergement et à la fréquentation des campings, hôtels et autres résidences de loisirs². Alors que les quelques autres portant sur le secteur non marchand semblent parfois considérer cette pratique comme relevant uniquement du tourisme interne des Français.

Si l'importance des séjours et des retombées que le produit « résidence secondaire » suscite est méconnue ou ignorée, il n'en est pas moins identifié parmi les multiples formes d'hébergements touristiques. Il s'agirait d'un « logement fixe autre que le logement principal dont le propriétaire peut disposer à sa guise »³. Il peut donc connaître de multiples formes passant de demeures somptueuses aux simples studios des stations balnéaires ou de sport d'hiver. La définition de l'INSEE, « logements utilisés pour les week-ends, les loisirs ou les vacances ou logements loués (ou à louer) pour les loisirs ou les vacances », incluant « les cas de multipropriété », qui englobe des « locations », tout comme l'expression de Pierre Py « à sa guise » laissent également la part belle à l'interprétation. L'INSEE assimile ainsi les gîtes ruraux, les villages de vacances ou les résidences de tourisme aux résidences secondaires, justifiant son choix par l'existence de coins cuisine, autorisant une certaine autonomie des occupants. De nombreux auteurs se sont indignés de ce flou. Jean-Didier Urbain⁴ ou Yannick Bourrat⁵ ont par exemple reproché à l'INSEE l'exclusion des « logements mobiles sédentarisés », les caravanes installées à demeure sur un terrain, entraînant une dialectique sur une définition par trop ou trop peu générale. En outre, les fonctions de cette « autre maison »⁶ et notamment l'éventualité d'un « placement pierre »⁷ qui consiste plus en un achat spéculatif qu'en le choix d'un logement alternatif sont elles aussi multiples.

¹ DT., (2000). Op. Cit.

² Entre autres les études régionales de fréquentation touristique effectuées par l'INSEE.

³ PY P., (1996). Op. Cit.

⁴ URBAIN J-D., (2002). *Paradis verts : Désirs de campagne et passions résidentielles*. Payot. 392p.

⁵ BOURRAT Y., (2000). « La résidence secondaire : obstacle ou tremplin au développement local ». *Espaces*, n°176. novembre 2000. pp. 16-21.

⁶ DUBOST F. (sous la direction de). 1998. *L'autre maison. La « résidence secondaire », refuge des générations*. Autrement. 181p. (collection « mutations » n°178 avril 1998)

⁷ BONTRON J-C., MOREL-BROCHET A., (2002). « Tourisme et fonctions récréatives : quelles perspectives pour les espaces ruraux ? » in PERRIER-CORNET P.,(2002). pp173-194.

Que reste-t-il alors de la définition de cette pratique touristique ? Une certitude, la résidence secondaire est avant d'être un produit touristique, un logement. Dans le monde du tourisme imprégné des images types du dépaysement, de l'inhabituel et de l'exotisme, elle dérange. Le résident secondaire ne participe pas du même principe de rupture totale au quotidien inféré par la définition du tourisme¹, il possède une autre résidence habituelle. Son envie de détachement, d'éloignement, se traduit par l'élection de lieux familiers, « connus, sans surprise, banalisés par des relations coutumières que fondent la répétition, le retour, la fidélité »². S'il se dépayse, s'est pour mieux se « repayer »³.

1.2. L'ancrage au lieu

Le résident secondaire ne se confond donc pas avec le touriste ou le vacancier. « Il habite, il réside, il est ancré dans un lieu »⁴. Ce qui détermine ce casanier c'est avant tout l'« amour du logis »⁵. Partons donc du produit, le logement. L'autre résidence demeure cette « étrange marchandise » mise en exergue par Christian Topalov⁶. Construite sur un sol qui n'est pas entièrement reproductible, dépendant de la qualité de l'emplacement, en tant que support physique mais aussi produit social, elle reste hors de portée des revenus de la majeure partie de la population et à sa logique d'usage incompatible avec celle de la libre circulation sur le marché. En effet, la résidence secondaire est, elle aussi, un bien extrêmement durable soumis à des logiques de rentabilité déconnectées de l'investissement de départ, puisque la demande touristique étrangère qui fixe en partie les prix est particulièrement « versatile et instable »⁷. De plus, la résidence secondaire est également un lieu de vie et de forts enjeux familiaux. Pour Nathalie Orthar⁸, l'investissement familial est d'autant plus fort dans la résidence secondaire que dans la résidence principale, car il s'agit d'un lieu élu, socialement plus homogène où les stratégies de reproduction familiale et sociale s'appuient sur le voisinage avec la bonne société. L'acquisition d'une résidence secondaire n'obéit donc pas uniquement à des logiques économiques, mais également à des logiques familiales qui bien qu'invisibles au niveau macro-économique, fournissent souvent une clé pour comprendre l'itinéraire résidentiel des ménages.

¹ La première définition du touriste fournie par Pierre Py relève ainsi le déplacement hors du « domicile habituel » in PY P., (1996).

² URBAIN J-D., (2002a). op.Cit.

³ SOUDIERE (de la) M., « L'appel des lieux : une géographie sentimentale » pp.102-137 in DUBOST F., (1988).

⁴ DUBOST F., 1998. op. Cit.

⁵ URBAIN J-D., (2002a). Op. Cit.

⁶ GRAFMEYER Y. (1995). *Sociologie Urbaine*. Nathan. 124p. (collection « Université »)

⁷ ASCHER F., (1984). *Tourisme, sociétés transnationales et identité culturelle*. Unesco. 115p.

⁸ ORTHAR N. (1999). « Les multiples réalités du terme "résidence secondaire" » pp139-176. in BONNIN P., DE VILLANOVA R. (sous la direction de). 1999. *D'une maison à l'autre, parcours de mobilités résidentielles*. Creaphis. 376p.

Dans cet itinéraire résidentiel, quelle est la place de la birésidence ? Qu'est ce qui détermine la secondarité d'un logement ? Tout passe par les occupants, ces extranationaux venus chercher un refuge des générations, une maison de famille, un lieu villégiature ou autre chose ... « La résidence secondaire, ce n'est plus seulement la maison familiale conservée au pays ou le cabanon à proximité de la ville, c'est aussi le pavillon neuf à la périphérie d'un village, le F2 sur la plage ou dans une station de ski. Le terme de résidence secondaire, recouvrant des réalités aussi hétérogènes, a-t-il encore un sens ? Oui, si les gens qui habitent ces catégories disparates ont quelque chose en commun, ce que nous appellerons, sous bénéfice d'inventaire, une "culture résidentielle secondaire"»¹. La culture résidentielle secondaire qui fédérerait des « vécus distincts de la demeure »² est donc plus que jamais polymorphe. Le cadre des « affinités tant électives qu'héritées »³ de populations hétérogènes conduisant au choix et à l'achat d'un deuxième enracinement à l'étranger demeure méconnu.

Qu'entendrons nous alors par la suite sous le terme résidents secondaires étrangers et par celui de résidence secondaire ? D'une part, les particuliers tenants d'une pratique touristique liée à la possession d'un logement en France et qui résident à l'étranger et d'autre part leur logement, appartement ou maison individuelle uniquement. C'est donc l'implantation du logement, l'ancrage au lieu et les retombées économiques qu'il occasionne qui nous guidera. Avant d'approfondir les disparités nationales et territoriales de cette pratique touristique, développons plus avant comment cette forme de tourisme influence le développement local.

I.b.2. Secondarité et développement local

Yannick Bourrat (2000)⁴ qui a synthétisé bon nombre d'études sur le phénomène, se montre enthousiaste et évoque une éventuelle renaissance de la campagne suite à l'installation d'une nouvelle population temporaire. Mais, comment la présence de résidences secondaires représente-t-elle une source de revenus pour les territoires ?

Les retombées dues aux secondes demeures peuvent se diviser en deux catégories : les retombés liés à la localisation du bien soumis aux taxes locales et plus généralement à son interférence avec la fiscalité locale, et les dépenses que les pratiques de ses occupants occasionnent par leurs séjours ou pour l'achat et l'entretien de leur bien.

¹ DUBOST F. (sous la direction de). 1998. op. Cit.

² RENAHY N., (2002) « Ville et campagne en famille : les résidences secondaires » pp.125-144. in PERRIER-CORNET P. (sous la direction de), (2002). *Repenser les campagnes*. L'aube / datar. 278p. (collection « Bibliothèque des territoires).

³ RENAHY N., (2002). op. Cit.

⁴ BOURRAT Y., (2000).op. Cit.

2.1. Fiscalités locales et résidences secondaires

Commençons par l'échelon communal. Pour les communes, ces logements sont soumis aux mêmes taxes locales que les autres habitations. Taxe d'habitation, taxe sur le foncier bâti, taxe sur le foncier non bâti constituent donc une source de recettes variable. Cet apport fiscal est d'autant plus significatif que l'abattement général à la base dont bénéficient les résidences principales dans certaines communes ne peut leur être appliqué. Ces recettes fiscales supplémentaires permettent dans certaines communes rurales des investissements qui n'auraient pu se faire faute de ressources fiscales suffisantes. Ce surplus de recettes généré par les résidents temporaires contribue aux dépenses d'investissements ou de fonctionnement de la commune et bénéficie à la population permanente.

En outre, la prise en compte de la population des résidences secondaires dans le calcul du nombre d'habitants entraîne une augmentation de la contribution de l'Etat aux frais de fonctionnement des communes. Ainsi, la Dotation Globale de Fonctionnement – DGF - versée par l'Etat aux communes est proportionnelle au nombre d'habitants de ces dernières. La population prise en compte pour la dotation de base, qui représente en moyenne 40% du tronc commun de la DGF, est celle de la commune plus un forfait d'un habitant par résidence secondaire. En fait, dans certaines communes la population peut ainsi être décuplée, augmentant la base de calcul. De plus, le calcul de cette base étant effectué par strates de communes, la présence des résidents secondaires peut produire un effet de seuil bénéfique, affectant à la commune un coefficient pondérateur supérieur. Les résidences secondaires permettent donc d'augmenter la base de calcul de la DGF et le montant de cette subvention, de façon plus ou moins notable selon leur proportion dans le parc de logements.

2.2. Acquisitions et pratiques des résidents secondaires

Mais, la présence de résidents secondaires étrangers peut également permettre le maintien, voire le développement, dans certaines zones rurales d'activités locales. Les acquisitions de résidences secondaires peuvent constituer des placements immobiliers ou concrétiser des désirs d'être propriétaires.

De la part des étrangers, les retombées économiques liées à l'échange du bien lui-même, sont difficiles à évaluer, même si recensées par les notaires ou les agents immobiliers de la région. Comment déterminer où la manne de la transaction se dirigera ? Vers l'étranger en cas de revente entre non résidents ? Vers la ville et des néo-urbains ou des héritiers soucieux de récupérer la monétisation d'une demeure familiale ? Plus généralement, il semble hasardeux de relier directement le produit de cette transaction à un apport au local. Les vendeurs qui continuent de résider dans le même territoire que celui de leurs ventes sont difficiles à identifier.

En tout cas, les achats de résidences secondaires induisent d'autres dépenses. Les restaurations des biens et les implantations temporaires qu'ils engendrent permettent de maintenir le parc de logements en état, notamment en zone rurale. Les dépenses entreprises pour la remise en état ou la restauration du bâti acquis sont souvent l'occasion de faire appel aux artisans locaux. Les travaux de restauration ou d'entretien deviennent ainsi un apport réel au niveau des communes particulièrement touchées par le phénomène. Souvent attachés aux attraits du bâti traditionnel, les propriétaires étrangers des résidences secondaires exigent parfois des matériaux spécifiques et une main d'œuvre spécialisée. Les retombées peuvent être particulièrement importantes dans ce cas là.

On peut étendre ces retombées aux dépenses d'entretien, plus ou moins courantes. En effet, les non-résidents sont, plus souvent que les Français, éloignés de ces lieux de villégiature. Il devient alors inimaginable que le bien puisse être utilisé sporadiquement sans une tenue en état plus suivie. Les retombées économiques occasionnées par l'entretien courant d'une propriété dotée d'un jardin, d'éventuelles dépendances, et l'éventuel gardiennage sont alors porteuses d'emplois.

En outre, les dépenses effectuées lors des multiples séjours constituent également un facteur de développement économique pour les services : restauration, approvisionnements divers ... Les dépenses effectuées au cours de séjours, qui occasionnent parfois des augmentations saisonnières des populations communales, représentent pour les commerces et services locaux un apport non négligeable surtout que le pouvoir d'achat de ces résidents temporaires est souvent supérieur à celui des populations locales et à celui des touristes des autres modes d'hébergement.

Enfin, la résidence secondaire entraînant la connaissance d'une région peut être à l'origine d'une fixation future. Les éventuelles installations définitives à la retraite ou à plus court terme, mais aussi les transferts d'activités professionnelles présentent la résidence secondaire comme un produit d'appel des territoires.

Cet ensemble de retombées des installations de résidents temporaires a déjà été étudié, principalement à un niveau local sur des communes données. Le Centre National de Ressources du Tourisme en Espace Rural a publié plusieurs synthèses sur ce sujet¹. Notre approche économique des résidences secondaires ne consistera pas à définir une « économie » précise de ce mode d'hébergement mais à évaluer leur impact sur un territoire donné, en envisageant comment les localisations préférentielles des résidents secondaires étrangers et

¹ LE SCOUARNEC N., DENEUVILLE V., TALON G., (2000). *Résidences et résidents secondaires en espace rural*. CNRTER Centre National de Ressources sur le Tourisme en Espace Rural. LEMPDES, 2000.- 97 p. (collection « Dossier de synthèse » n°30 01/03/2000). Ou BOURRAT Y., (2000). Op. Cit.

leurs évolutions récentes dispersent plus ou moins des flux de revenus « produits » à l'étranger et consommés en France.

CONCLUSION DE LA PARTIE I.

Les analyses du développement territorial se sont souvent intéressées à la localisation des agents productifs sur le territoire. La production de valeur ajoutée et sa localisation ont ainsi expliqué les mutations du tissu spatial des entreprises, mais aussi le développement territorial, négligeant des flux de revenus dits résidentiels. Tant que la production était liée à la localisation du revenu, cette conception pouvait être justifiée, mais ce modèle traditionnel semble daté. L'inégal combat entre métropolisation et développement endogène, auquel il aboutit, ne satisfait pas les observations de convergence territoriale réalisée sur la base d'autres indicateurs des inégalités territoriales que les PIB régionaux, comme, par exemple, le revenu des ménages. Comment expliquer ce décalage ?

Notre première hypothèse était que les caractéristiques résidentielles des territoires constituaient un atout « aussi solide » que l'implantation de facteurs productifs. La théorie de la base a fourni un cadre conceptuel permettant de prendre en compte l'importance de la captation de revenus extérieurs par la « base résidentielle », une source de revenus alternative à la production de valeur ajoutée locale. Cette base résidentielle, par son importance relative et par les effets multiplicateurs « keynésiens » dont elle procède sur le secteur domestique, est apparue, à la lumière de travaux de recherches antérieurs et en cours, comme permettant d'analyser des mécanismes de redistribution territoriale.

La monétisation d'aménités résidentielles auprès d'une clientèle de résidents temporaires est alors à même d'expliquer la localisation de flux de revenus touristiques sur le territoire français. Dans cette optique, nous avons été amenés à définir de ce que représentent les résidents secondaires étrangers.

Les flux de revenus que génèrent ces propriétaires et vacanciers sédentaires sont en effet spatialement très circonscrits et liés à un ancrage fort au lieu de villégiature. Les revenus de ces populations sont issus d'agents productifs situés hors du territoire national. Les désirs inégalement répartis d'implantation résidentielle, mais aussi les usages qui sont liés aux résidences secondaires, et les dépenses qui leurs sont associées, conduisent à générer un flux de revenus qui constitue une puissante machine de redistribution potentielle.

Nous souhaiterions maintenant contribuer à mesurer l'importance de ces flux afin d'appréhender une éventuelle redistribution des revenus. Nous analyserons donc les antécédents de cette pratique touristique pour en retirer quelques variables discriminantes expliquant l'éventuelle concentration des résidents secondaires étrangers. Puis, à l'aide de l'enquête aux frontières 1996, nous caractériserons ces populations dans le but d'estimer ensuite les flux de revenus liés à leurs séjours.

II. APPRÉHENDER L'IMPORTANCE DES RÉSIDENTS SECONDAIRES EXTRA NATIONAUX

La répartition des résidents secondaires étrangers à la lumière de l'enquête aux frontières¹ ne doit pas être regardée comme un constat figé. C'est un « instantané » et le résultat d'un long processus historique : de l'abandon et de la redécouverte de territoires, de l'évolution de choix résidentiels, de la diffusion sociale d'une pratique touristique. Elle constitue aussi le seul moyen d'en savoir un peu plus sur ces populations : âges, nationalités, catégories socioprofessionnelles, activités

Il apparaît donc important de mettre en relief les résultats de cette enquête en resituant les pratiques actuelles des résidents secondaires étrangers dans l'histoire de la résidence secondaire et dans le développement des comportements de secondarité résidentielle au sein du corps social depuis la villégiature du 18^{ème} siècle jusqu'au panorama de pratiques protéiforme actuel et leurs localisations.

II.A. LA FRANCE ET SES RÉSIDENTS SECONDAIRES ÉTRANGERS ENTRE « GÉOGRAPHIE SENTIMENTALE » ET CRISTALLISATIONS

II.a.1. Une histoire de nantis ?

En effet, depuis les séjours de repos, à la campagne ou dans des lieux de plaisance, de la comtesse de Ségur ou de Mme de Rênal, héroïne de Stendhal établie à Vergy que de changements sont intervenus. Pourtant ces références auxquelles nous renvoyent Martine Perrot et Jean-Didier Urbain² expliqueraient encore l'imaginaire actuel des secondes demeures. Les passions résidentielles dont ce dernier se fait l'écho, de qui les hériterions nous ? Marc Boyer³ divise le développement de la multirésidentialité en trois grandes étapes. Fixant l'avènement de cette forme de tourisme résidentiel au 16^{ème} siècle, avec la construction de villas d'été autour des villes italiennes, il ne fait remonter son historique qu'au 18^{ème} siècle en France. Certes, évoquant les villas palladiennes de la Brenta, il discerne dans le début de la *Villeggiatura*, l'ancêtre de la résidence secondaire, mais, c'est pour lui le 18^{ème} siècle qui vit le développement du tourisme aristocratique – *the grand tour* (le voyage sur le continent) des jeunes aristocrates britanniques, le thermalisme, l'attrait des rives atlantiques et des Alpes -, et

¹ Pour une définition plus précise de cette enquête voir Infra p.33.

² PERROT M. « La maison de famille » pp.38-67 in DUBOST F. (sous la direction de). 1998. op. Cit. et URBAIN J-D., (2002a). op. Cit.

³ BOYER M., (1999). *Histoire du tourisme de masse*. Presses Universitaires de France. 125p. (collection « Que sais-je ? »)

l'affirmation du goût pour la campagne française et ses maisons¹. Certains voient dans l'essor de cette pratique en France la déclinaison de l'engouement britannique pour les « week-end à la campagne »² initiés au 17^{ème} siècle et une conséquence de la saturation rapide des campagnes anglaises. En tout cas, la possession d'une maison de plaisance est une pratique de nantis, manifestant leur supériorité socioéconomique par des dépenses « improductives », « ostentatoires »³ et ritualisées. Les résidences secondaires construites alors témoignent de ce faste et ne sont bien sûr que partiellement occupées. Ces dépenses somptuaires symbolisent une distinction sociale, l'appartenance à une élite.

Depuis cette minorité aristocratique éventuellement anglaise, le développement de ces mœurs résidentielles serait la conséquence des effets d'imitation de populations soucieuses de paraître de « bon goût »⁴. Les premières grandes migrations estivales des citadins hors des villes les apparentent à des consommateurs de nature, des dévoreurs de paysage, et poussent à la reconnaissance de l'activité de villégiature, mot introduit de l'italien « aller à la campagne »⁵ en 1728. Le 18^{ème} siècle est donc celui de la genèse des grandes stations où l'on vient montrer et démontrer son appartenance à un groupe social. Rachid Amirou développe : « les sociétés mondaines des stations touristiques furent d'abord des sociétés "jouées" : le jeu constituait essentiellement à reproduire un univers social en voie de disparition, celui de l'aristocratie ». Il cite ainsi les « manières raffinées » dont devaient se doter les bourgeois anglais enrichis dans leurs desseins d'imitation⁶.

Ces activités se seraient confortées au sein d'une population plus large encore au 19^{ème} siècle. La prégnance des discours hygiéniste et « thérapeutique » aurait, par ailleurs, tendu à donner « une valeur scientifique au choix des stations et au rythme des saisons »⁷. Ces appels au ressourcement et à la nature auraient alors changé la donne. Les grandes stations ne prédominent plus, le tourisme devient une « démarche individuelle, libérée de la domination des grandes stations »⁸. L'appel à la nature et à la campagne ouvre une nouvelle ère pour les maisons de campagne et résidences secondaires dont la France se fait une spécialité. Rachid

¹ Marc Boyer cite à cet égard l'ouvrage publié en 1742 par l'architecte Briseux, *L'art de bâtir les maisons de campagne* in BOYER M., (1999).

² BAROU J., PRADO P., (1995). *Les Anglais dans nos campagnes*. L'harmattan. 228p. (collection : « minorités et sociétés »).

³ BATAILLE G., (1967). « La notion de dépense » in *La part maudite*. pp.25-45. Les éditions de minuit. 228p. (collection « Critique ») et VEBLEN T., (1970). *Théorie de la classe de loisir*. Gallimard. 269p. (collection « TEL »)

⁴ BOYER M. (1999). op. Cit.

⁵ Le petit robert. Edition 2001. (2001).

⁶ AMIROU R., (1995). *Imaginaire touristique et sociabilités du voyage*. Presses Universitaires de France. 288p. (collection « Le sociologue »)

⁷ BOYER M. (1999). op. Cit.

⁸ *Idem*.

Amirou propose une autre interprétation. La vogue des maisons de campagne résulterait de l'influence d'un discours nostalgique aristocratique fondateur. La vie à la campagne serait ainsi « le symbole de l'innocence perdue »¹ de la noblesse montée à la cour et subissant ses contraintes et règles émotionnelles. Ce serait de cette vision de la nature dont se réclameraient les rentiers, les touristes et les amoureux de la nature de cette période.

Le fleurissement des villas, des fermettes, des maisons de caractère, des lotissements ruraux, la consécration de zones traditionnelles, du Périgord au Lubéron au cours du 20^{ème} siècle, toutes ces formes de résidences secondaires sont la manière dont les bourgeoisies et au-delà certaines couches intermédiaires s'approprient « le plaisir aristocratique du loisir dans la Nature, à la campagne, en affirmant leur réussite sociale »². Elles sont donc le fruit de cette maturation des mœurs collectives. Le tourisme devient un phénomène de masse et le désir de campagne se répand. Il n'est pas « jusqu'aux images, aux outils, aux habitats traditionnels »³ qui ne prennent une valeur historique. L'entichement pour la résidence secondaire amène la restauration de vieilles maisons, dont les nouveaux propriétaires s'attachent à l'idée d'un patrimoine rural idéalisé et nostalgique : la campagne aux vertus positives est opposée à la ville.

L'ensemble du phénomène touristique et de l'engouement pour les résidences secondaires peut s'interpréter comme un « nouveau voyage individualiste »⁴, qui, si élitiste qu'il soit, porte en lui-même un appel à l'imitation. Il a vocation identitaire. La pratique de villégiature, fait initié par une minorité qui établirait les règles de bon goût, se serait diffusée par capillarité au sein du corps social, franchissant des barrières de classes plus ou moins poreuses, selon un processus d'« invention de distinction-diffusion et appropriation des modèles par des couches inférieures »⁵ ou de « séparation, initiation et réintégration »⁶. Une minorité de l'élite soucieuse de se démarquer invente une nouvelle pratique, vite adoptée par un groupe d'initiés plus large. Les précurseurs sont alors réintégrés à l'ensemble de la population, leur pratique devenant par imitation un phénomène de masse. La pratique élaborée par la noblesse de cour se propage par cercles concentriques vers les autres couches de la population.

¹ AMIROU R.,(1995). Op. cit.

² BOYER M. (1999). Op. Cit.

³ *Idem.*

⁴ *Ibid.*

⁵ *Ibid*

⁶ URBAIN J-D., (1991). *L'idiot du voyage. Histoires de touristes*. Petite Bibliothèque Payot.260p. (collection « Documents »)

Les mœurs touristiques actuelles sont donc le fruit d'un long processus historique. Pour Jean-Didier Urbain, la résidence secondaire appartient ainsi au « tourisme coutumier »¹ qui s'oppose au tourisme expérimental ou d'aventure. Elle se présente aujourd'hui comme une coutume, une habitude sociale. Parmi l'élite initiatrice de cette coutume, les non-résidents tiendraient le rôle majeur à l'instar des Britanniques qui auraient, les premiers, recréés des microcosmes résidentiels dans les campagnes françaises².

II.a.2. Des cristallisations spatiales et sociales

La géographie touristique française et sa définition régionale auraient vu leur avènement au début du 20^{ème} siècle, au moment où la Côte d'Azur et Chamonix attiraient déjà de nombreux étrangers³, et où se construisaient les premières stations balnéaires de la côte normande à l'initiative ou avec la participation de l'aristocratie anglaise⁴.

2.1. La constitution du paysage touristique français

L'installation des non résidents sur le territoire français à des fins de loisirs est indissociable du développement du tourisme hexagonal. L'influence britannique lors de la constitution des grandes stations a ainsi contribué au maillage touristique actuel. Les Britanniques inventèrent la balnéation maritime et la saison d'hiver dans le Midi, principalement sur la Riviera. « Le 19^{ème} avait fait de Nice "la capitale d'hiver" et le 20^{ème} avait consacré la Côte d'Azur »⁵. Aujourd'hui, l'aéroport Nice-Côte d'Azur est deuxième de France en terme de capacité d'accueil, avec 13 millions de voyageurs par an.

De même, les premiers hivernants qui s'installèrent dans le Midi pour « la douceur du climat, la végétation qui demeure vivante avec des arbres à feuilles persistantes, les fleurs »⁶ le firent à la suite des Anglais. Pau est pendant la plus grande partie du 19^{ème} une station typiquement anglaise⁷. Influence notable, puisque Pau fut doté du premier golf de France en 1841. On parle aussi de l'Arcachon anglais et l'on différencie la saison d'hiver à Biarritz où les Britanniques sont très présents de celle d'été où les Espagnols s'installent. L'engouement pour la montagne, tant les Alpes et la haute montagne que les lacs et leurs plaisirs pastoraux chers à Rousseau, serait aussi du aux élans des Britanniques et Suisses. Mais, les Britanniques et Suisses forts de leur proximité spatiale ne sont pas les seuls acteurs de cette esquisse des

¹ URBAIN J-D., (1991). Op. Cit.

² URBAIN J-D., (2002a). op. Cit.

³ BONTRON J-C., MOREL-BROCHET A., (2002).op. Cit.

⁴ PINCON-CHARLOT M., PINÇON M., (1992). « L'aristocratie et la bourgeoisie au bord de mer. La dynamique urbaine de Deauville » in *Genèses*, n°16 pp. 69-93 (« Territoires urbains contestés »)

⁵ BOYER M., (1999). op. Cit.

⁶ *Idem.*

⁷ *Ibid.* et TUCOO-CHALA P., (1979). *Pau, ville anglaise : promenades historiques*. Pau : Société Nouvelles d'Editions Régionales et de Diffusion. 90p.

mœurs touristiques actuelles. En effet, Marc Boyer¹ attribue à l'influence de riches américains Juan-les-Pins et la mode de la Méditerranée estivale lancée au 20^{ème} siècle. L'implantation touristique sur le territoire français est donc liée aux pratiques de l'élite étrangère.

On est ainsi passé d'un modèle aristocratique originel à une mode puis une coutume casanière - la villégiature et la sédentarité balnéaire -, façonnant les paysages français aussi bien littoraux que ruraux ou urbains.

2.2. L'héritage des antécédents touristiques

Cette construction historique du phénomène des résidences secondaires a laissé des traces en définissant des lieux de résidence privilégiés.

Les premières stations contribuent ainsi à définir des territoires touristiques. Elles ont conservé ou se battent pour conserver une partie de leur lustre d'antan. Si parfois, comme à Deauville, succède au passé mondain et prestigieux de la station, une clientèle plus ordinaire, la station elle-même voit son attractivité touristique préservée, parfois au déni des « antagonismes sociaux »², drainant une clientèle de plus en plus large et diverse. Le tourisme de masse se substitue aux pratiques aristocratiques, en empruntant les lieux, dont le prestige, lié aux grandes familles fondatrices³, reste la carte de visite de la France à l'étranger. Cette prégnance d'un passé élitiste s'explique en premier lieu par l'appropriation du modèle par un nombre croissant de populations. Ensuite, l'attachement des résidents secondaires aux lieux et les transmissions intergénérationnelles contribuent à la genèse de « maisons de famille » qui deviennent « gardiennes des mémoires familiales » et témoignent de la « matérialité et de la longévité » des familles⁴. Mais, le patrimoine bâti constitué par les premiers résidents peut devenir lui-même une attraction pour de nouvelles populations : « c'est précisément la beauté du décor, sa qualité très largement reconnue, qui attire aussi ces nouveaux venus » écrivent Monique Pinçon-Charlot et Michel Pinçon à propos de Deauville. Enfin, ce même patrimoine bâti constitue également un élément de contrôle du marché immobilier permettant de gérer « l'arrivée de nouveaux propriétaires sur un mode proche de celui de la cooptation » et de s'assurer de la « "qualité" des futurs voisins »⁵.

Le modèle géographique est donc bien prégnant. Qu'en est-il au niveau social ? Pierre Py⁶ a distingué deux types de besoins des touristes. Le besoin d'équilibre lui-même divisé en trois catégories, détente (repos et libération pour le touriste), divertissement (la rupture au quotidien) et développement (l'élargissement du champ d'intérêt de l'individu) est distingué

¹ BOYER M., (1999). Op. Cit.

² PINCON-CHARLOT M., PINÇON M., (1992). op. Cit.

³ *Idem.*

⁴ ORTHAR N., (1999). op. Cit.

⁵ PINCON-CHARLOT M., PINÇON M., (1992). op. Cit.

⁶ PY P., (1996). Op. Cit.

du besoin de différenciation et de la dépense ostentatoire, dont les constructions de résidences secondaires peu occupées dans des sites privilégiés, signes d'appartenance à une catégorie sociale et de différenciation vis-à-vis d'autrui, seraient pour lui un exemple. La réponse à ces deux besoins est issue du processus historique.

II.a.3 Entre aménités résidentielles, opportunités financières et réminiscences culturelles

François Ascher différencie ainsi, en référence au modèle de « distinction-diffusion et appropriation », trois groupes de touristes, selon leurs pratiques :

- « les touristes pour lesquels les contraintes économiques ne sont pas déterminantes » c'est-à-dire « les touristes de luxe » ;
- « les touristes "actifs" qui tentent de concilier leurs moyens économiques avec la satisfaction de divers "besoins" » ;
- et enfin « les touristes "captifs" dont les pratiques sont étroitement déterminées par leurs conditions économiques et culturelles »¹.

Les touristes de luxe sont les tenants de l'élitisme qui leur fait rechercher les pratiques les plus chères et donc les plus discriminatoires, même si les comportements mêmes de distinction, de la mode et de l'originalité, finissent par être récupérés par « les petites bourgeoisies intellectuelles des pays industrialisés et les technocrates des pays en voie de développement »². La forme de tourisme dit actif concerne également les résidents secondaires. Ils disposent d'une certaine latitude de choix grâce à leurs revenus moyens et tendent à « vouloir accéder aux pratiques des couches sociales les plus fortunées qui constituent ce tourisme de luxe »³, en s'inspirant de leurs modèles.

Le choix de la résidence secondaire et des territoires français est donc la résultante d'une demande de trois types d'avantages : des aménités résidentielles matérielles (paysage, climat, desserte...) et immatérielles (idéal de la France, valorisation d'un statut social, art de vivre...), mais aussi des atouts économiques (moindre cherté des logements, augmentation du pouvoir d'achat grâce aux effets de changes...).

3.1. La prégnance de l'immatériel

Si l'attrait résidentiel des territoires français est connu et qu'on souligne volontiers la richesse des aménités résidentielles qu'ils offrent, l'achat d'une résidence secondaire en France n'est pas le seul fruit d'opportunités matérielles et économiques. Il tient aussi à une certaine image de la France, « image acquise à travers des lectures et des souvenirs de

¹ Ces derniers, captifs de « formules peu coûteuses et/ou subventionnées », n'ayant pas les moyens de partir à l'étranger, ne nous intéressent guère. ASCHER F., (1984). op. Cit.

² ASCHER F., (1984). op. Cit.

³ *Idem.*

voyages »¹, et à l'histoire des relations touristiques internationales entretenues de longue date, qui favorise les regroupements communautaires ou familiaux.

La littérature et la publicité sont ainsi un premier cadre de définition des aspirations des non-résidents. Elles contribuent à la création d'un imaginaire volontiers nostalgique, à la recherche d'un art de vivre perdu. Développons le cas britannique. Dès le début du 18^{ème} siècle, les aristocrates anglais ont été les premiers à visiter la France, la destination France devenant même un rituel initiatique pour les jeunes Britanniques. Dès 1857 a été fondé le *British Alpine Club* en vue des montagnes françaises et les premières installations eurent lieu à Paris, sur la Côte d'Azur et dans quelques stations thermales et stations de montagne dès les années 1960. Les milieux littéraires et intellectuels ont ainsi commencé à acquérir dans le Lot puis en Dordogne. Aux récits de voyages d'aristocrates ou d'aventuriers, a donc succédé la reconnaissance des lieux de villégiature de milieux avertis, convoyés dans les journaux, ou dans des écrits à tendance autobiographique². Une certaine littérature anglaise et la presse anglaise actuelle véhiculent ainsi un niveau superficiel de la représentation de la France par les Britanniques. Les périodiques faits pour les néo-résidents et les candidats aux résidences secondaires font donc sans mal appel à des « stéréotypes et des images simplificatrices »³ à connotation très positive. C'est cette vision traditionnelle et stéréotypée de la campagne française que maintiennent et vendent les agences immobilières britanniques⁴. Les petites annonces reflètent bien ces aspirations de la clientèle britannique et ces stéréotypes : « elles sont la plupart du temps illustrées par une photo de "maison typique", prise d'assez loin pour apparaître toujours entourée d'un cadre rural verdoyant »⁵. Cette cohabitation entre imaginaire et villégiature réelle n'est pas étrangère au charme des territoires français. La résidence secondaire française se mue en « habiter en France » où l'on cultive l'art de vivre et d'être bien...

Le deuxième cadre de définition des aspirations des néo-résidents secondaires serait l'implantation nationale ou familiale plus ou moins récente sur le territoire français. En premier lieu, la notion de « tribalisme sédentaire »⁶ expliquerait les polarisations géographiques des différentes communautés nationales, recréant ainsi des « regroupements de

¹ BAROU J., PRADO P., (1995). op. Cit.

² Stevenson publia *Voyages avec un âne dans les Cévennes (Travels with a donkey in the Cevennes)* en 1879, John Stuart Mill séjourna chez Jean-Baptiste Say, économiste français, dans les années 1850, Oscar Wilde s'exilera en France en 1897 près de Dieppe... voir aussi BAROU J., (2003). « Stéréotypes : l'héritage des premiers voyageurs britanniques en France ». *Hommes et migrations*, mai-juin 2003, n° 1243, p. 52-56.

³ *Idem.*

⁴ DUBOST F., (1998). op. cit.

⁵ BAROU J., PRADO P., (1995). op. Cit.

⁶ URBAIN J-D., (1991). Op. Cit.

compatriotes à travers une sociabilité rappelant le pays d'origine »¹. La tribu est en effet « à l'intérieur d'une culture, une micro-société autonome qui se singularise par un certain nombre de signes spécifiques : techniques, usages, traditions, activités, rites, implantation, territoriale, mobilité ou sédentarité ». « La tribu touristique » sédentaire est ainsi « une micro-société éphémère », « une forme de vie collective périodique qui se constitue, et se reconstitue, selon le rythme annuel ou saisonnier des vacances »². Cependant, ces regroupements de résidents secondaires de même origine, s'ils sont un facteur de plus pouvant expliquer des ancrages régionaux forts dans le temps, laissent également entrevoir des répartitions infrarégionales très inégales. En second lieu, les antécédents familiaux exercent aussi un rôle important dans cette pratique touristique. La famille reste une raison majeure de « l'acquisition ou de la reprise »³. Pour certains, c'est une « maison où on essaie d'avoir des choses qu'on a connues quand on était enfant »⁴, d'autres un logement repère qu'on essaie de transmettre de génération en génération...

3.2. Atouts financiers

Le deuxième type d'atouts des territoires français est, lui, d'ordre économique. Les offres de résidences secondaires en France sont par rapport aux autres pays européens bon marché. Prenons deux espaces touristiques en exemple : la campagne et le littoral.

Dans les campagnes françaises, « le déclin de la paysannerie et la décroissance démographique des campagnes libèrent de nombreux biens immobiliers qui ne trouvent plus preneurs parmi les citoyens français déjà bien lotis en résidences secondaires »⁵. Pour les résidents britanniques et allemands dont les résidences secondaires sont coûteuses parce que rares, la France offre donc de très intéressantes opportunités. L'engouement pour les fermes des Britanniques n'est ainsi pas démenti. Entre le mois d'avril et de juin 2003, l'Institut des experts immobiliers anglais⁶ a mis en évidence que 44% des fermes mises à la vente avaient été achetées par des non-fermiers qui n'avaient, pour la plupart, aucune intention de cultiver les terres eux-mêmes. Cette proportion atteignait même 56% dans le sud-est de l'Angleterre, épice du phénomène immobilier. L'achat de ces gigantesques terrains et plus généralement le déplacement des urbains vers les zones rurales anglaises alimente artificiellement le marché de l'immobilier, en renforçant les prix. Jean-Didier Urbain relève

¹ BAROU J., PRADO P., (1995). op. Cit.

² URBAIN J-D., (1991). op. Cit.

³ DUBOST F., (1988). op. Cit.

⁴ GOTMANT A., LEGER J-M., DECUP-PANNIER B., (1999). « Variations saisonnières de la vie familiale : enquête sur les secondes résidences », p.177-211. in BONNIN P., DE VILLANOVA R., (1999).

⁵ BAROU J., PRADO P., (1995). op. Cit.

⁶ RICS POLICY UNIT., (2003). « MTR weighs on sales again though non-farm buyers still active ». *RICS rural land market survey Great Britain, second quarter 2003*. The Royal Institution of Chartered Surveyors. 12p.

ainsi que les campagnes françaises sont devenues « le substitut d'une Grande-Bretagne foncièrement inabordable »¹, permettant d'acquérir une maison de caractère, isolée, dotée d'un grand terrain.

La côte méditerranéenne très prisée par les Italiens est le second exemple de l'importance du facteur économique. Nice attire de nombreux investisseurs italiens originaires pour la plupart des grandes villes du Piémont ou de Ligurie que sont Milan, Turin, Bologne ou Gênes. Ceux-ci fuient le climat pluvieux et humide de Milan ou recherchent une alternative à la Côte Ligure, en profitant du climat et du soleil de Nice où ils investissent depuis de nombreuses années. Qu'achètent-ils ? Des petites surfaces en centre-ville, proches des commerces et des boutiques². Conséquence, sur le centre de Nice, on estime que 50% des transactions immobilières sont faites chaque année avec des Italiens. Mais, cette flambée n'est pas un fait récent et résulte du différentiel favorable des prix puisqu'en 1993 le prix du mètre carré à Nice était 1,2 fois moins élevé qu'à Milan³. A Menton, ville frontalière, les Italiens auraient également provoqué une flambée des prix dans l'immobilier, réalisant en 1992 35% des acquisitions⁴.

En outre, parmi les opportunités financières recensées, la mutation d'une résidence secondaire en principale n'est pas des moindres. Pour les populations d'Europe du Nord notamment, la perspective de résider en France à la retraite permet d'envisager son achat comme un investissement sur le long terme. Mais, à plus court terme, les territoires français sont aussi l'objet de l'engouement pour les résidences secondaires des citoyens européens et de l'estompement de la distinction entre résidence secondaire et principale. On parle désormais de résidence alternée. Les retraités partagent leur temps entre pays d'origine et villégiature française, des résidences secondaires deviennent principales par la grâce du télétravail, des dessertes aériennes régionales et ferrées et de l'intégration européenne.

En conséquence, dans certaines régions, les acquéreurs étrangers disposant d'un fort pouvoir d'achat et habitués à des prix très élevés, « font monter la cote des maisons à un tel niveau que les locaux ne parviennent plus à se loger »⁵. Le succès cultive aussi cette montée en puissance. La hausse des prix est également la conséquence de l'espérance de plus-value

¹ URBAIN J-D., (2002a). Op. Cit.

² LE NOUVEL OBSERVATEUR. *Nice : une riche clientèle étrangère, notamment italienne, fait flamber les prix*. Avril 2003.

³ Quid 2000 : Prix de l'immobilier à l'étranger. <http://www.quid.fr/2000/LOGEMENT/Q052150.HTM>

⁴ PORTE G., (1993). « Heures locales à Menton, une île de jardins » in *Le monde*, 10 octobre 1993.

⁵ Bernard Grech, président du réseau d'agences immobilières Orpi cité par REY LEFEBVRE. I., (2003b). « L'envie de maison fait monter les prix en ville comme à la campagne » in *Le monde Argent* 20 mars 2003.

d'investisseurs étrangers qui misent sur la montée des prix des campagnes françaises en les comparant au « prix européen moyen »¹.

Le succès des territoires français s'explique donc par un faisceau d'opportunités. La conjugaison de l'offre diversifiée en termes de paysages, activités touristiques, patrimoines bâtis, climats, mais aussi qualité et accessibilité, présente de nombreuses opportunités d'achats. L'image résidentielle et touristique favorable et l'art de vivre encouragent, eux aussi, de nombreux voyages. Mais, la puissance des désirs de France ne serait rien sans la potentialité de les assouvir et leur entretien dans les imaginaires collectifs ou familiaux. La valeur symbolique des territoires français résulte de la concentration d'agents positifs créant une image forte, idéalisée, cohérente et positive.

La France, que les touristes étrangers ont appris à connaître « par des séjours antérieurs et à propos de laquelle certains d'entre eux entretenaient déjà sans doute un certain nombre d'images véhiculées par des réminiscences de lectures ou des récits de voyage »², devient alors un lieu d'enracinement possible. Une sorte d'enchaînement les amène plus avant dans la fixation. Ils viennent rechercher l'équilibre d'un port d'attache où l'on sait conjuguer détente, divertissement et développement. Le besoin de différenciation pouvant, quant à lui, s'appuyer sur des territoires touristiques à l'image élitiste bien établie.

II.B. POPULATION CIBLEE, DISPARITES NATIONALES ET SPATIALES

La confrontation entre l'offre touristique constituée par les territoires français et la demande des populations, toutes deux résultats d'un long processus historique explique alors les observations actuelles des séjours et des installations des résidents secondaires étrangers sur notre territoire.

L'enquête aux frontières permet de mieux connaître ces populations et leurs habitudes de séjours. Réalisée tous les deux ans par la Direction du Tourisme, elle est effectuée auprès des visiteurs internationaux à leur sortie du territoire français quel que soit le mode de transport utilisé, à l'aide d'un questionnaire auto administré. Le plan de sondage de l'enquête est stratifié selon différents critères (géographique, mode d'hébergement, catégorie socioprofessionnelle...). L'unité utilisée est celle des séjours et des nuitées qui leurs sont reliées et non les individus. Un même individu réalisant plusieurs séjours en résidence secondaire de durées variables ne sera donc pas identifié. En 1996, le nombre de réponses aux questionnaires distribués s'est élevé à 66 000. Nous observerons les résultats de cette enquête afin de vérifier la propension élitiste du phénomène, les localisations préférentielles des

¹ BAROU J., PRADO P., (1995). Op. Cit.

² *Idem.*

résidents secondaires étrangers et leurs origines : tout d'abord d'un point de vue global, puis selon les origines nationales.

II.b.1. Des populations bien ciblées

1.1. Origine sociale et âge moyen

Toutes nationalités confondues, les professions libérales apparaissent particulièrement surreprésentées parmi les résidents secondaires (44,6% des séjours). Certes, les employés, artisans ou les cadres moyens ne sont pas totalement absents, contrairement aux agriculteurs ou aux ouvriers, mais ceux-ci, hormis les artisans, commerçants et chef d'entreprise, préfèrent les autres modes d'hébergement. 1,39 millions de séjours et 7,90 millions de nuitées sont ainsi le fait de professions libérales, ingénieurs et professeurs. Conséquence de leur prédominance en termes de séjours, ceux-ci sont plus courts, peut-être du fait d'une fréquentation plus régulière : 7 nuitées contre près de 10 en moyenne.

Tableau 1 : Catégories socioprofessionnelles des résidents secondaires étrangers en 1996

	Agriculteur Exploitant	Artisan, commerçant, chef d'entreprise	Prof.libérale, ingénieur, professeur	Technicien, cadre moyen, instituteur	Employé, policier, militaire
Résidents secondaires	(**) 1,4%	14,3%	44,6%	9,0%	4,7%
Nuitées par séjour (*)	18,8	5,9	7,0	9,3	4,9
Ensemble des touristes (***)	(**) 1,6%	13,1%	39,0%	12,8%	9,6%
	Ouvrier	Etudiant	Retraité et autres sans profession	Autre	Non déclaré
Résidents secondaires	(**) 1,1%	1,8%	20,5%	0,3%	2,1%
Nuitées par séjour (*)	14,5	11,2	16,8	4,0	11,7
Ensemble des touristes (***)	(**) 6,2%	2,5%	10,2%	0,6%	4,5%

Source enquête aux frontières 1996, calculs de l'auteur. (*) Nombre de nuitées moyen par séjour exclusif en résidences secondaires (**) Les pourcentages présentés sont ceux établis en nombre de séjours et non de nuitées. Ils représentent les parts de chaque catégorie dans les ensembles des résidents secondaires et des touristes. (***) Des différents modes d'hébergement, marchands et non-marchands.

On peut proposer deux interprétations. D'une part, les résidences secondaires en France apparaissent toujours, pour leurs possesseurs étrangers, constitutives d'un mode de distinction sociale. Grâce à elles, ils ont accès au multilinguisme, à la mobilité européenne ou internationale. En ce sens, elles participent à une forme de promotion ou d'affirmation sociale et constituent un point de passage pour certains groupes sociaux éduqués et aisés. Comme *the grand tour* du jeune aristocrate britannique au 17^{ème} siècle, la fréquentation de la France, la connaissance de ses moeurs, ses institutions et de son patrimoine, fournissent aujourd'hui des signes d'appartenance à une élite. D'autre part, les résidents secondaires doivent accumuler un certain patrimoine avant de passer propriétaires. Ils sont plus âgés que l'ensemble des

touristes non résidents avec une moyenne d'âge de 53 ans contre 47 ans pour l'ensemble des autres modes d'hébergement et les retraités sont très présents et prennent cette forme de tourisme. Ils réalisent au total 11% de leurs séjours en résidences secondaires contre seulement 5% en moyenne pour les autres populations.

Ainsi, si la possession d'une résidence secondaire n'est plus un « apanage des nantis »¹, elle demeure un signe de « réussite sociale »². 64% des séjours et 70% des nuitées sont le fait de professions supérieures ou de retraités. Les résidents secondaires étrangers sont donc une population bien ciblée caractérisée par sa stabilité patrimoniale et, de préférence, sortie de la période d'éducation des enfants. On pourrait même à l'instar de Denise Arbonville et Catherine Bonvalet les classer dans une catégorie « famille et accumulation »³.

1.2. Localisations et pratiques des résidents secondaires étrangers

Mais, s'agit-il seulement du résultat de l'héritage de formes élitistes ou assiste-t-on tout de même à une certaine diffusion des pratiques de birésidentialité chez les étrangers ? Les touristes non résidents passent un total de 419 261 milliers de nuitées en résidences secondaires, soit 7,3% des nuitées tous modes d'hébergements confondus. Il ne s'agit donc plus d'une pratique touristique marginale. En outre, sur ces 30,55 millions de nuitées, 9,5 millions sont réalisées par des professions « intermédiaires ». Les agriculteurs, ouvriers, artisans, employés et autres commerçants, bien que proportionnellement peu présents en nombre de séjours, sont bien implantés. Ce d'autant plus que ce sont les populations les moins représentées en nombre de séjours qui effectuent les séjours les plus longs : 19 nuitées pour les agriculteurs, 15 pour les ouvriers, 17 nuitées pour les retraités qui sont même majoritaires dans ce mode d'hébergement en nombre de nuitées représentant 38,3% de celles-ci.

Cette relative diversité des populations et l'importance du phénomène posent la question des différents types de logements concernés (F2, studios, villas...) qui, eux aussi, seraient de plus en plus diversifiés.

Regardons donc quelles sont les localisations de cette population par type d'espace touristique (littoral, montagne, campagne, ville) et leurs pratiques lors de leurs séjours. Les résidents secondaires étrangers sont-ils des ruraux ou des vacanciers amateurs de bord de mer ?

¹ DUBOST F., (1998). op. Cit.

² BONTRON J-C., MOREL-BROCHET A., (2002). op. Cit.

³ ARBONVILLE D., BONVALET C., (1999) « La propriété d'après l'enquête Logement de 1992 » pp. 45-65. in BONNIN P., DE VILLANOVA R. (sous la direction de). 1999. *D'une maison à l'autre, parcours de mobilités résidentielles*. Creaphis. 376p.

Tableau 2 : Répartition des séjours des résidents secondaires étrangers par type d'espace

	Littoral	Montagne	Campagne	Ville	Plusieurs	Non déclaré	Total
Séjours en résidences secondaires	(*)26,7%	20,50%	29,90%	14,70%	6,30%	1,90%	100,0%
Séjours en autres modes (**)	16,00%	9,10%	16,70%	39,40%	11,40%	7,40%	100,0%

Source enquête aux frontières 1996, calculs de l'auteur.

(*) Les pourcentages indiqués représentent la part des séjours de chaque espace dans l'ensemble des résidences secondaires et celle des autres modes d'hébergement.

(**) Hôtels, résidences hôtelières, campings, caravanings, villages et clubs de vacances, centres et colonies de vacances, locations (maisons et appartements), chez des parents ou amis, chambres chez l'habitant.

Tableau 3 : Part des séjours et nuitées des résidents secondaires étrangers par type d'espace et durée des séjours

	Littoral	Montagne	Campagne	Ville	Plusieurs	Non déclaré	Ensemble
Part des séjours	(*)7,5%	9,8%	8,0%	1,8%	2,6%	1,2%	4,6%
Part des nuitées	8,4%	11,7%	13,2%	4,0%	4,0%	3,5%	7,3%
Nuitées par séjour	9,3	7,9	10,0	11,2	11,9	15,6	9,8

Source enquête aux frontières 1996, calculs de l'auteur.

(*) Les pourcentages exprimés représentent la part des résidences secondaires dans l'ensemble des séjours ou nuitées réalisés dans les différents espaces touristiques définis.

Pour les étrangers, la résidence secondaire apparaît comme un phénomène essentiellement rural. La campagne totalise ainsi 30% des séjours en résidence secondaire ce qui représente 8% des séjours et 13% des nuitées dans cet espace. Le littoral suit de près avec 27% des séjours en résidence secondaire, même si dans cet espace les modes d'hébergement touristique sont nettement plus divers. La montagne est l'espace où le pourcentage de séjours en résidence secondaire est le plus fort (10%), mais, conséquence d'une utilisation particulière de ces logements dans les stations de sports d'hiver, les séjours sont plus courts (8 jours). La ville est alors le parent pauvre de ce mode d'hébergement, les séjours y sont les plus rares et paradoxalement les plus longs : une nuitée de plus en moyenne qu'en espace rural, mais seulement au nombre de 56 250.

Les ressources patrimoniales locales du rural, à savoir les paysages, espaces naturels, cultures locales, gastronomie, apparaissent donc propres à suivre les aspirations des populations extranationales. Pour les étrangers, la résidence secondaire en France demeure encore le plus souvent le fait de classes sociales aisées, bien établies, séjournant dans coin vert, un « port d'attache quand la mobilité s'accroît », un « pays d'adoption pour les déracinés », un « lieu de retrouvailles saisonnier » de familles éparpillées : ce « cocooning rural » décrit par Martin de la Soudière¹.

Cependant, la résidence secondaire des étrangers est aujourd'hui plus souvent qu'auparavant une construction neuve, dans un immeuble collectif ou un lotissement, et la mer et la montagne ont gagné plus d'adeptes que la campagne. Contrairement aux années 70, la résidence secondaire n'est plus, avec 86,8% de nuitées extra rurales, « synonyme de maison

¹ SOUDIERE (de la) M., (1988). op. Cit.

ancienne, de maisons des champs »¹. Pourtant, le désir de « cocooning » apparaît toujours dans les activités pratiquées par les étrangers séjournant en résidences secondaires. Le classement des activités, d'après l'enquête aux frontières de 1996 qui distingue 17 catégories², laisse apparaître que les activités pratiquées par les résidents secondaires – ici agglomérés à l'ensemble locations, maisons, appartements et gîtes ruraux - sont moins diversifiées que celles des résidents dans les autres modes d'hébergement. Deux groupes de trois activités se démarquent nettement. Les visites de musées et de monuments, la plage et les activités nautiques, mais aussi les achats et le shopping sont pratiqués par près de 30% des résidents secondaires, suivis du ski, des retrouvailles amicales ou familiales et des autres activités sportives qui concernent chacun près de 15% de cette population. Ces activités dans l'ensemble moins saisonnières que celles pratiquées par les résidents des autres modes d'hébergement sont corrélées à l'estompement de la pointe de juillet, août, septembre dans le secteur non marchand. Dans le secteur marchand, la fréquentation trimestrielle varie de 13,9% en automne à 41,2% en été, alors que, dans le secteur non marchand, la variation n'est que de 12,6% entre les mois de pointe et de creux. La pointe est d'ailleurs répartie entre les trois premiers trimestres grâce en partie à la part importante de ce mode d'hébergement dans l'espace montagne (supra tableau 3 p.36).

Tableau 4 : Répartition des séjours de l'hébergement non marchand par trimestre

	1er trimestre	2ème trimestre	3ème trimestre	4ème trimestre
Non marchand (*)	24,6%	29,9%	28,2%	17,3%
Autre	17,1%	27,9%	41,2%	13,9%

Source enquête aux frontières 1996. Pourcentages des nombres de séjours réalisés sur l'ensemble de l'année.

(*) L'hébergement non marchand comprend les résidences secondaires, mais aussi l'hébergement chez des parents ou amis.

Pourquoi cet estompement ? L'espace rural n'est pas aussi contraignant que les stations touristiques hivernales ou estivales du point de vue des activités pratiquées. De plus, la possession même d'une autre demeure incite à une utilisation plus régulière. La plupart des résidents secondaires effectuent ainsi plusieurs séjours en France durant l'année et les distances spatiale ou temporelle ne semblent pas un problème. A un niveau plus fin, on constate que la durée du séjour plus faible à la mer ou à la montagne qu'à la campagne est peut-être le fait de saisonnalités plus marquées. On différencierait ainsi les villégiatures « bleue » et « blanche », de la « villégiature verte »³.

¹ DUBOST F., (1988). Op. Cit.

² Plage et activités nautiques, ski, golf, autres activités sportives, visites de musées et monuments, assistance à des manifestations culturelles, visites de parc de loisirs, tourisme fluvial, pèlerinage, thermalisme et thalassothérapie, apprentissage du français, achats et shopping, activités professionnelles, passer du temps avec des parents et amis résidant en France, autre et transit. (enquête aux frontières 1996).

³ URBAIN J-D., (2002a). op. Cit.

La résidence secondaire littorale à Merlin-plage (Saint-Hilaire-de-Riez) sur la côte vendéenne qui sert, selon Jacques Cloarec¹, de pied-à-terre uniquement aux vacances de la famille jusqu'à l'autonomisation des enfants, n'est donc en rien comparable avec les demeures de la clientèle britannique de la compagnie Buzz voyageant par l'aéroport de Limoges. Ces résidents secondaires effectuent plusieurs allers-retours au cours de l'hiver².

Jacques Marié et Jean Viard³ différencient donc deux types de résidents secondaires étrangers selon leur implication vis-à-vis de leur logement et leur fréquentation de celui-ci. Les résidents temporaires qui viennent dès qu'ils ont du temps libre, ont un grand investissement affectif, se rendent fréquemment dans leur résidence secondaire et participent souvent à l'aménagement de la maison en qualité d'« esthètes », pour en faire revivre le passé. Ils ont un désir de reconnaissance communautaire qui participe pour eux à leur vision de la campagne. Ils se distinguent des « vrais résidents secondaires » qui achètent « un morceau de terre » et y circonscrivent leurs investissements. Ces derniers ont une forte propension à s'enfermer, à se réfugier, méconnaissant ou ignorant les coutumes ou les habitudes locales. L'édification de haies protectrices peu en rapport avec les traditions paysannes n'en est qu'un exemple. En séparant l'habitation de son environnement, ils tendent ainsi à refuser les formes plus anciennes de ruralités ou de modes d'habiter locaux au profit d'une extension secondaire des lieux de résidences principales.

Les motivations des résidents secondaires étrangers sont donc très diverses et l'intensité de leurs attachements variable. Ces motivations expliquent le choix de la résidence et son emplacement. Elles sont en lien avec les lieux de résidences principales que l'on ne peut appréhender que par l'intermédiaire des origines nationales.

¹ CLOAREC J., (1988). « Pied-à-terre ... Pieds dans l'eau » pp.68-101. in DUBOST F. (1988). op. Cit.

² AÉROPORT INTERNATIONAL DE LIMOGES, (2003). *Enquête de clientèle Buzz*. Aéroport international de Limoges. 8p.

³ MARIÉ M., VIARD J., (1988). *La campagne inventée*. Actes Sud. 228p.

1.3. Un phénomène essentiellement européen

Tableau 5 : Répartition des séjours des touristes hébergés en modes non marchand (*) par origines et espaces touristiques en 1996

	Littoral	Montagne	Campagne	Ville
Europe de l'Ouest	39,3%	69,1%	63,6%	51,3%
Europe Centrale et de l'Est	0,4%	0,6%	0,6%	3,3%
Europe du Nord	10,3%	16,4%	23,5%	12,0%
<i>Dont Pays Nordiques</i>	1,6%	0,7%	2,3%	1,0%
Europe du Sud	46,0%	11,4%	7,3%	17,6%
Total Europe	96,0%	97,4%	95,0%	84,2%
Amérique du Nord	2,5%	0,9%	2,3%	5,3%
Amérique du Sud	0,4%	0,9%	0,1%	1,9%
Total Amérique	2,9%	1,9%	2,4%	7,2%
Afrique	0,9%	0,6%	1,7%	5,1%
Asie et Océanie	0,1%	0,1%	0,8%	3,4%

Source : enquête aux frontières 1996, calcul de l'auteur, pourcentages calculés sur la base des séjours réalisés dans les différents espaces touristiques.

(*) L'hébergement non marchand comprend les résidences secondaires, mais aussi l'hébergement chez des parents ou amis.

En effet, en 1996 sur le littoral français, 96% des touristes résidant en hébergement non marchand étaient européens (originaire à 46% d'Europe du Sud, à 40% d'Europe de l'Ouest et à 10% d'Europe du Nord). A la montagne, les européens représentent, là aussi, plus de 98% des résidents secondaires avec des origines géographiques très marquées : près de 70% d'européens de l'ouest, 16% du Nord et 12% du Sud. A la campagne, ce sont encore à 95% des européens, à 64% de l'Ouest, 23% du Nord et 7% du Sud. La ville présente le bilan le plus mitigé, « seulement » 84% d'européens (51% de l'Ouest, 12% du Nord, 3% du Centre et de l'Est, 18% du Sud) et 5% d'Américains du Nord, 5% d'Africains, 4% d'originaires d'Asie et d'Océanie, 2% d'Américains du Sud.

Il apparaît donc que la possession d'une résidence secondaire en France est très fortement corrélée à la proximité spatiale des non résidents. Il s'agit ainsi d'un phénomène très européen. En effet, la Direction du Tourisme¹ remarque que le poids des acquisitions de résidences secondaires réalisées est très significatif notamment dans les zones frontalières ou de proximité des pays concernés. Les Britanniques sont ainsi très présents dans le Nord Pas de Calais, la Normandie et la Bretagne, les Allemands dans l'Est, les Suisses dans le Jura et en Rhône Alpes, les Italiens sur la Côte d'Azur. Cependant, ces résultats ne permettent pas de considérer les revirements de tendance d'acheteurs d'autres nationalités désormais rapprochées temporellement du territoire français, grâce notamment au récent essor des aéroports de province qui desservent souvent directement l'international.

La possession d'une résidence secondaire en France apparaît donc comme un phénomène européen et socialement très ciblé. L'élitisme semble ainsi de mise tant au niveau

¹ DT., (2000). Op. Cit.

du niveau d'emploi occupé que du parcours résidentiel effectué. Les possesseurs sont généralement âgés et bénéficient de ressources économiques stables. La diversité des atouts et des espaces touristiques français apparaît également. La campagne, le littoral et la montagne représentent la large majorité des séjours loin devant la ville qui reste un espace touristique où les modes d'hébergement marchands prédominent, les résidences secondaires n'assurant que 1,8% des séjours.

II.b.2. Des particularismes nationaux et des choix résidentiels affirmés

Ce premier portrait laisse donc entrevoir une clientèle relativement homogène tant au niveau de ses caractéristiques socio-économiques que de ses choix résidentiels. Redescendons maintenant aux niveaux nationaux. L'enquête aux frontières distingue les Anglais, Allemands, Belges, Néerlandais, Italiens, Espagnols, Américains et Japonais.

2.1. Des populations hétérogènes

Les caractéristiques communes que sont l'âge moyen des résidents situé autour de 40 ans et la situation sociale élevée, se traduisent par la prédominance des 40 à 59 ans qui représentent toujours plus de 29% du public touché quelque soit la nationalité¹, et l'importance des professions libérales, ingénieurs et professeurs : toujours plus de 41,5% des résidents hormis pour les Espagnols où ce pourcentage chute à 17,2%². Mais, on constate que les populations concernées par ces séjours de villégiature ne sont pas exactement les mêmes selon les nationalités.

Les catégories socioprofessionnelles diffèrent ainsi selon les nationalités. Les clientèles anglaises, allemandes et suisses sont beaucoup plus diverses que les clientèles néerlandaises ou américaines. En effet, les ressortissants des pays du Nord (Angleterre, Allemagne, Belgique, Pays-Bas) sont très majoritairement issus de populations aisées ou retraitées contrairement aux Italiens ou Espagnols plus souvent artisans ou commerçants. Chez les Espagnols, plus jeunes, les artisans et commerçants sont exceptionnellement majoritaires (51,6% des résidents secondaires en 1996), au contraire des Suisses, Néerlandais, Anglais et surtout Américains, pour lesquels la possession d'une résidence secondaire reste un signe d'appartenance sociale.

On peut y discerner le rôle joué par la proximité spatiale dans la diffusion des pratiques de secondarité résidentielle en France. Parmi les Suisses, Italiens, Espagnols et Belges, les artisans et commerçants sont ainsi très présents, leur pourcentage excédant 16% des résidents secondaires. Pour ces populations, la résidence secondaire n'est clairement plus l'apanage des classes sociales élevées, les artisans, commerçants, techniciens ou employés

¹ En opposition au moins de 25 ans, au 25 à 39 ans et au plus de 60 ans.

² Voir ANNEXE K.

atteignant toujours plus de 5%. Il n'y a dans leur cas, comme pour l'ensemble des nationalités, guère que les ouvriers qui ne soient pas touchés par le phénomène. Ils ne représentent jamais plus de 2% sauf dans le cas espagnol où leur proportion s'élève à 9,7%.

Cette répartition dépend également du pouvoir d'achat de ces populations à l'aune des offres résidentielles françaises. La population suisse est ainsi celle où la possession d'une résidence secondaire en France est la plus répandue parmi l'ensemble des catégories socioprofessionnelles. A l'opposé pour les ressortissants des Etats-Unis, ce phénomène demeure élitiste, touchant à plus de 94% des professions libérales, ingénieurs ou professeurs. Enfin, les réponses des ressortissants japonais paraissent peu fiables. Ceux-ci se déclarent à 50% artisans et commerçants ou ouvriers alors que les implantations de retraités japonais aisés sont aujourd'hui fréquentes à Paris et favorisées par des retraites importantes notamment pour les personnes issues du milieu de l'éducation (supérieures à 3000€ pour un professeur¹) et le faible coût relatif des loyers parisiens. Si on se retrouve donc globalement devant une population ciblée, les réalités nationales sont beaucoup plus diverses et nuancent le constat global.

Tableau 6 : Age moyen des résidents secondaires et répartition par classes d'âge en 1996

	Age moyen	< 25 ans	< 40 ans	< 60 ans	60 ans et plus
Anglais	42,05	15,9%	24,6%	40,0%	17,4%
Allemands	40,29	25,0%	20,0%	32,2%	19,9%
Belges et Luxembourgeois	40,76	26,5%	9,6%	39,5%	23,4%
Néerlandais	42,80	17,5%	10,7%	53,8%	15,7%
Italiens	44,77	12,9%	17,4%	39,0%	27,6%
Espagnols	37,38	29,0%	14,0%	44,1%	12,9%
Suisses	44,77	16,2%	17,2%	39,3%	26,9%
Américains	41,30	22,9%	8,6%	54,3%	14,3%
Japonais	37,07	0,0%	57,1%	28,6%	7,1%

Source : Enquête aux frontières 1996. Calculs de l'auteur. Classe d'âge dominante surlignée en jaune et seconde en gris. La somme des pourcentages n'est pas égale à 100, le pourcentage de non déclarés n'étant pas présenté.

En outre, les populations suisses et italiennes, où les plus de 60 ans représentent près de 30% des résidents secondaires, apparaissent sensiblement plus âgées que celles des autres origines. D'autre part, chez les Belges, Luxembourgeois et Américains, une classe creuse existe, celle des 25 à 39 ans. Elle peut s'interpréter par un déficit au niveau des acquisitions récentes ou par le fait que, pour ces populations, la secondarité toucherait essentiellement les retraités et n'arriverait qu'à la fin d'un itinéraire résidentiel, avec la stabilisation d'un patrimoine et le départ d'enfants auparavant à charges. Ces différences d'âges se retrouvent ainsi au niveau de la part des retraités dans les séjours. Les retraités italiens et suisses

¹ AGENCE FINANCIÈRE POUR L'ASIE., (2001). *Les retraites au Japon : bilan et perspectives*. Ambassade de France au Japon. 21p. (<http://www.dree.org/ResComSites/GetDocument.cfm>)

représentent respectivement 29 et 23% des populations concernées. Il n’y a d’ailleurs que parmi les résidents secondaires allemands et espagnols que les retraités sont faiblement représentés (14,1 et 7,5% des séjours). Au contraire, la très faible part des japonais de cet âge peut traduire un engouement plus récent, tandis que les populations belges, allemandes, néerlandaises, ou espagnoles où la classe d’âge des moins de 25 ans occupe une place importante, représentent une clientèle plus familiale.

Cette diversité entre populations de différentes nationalités est également présente au niveau infranational. L’exemple anglais est particulièrement éclairant, la grande diversité de populations touchées se traduisant par des choix résidentiels très variés et une grande diffusion sur le territoire français.

2.2. Des lieux de villégiatures différents

A cet égard les localisations préférentielles observées relèvent au moins autant d’une hiérarchie sociale que de particularismes nationaux, du moins pour les populations éloignées où la proximité spatiale au territoire français ne vient pas brouiller les pistes. En effet, un premier classement des types d’espaces privilégiés par nationalité, de même que celui des régions d’élection, fait apparaître des préférences très marquées et la prégnance d’un modèle touristique français.

Tableau 7 : Répartition des séjours des résidents secondaires par espaces

	Littoral	Montagne	Campagne	Ville	Plusieurs	Non déclaré
Anglais	16,4%	10,7%	27,1%	31,1%	9,3%	5,4%
Allemands	18,8%	9,5%	32,9%	18,3%	16,0%	4,6%
Belges et Luxembourgeois	40,2%	28,9%	11,3%	14,8%	2,1%	3,1%
Néerlandais	9,7%	23,0%	54,0%	5,7%	6,3%	1,3%
Italiens	62,3%	12,1%	0,3%	18,6%	4,5%	2,0%
Espagnols	59,1%	23,7%	12,9%	4,3%	0,0%	0,0%
Suisses	12,2%	43,8%	33,8%	7,5%	1,0%	1,7%
Américains	17,1%	2,9%	14,3%	60,0%	2,9%	2,9%
Japonais	0,0%	0,0%	50,0%	50,0%	0,0%	0,0%

Source : enquête aux frontières 1996. Calculs de l’auteur. Espace privilégié surligné en jaune, second en gris.

L’archétype de la maison de campagne est ainsi écorné par les Italiens très peu nombreux à séjourner dans ce type d’espace tout comme les Belges et Luxembourgeois ou les Espagnols. Dans le cas des Italiens, cela semble être la résultante d’opportunités financières. Ils achètent une maison sur la côte ou un gîte propice aux sports d’hiver proche de l’Italie à moindre coût. Les Italiens sont ainsi 62,3% à se rendre sur le littoral français et 12,1% en montagne et visent à 67,7%¹ la région Provence Alpes Côte d’Azur (3 643 milliers de nuitées en 1996) et la Corse (510 milliers de nuitées), loin devant l’Ile de France où les séjours sont

¹ Les proportions indiquées sont celles des séjours. Voir ANNEXE A : Répartition des séjours par régions.

plus courts et la région Rhône-Alpes (voir localisation des séjours par régions et par nationalités en ANNEXE B).

Tableau 8 : Répartition des nuitées des résidents secondaires étrangers par nationalités et par régions en 1996 (en milliers de nuitées)

	Allemands (*)	Américains	Anglais	Belges et Luxembourgeois	Espagnols	Italiens	Japonais	Néerlandais	Suisses	Autres nationalités de l'UE (*4)	Autres nationalités hors UE	Ensemble des non- résidents
Alsace	427	1	16	12	8	5	0	3	36	0	71	580
Aquitaine	245	61	364	95	251	42	0	181	68	0	251	1557
Auvergne (***)	40	2	31	24	2	2	0	29	3	0	27	160
Basse- Normandie	37	29	175	22	4	6	5	29	105	116	23	550
Bourgogne	213	25	45	20	6	34	0	33	124	53	19	573
Bretagne	244	1	424	72	16	21	2	112	43	15	330	1280
Centre	21	21	48	46	16	3	0	41	5	44	66	312
Champagne-Ardenne	14	1	65	31	53	11	0	48	4	0	41	268
Corse (***)	162	43	60	129	18	510	0	23	60	0	216	1222
Franche-Comté	39	0	8	22	0	20	0	10	118	0	11	228
Haute-Normandie	7	1	17	6	0	2	1	5	25	30	0	93
Ile-de-France	172	237	203	132	123	153	37	62	47	623	291	2080
Languedoc-Roussillon	505	36	268	207	289	9	0	68	242	0	223	1845
Limousin (***)	126	8	99	76	5	6	0	93	10	0	85	508
Lorraine	242	8	43	95	11	69	0	118	160	36	87	869
Midi-Pyrénées	90	8	115	75	171	108	0	113	26	57	270	1034
Nord-Pas-de-Calais	75	0	98	264	32	52	0	50	8	0	49	628
Pays de Loire	89	78	180	28	14	38	3	63	11	106	123	732
Picardie	130	16	102	69	31	13	4	34	17	0	69	485
Poitou-Charentes	61	0	161	80	25	2	0	112	5	0	127	573
PACA (**)(***)	1159	305	429	921	127	3643	0	167	430	0	1540	8722
Rhône-Alpes	902	37	823	343	92	220	8	862	507	0	643	4437
France	5354	1342	4108	2967	1423	3743	140	2255	1950	1714	5554	30550

Source : Enquête aux Frontières 1996. Estimations de l'auteur. Première région en nuitées en jaune, deuxième en bleu, troisième en gris. (*) Les nuitées non renseignées en destination ont été réparties au prorata par régions. (**)Provence Alpes Côte d'Azur. (***) Dans l'enquête aux frontières, PACA et Corse, Limousin et Auvergne sont agglomérés. Les nuitées ont été ici réparties au prorata des résidences secondaires recensées par l'INSEE (Recensements général de la population 1990 et 1999). (*4)UE : Union Européenne.

Proches de la tendance italienne, les Suisses, Allemands, Espagnols et Belges le sont certainement. Les Allemands se rendent ainsi majoritairement en Alsace, ce qui correspond à leur préférence pour la campagne, mais pour de très courts séjours. Dans cette région, ils séjournent le temps d'un week-end, alors que les longs séjours sont le fait des villégiatures estivales notamment sur la Côte d'Azur (1 159 milliers de nuitées en 1996, mais seulement 8,7% des séjours contre 22,4% en Alsace). Dans le cas des Suisses dont la région Rhône-Alpes et la montagne sont les lieux de prédilection, la proximité n'est pas synonyme de courts séjours. Pour l'ensemble de ces nationalités, la proximité et une conjoncture économique

favorable se combinent pour créer ce que Jacques Barou et Patrick Prado nomment un « faisceau d'opportunités matérielles »¹.

A l'opposé pour les Américains et Japonais, Paris et ses environs semblent encore seuls porteurs de l'image française. Cette attractivité particulière n'est d'ailleurs pas démentie quelque soit la nationalité, l'Ile-de-France étant rarement exclue des trois premières régions d'accueil des résidents secondaires. Loin du modèle campagnard, la résidence secondaire en ville, en Ile-de-France de préférence, est un phénomène répandu (sauf chez les Espagnols dont le pouvoir d'achat pourrait être rédhibitoire). Cette présence du milieu urbain relativement inattendue est principalement liée au rayonnement international parisien, mais aussi au capital culturel d'autres villes françaises. Il apparaît ainsi que pour certaines populations et plus particulièrement chez les étrangers très éloignés géographiquement – ici les seuls américains ou japonais, mais aussi les ressortissants du reste de l'Europe -, la France représente une « destination artistique »², forte de son patrimoine bâti classique et contemporain, mais aussi de patrimoines immatériels attracteurs tels que son savoir-faire dans le domaine du luxe ou de la mode, son art de vivre (gastronomie et vins) et ses manifestations culturelles. Dans la localisation d'une résidence secondaire, la recherche de la proximité avec ce patrimoine culturel ancien, matérialisé par des musées, châteaux ou villes primerait alors.

Cependant, d'une façon générale chez les ressortissants européens qui sont majoritaires (21 565 milliers de nuitées soit 71% de celles-ci en 1996), les lieux et les natures des implantations sont très variés, ce qui coïncide avec l'éclatement de l'image du territoire français. Le retraité italien en villégiature à Nice et la famille belge implantée dans le Nord-Pas-de-Calais, l'Allemand en week-end en Alsace et l'estivant du Sud, l'artisan espagnol en Aquitaine et les néerlandais à la recherche du « bien-vivre authentique et campagnard »³ n'ont que la secondarité de leur résidence française en commun. La Maison de la France a ainsi décidé de communiquer autant sur les campagnes françaises que sur un patrimoine culturel plus institutionnalisé ou que sur l'important littoral, en créant le site « lacampagnevousinvite » à destination des étrangers. Il n'y a donc pas une attractivité de la France mais une attractivité des « territoires de France »⁴ et ces territoires français sont multiples : villes, agglomérations et campagnes, espaces géographiques et culturels, dont la délimitation correspond au découpage administratif ou non. L'enquête aux frontières ne

¹ BAROU J., PRADO P., (1995). Op. Cit.

² ORIGET DU CLUZEAU C., (1998). *Les industries touristiques et récréatives françaises : enjeux, stratégies, perspectives*. Les échos. 250p. (collection « les échos études »)

³ ORIGET DU CLUZEAU C., (2000). *Le tourisme culturel*. Presses Universitaires de France. 124p. (collection « Que sais-je ? »)

⁴ RAFFARIN J-P., (2002). entretien accordé à *La Montagne*. 27 décembre 2002.

permet de ne discerner que les régions, mais les échelles des territoires touristiques sont variées : « certains sont de véritables régions, d'autres de tout petits pays »¹. Ils couvrent une partie d'un département (la Côte d'Opale, la petite Camargue), ou bien une partie d'une région (Le Berry, le Quercy ou le Verdon), ou bien plusieurs départements ou régions (le Val de Loire), voire pays (Flandre, Pays Basque, Catalogne). De plus, la notoriété d'un lieu n'assure pas forcément son succès en terme d'implantation de résidents secondaires étrangers. Les territoires français « connus dans le monde entier »², comme les Alpes, la Riviera, la Provence, la Bretagne, mais aussi Cannes, Nice, Saint-Tropez, Deauville, Chamonix, Saint Paul de Vence ou le Mont Saint-michel, Saint-émilion, les châteaux de la Loire, les Hospices de Beaune, ne sont pas forcément des pôles de résidents secondaires.

Les voisins européens viennent remédier à un manque de disponibilité du littoral, de la campagne ou de la montagne dans leurs pays, dû à des coûts élevés, ou tout simplement à la situation géographique, mais aussi renouer avec un certain imaginaire. En effet, plus qu'un rayonnement ponctuel, le choix du lieu de villégiature semble être lié à une identité touristique, celle de l'attrait d'un mode de « vivre à la française »³, qui se traduit par un succès minimum de chaque région qui accueille au moins 1% des séjours des résidents secondaires étrangers (voir ANNEXES A et B).

II.C. FLUX DE REVENUS GÉNÉRÉS ET REPARTITIONS

Les conséquences de ces localisations sont non négligeables. Pour chiffrer l'importance de ce phénomène touristique, nous disposons de l'enquête dépenses 1997 de la Direction du Tourisme. Elle est en fait la synthèse de plusieurs enquêtes réalisées entre 1995 et 1997 par questionnaires auto administrés. Elle vient remédier aux carences du volet dépenses de l'enquête aux frontières de 1994, jugé peu exploitable. Une première enquête a été réalisée entre juillet 1995 et juin 1996 auprès de 29 791 clients étrangers sur leurs lieux d'hébergement et une autre, à l'été 1997, où 5 109 grilles de dépenses prévisionnelles ont été distribuées à l'arrivée des étrangers en France. Les dépenses des non résidents sont alors présentées selon six variables explicatives : espace touristique (littoral, montagne, campagne, urbain, plusieurs espaces), durée des séjours, nombre de personnes concernées par les dépenses, mode d'hébergement, motif du séjour, mode de transport et souscription éventuelle d'un forfait pour le voyage (transport et hébergement).

¹ FNCDT., (2003). *Livre blanc, tourisme et territoires. Pour un tourisme conquérant 20 propositions et 60 mesures concrètes*. Fédération Nationale des Comités Départementaux du Tourisme. 139p.

² *Ibid.*

³ BAROU J., PRADO P., (1995). *Op. Cit.*

II.c.1. Evaluations des flux de revenus régionaux et de leurs origines

Ici, nous ne nous intéresserons qu'aux séjours pour motif personnel des non-résidents dont les nationalités ne sont malheureusement pas différenciées, tout comme les régions d'accueil¹. En outre, l'hébergement en résidence secondaire n'est pas distingué de l'ensemble de l'hébergement non marchand. L'estimation sera donc réalisée par types d'espaces touristiques concernés. Les dépenses journalières oscillent ainsi entre 271 francs par nuitée en milieu urbain et 212 francs à la montagne. Le reste des espaces touristiques est compris entre 220 et 230 francs par nuitée. Ces dépenses sont liées à la restauration, à l'alimentation, aux achats, aux loisirs et aux déplacements journaliers dans chaque région française. On observe donc par région les flux de revenus suivants :

Tableau 9 : Revenus étrangers liés aux séjours des résidents secondaires en 1996

Régions	Montant des dépenses des résidents secondaires étrangers (milliers de francs)	Montant des dépenses des résidents secondaires français (milliers de francs) (*)	PIB en 1996 (milliards de francs) (*4)
Alsace	133 400	40 000	233
Aquitaine	342 540	1 380 000	346
Auvergne (***)	36 800	650 000	143
Basse- Normandie	121 000	740 000	164
Bourgogne	131 790	810 000	190
Bretagne	281 600	1 750 000	321
Centre	71 760	800 000	291
Champagne-Ardenne	58 960	110 000	165
Corse (***)	281 060	360 000	28
Franche-Comté	48 336	420 000	134
Haute-Normandie	20 460	250 000	245
Ile-de-France	563 680	570 000	2 289
Languedoc-Roussillon	405 900	2 280 000	229
Limousin (***)	116 840	280 000	76
Lorraine	199 870	190 000	266
Midi-Pyrénées	219 208	830 000	284
Nord-Pas-de-Calais	138 160	370 000	444
Pays de Loire	168 360	1 530 000	374
Picardie	111 550	380 000	205
Poitou-Charentes	126 060	700 000	176
PACA (**) (***)	2 363 662	2 480 000	532
Rhône-Alpes	1 202 427	2 250 000	733
France	7 143 423	19 170 000	7 868

Source : Enquête aux Frontières 1996 et enquête dépenses 1997. Estimations de l'auteur. Les nuitées non renseignées en destination ont été réparties au prorata par régions. (*) Estimations issues de LEJOUX P. (2002). (**) Provence Alpes Côte d'Azur. (***) Dans l'enquête aux frontières, PACA et Corse, Limousin et Auvergne sont agglomérés. Les nuitées ont été ici réparties au prorata des résidences secondaires recensées par l'INSEE (Recensements général de la population 1990 et 1999). (*4) INSEE².

¹ On verra pourtant que la nationalité et les régions d'accueil sont des variables particulièrement discriminatoires dans les investissements liés à l'acquisition de la résidence secondaire. (Partie III, p52).

² HANNOUN M., (1998). Op. Cit.

On constate que la répartition des dépenses des résidents secondaire étrangers, si elle n'est pas comparable à celle des résidents secondaires français, la complète. Les dépenses des résidents secondaires étrangers irriguent ainsi particulièrement le Sud de la France. La région Provence Alpes Côte d'Azur reçoit près de 2,4 milliards de francs de revenus supplémentaires, la région Rhône-Alpes 1,2 milliards, la Corse 281 millions. Dans la région Provence Alpes Côte d'Azur, l'apport des étrangers est sensiblement équivalent à celui de l'ensemble des résidents secondaires nationaux, de même en Ile-de-France, alors que, sous les impulsions frontalières, il est très supérieur en Alsace et en Lorraine. Dans les autres régions, il est le plus souvent nettement inférieur.

Tableau 10 : Origines des flux de revenus étrangers liés aux séjours des résidents secondaires en 1996

Nationalités des résidents secondaires étrangers	Montant des dépenses en milliers de francs	Part du montant des dépenses des résidents secondaires
Italiens	1 303 772	18,3%
Allemands	1 227 351	17,2%
Autres nationalités hors UE	1 135 196	15,9%
Anglais	909 741	12,7%
Belges et Luxembourgeois	684 590	9,6%
Néerlandais	555 347	7,8%
Suisses	505 172	7,1%
Espagnols	301 864	4,2%
Autres nationalités de l'UE	271 307	3,8%
Américains	233 445	3,3%
Japonais	15 565	0,2%
<i>Ensemble des non-résidents</i>	<i>7 143 423</i>	<i>100,0%</i>

Source Enquête aux Frontières 1996 et Enquête dépenses 1997. Evaluations de l'auteur.

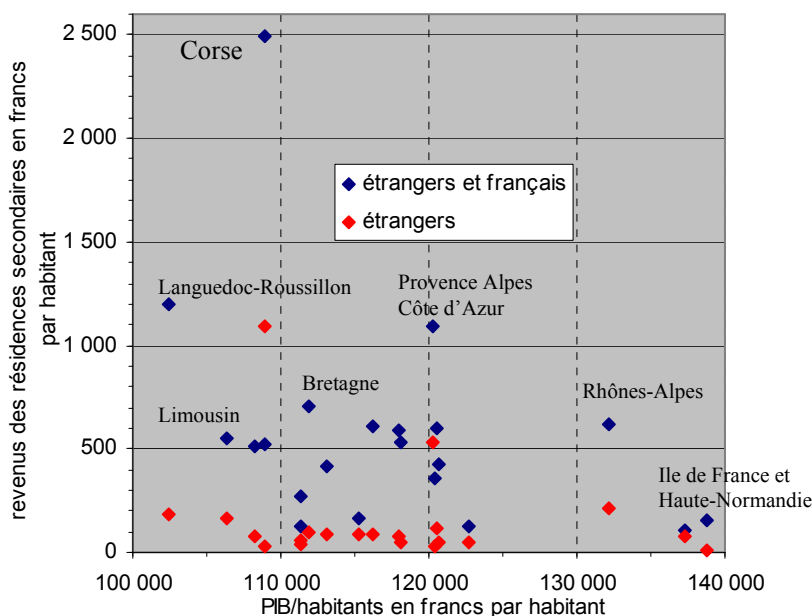
Les pays les plus pourvoyeurs de revenus sont bien sûr ceux dont les ressortissants effectuent le plus de nuitées en résidence secondaire (supra tableau 8). Les Italiens dépensent plus de 1,3 milliards de francs dont 987 millions dans la seule région Provence Alpes Côte d'Azur. Les Allemands déboursent, eux, 1,2 milliards, suivis par l'ensemble des ressortissants extérieurs à l'Union Européenne 1,1 milliards, les Anglais près de 910 millions, les Belges et Luxembourgeois 688 millions, les Néerlandais 555 millions, les Suisses 505 millions, les Espagnols 300 millions, les autres ressortissants de l'Union Européenne 271 millions, les Américains 233 millions et la modeste contribution des Japonais qui s'élève tout de même à 15 millions de Francs. Ces flux de revenus sont d'autant plus significatifs qu'il s'agit presque du solde entre les dépenses des non-résidents effectuées sur le territoire et les dépenses effectuées par les Français à l'étranger. Les Français n'effectuent que 10,5 millions¹ de nuitées à l'étranger en résidences secondaires, ce qui correspond à environ 1,5 milliard de francs annuels de dépenses. Le solde est donc, pour la France, de 5,6 millions de francs. De

¹ Enquête mensuelle Sofrès/ Direction du Tourisme in DT., (2000). et enquête dépenses 1997 in ONT., (1999).

II.c.2. Un effet redistributif ?

Certes, l'effet redistributif n'est pas, en 1996, à la hauteur de celui des résidents secondaires français, mais on note cependant un intéressant phénomène cumulatif entre résidents secondaires français et étrangers.

Figure 2 : Rapport entre PIB régionaux et revenus liés aux résidences secondaires en 1996



Source Enquête aux frontières 1996, Enquête dépenses 1996, PIB régionaux INSEE. Elaboration de l'auteur.

En effet, on remarque 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 Provence Alpes Côte d'Azur à part. Dans des régions comme la Corse, le Limousin, La Basse-Normandie, le Languedoc-Roussillon, la Bretagne et la Provence Alpes Côte d'Azur, les revenus liés aux dépenses quotidiennes des résidents secondaires dépassent 0,5% du PIB régional.

Il est alors intéressant de noter que la répartition des résidences secondaires au niveau infra régional est très inégale¹.

¹ Voir, par exemple, infra figure 7 p.63, la répartition des résidences secondaires par département. Ou TALANDIER M. (2003). op. Cit. et la carte de l'importance du parc des résidences secondaires dans le rural isolé en ANNEXE C.

CONCLUSION DE LA PARTIE II.

Les études des enquêtes aux frontières 1996 et dépenses 1997 de la Direction du Tourisme suggèrent une double caractérisation du phénomène des résidents secondaires étrangers sur le territoire national.

D'une part, la première enquête semble mettre en exergue une population socialement ciblée. Européens, souvent originaires du Nord, les résidents secondaires étrangers « types » ont entre 35 et 45 ans et ont une profession libérale. Propriétaires dans leurs pays d'origine ou tout du moins entrés dans une phase de stabilité financière et d'« accumulation », ils achètent en France plusieurs types de biens : la résidence secondaire à la campagne dans la perspective de s'y installer définitivement, celle dans une station touristique pour y trouver une villégiature estivale ou hivernale bon marché...

La mise en relief de ces résultats par rapport à une analyse historique du phénomène semble mettre en évidence plusieurs facteurs de localisation des séjours et des aménités résidentielles de différents ordres. Les habitudes transfrontalières, la qualité résidentielle des territoires et une image valorisée de ceux-ci, mais aussi une conjoncture économique favorable, contribuent à créer un faisceau d'opportunités d'installations. La double résidence est aujourd'hui la résultante de la rencontre de l'offre résidentielle des territoires français et des aspirations et moyens de populations d'origines diverses.

D'autre part, l'implantation différenciée entre les régions françaises et les vécus distincts des séjours qui leur sont liés entraînent des retombées économiques régionales fortement discriminées. Les « migrants alternants internationaux »¹ représentent ainsi un important facteur de redistribution territoriale en 1996. Le flux de revenus générés par les 3,125 millions de séjours et 30,55 millions de nuitées est de 7,14 milliards de francs rien qu'en consommation courante dont 2,4 milliards de francs pour la région Provence Alpes Côte d'Azur et pas moins de 1,2 milliards de francs en Rhône-Alpes.

Pour certaines régions, comme le Languedoc-Roussillon où la base productive est relativement pauvre, la présence de résidents étrangers serait ainsi une source de rééquilibrage des revenus territoriaux. En outre, la forte polarisation infra régionale de ce mode d'hébergement rendrait ce phénomène particulièrement important pour certains territoires.

Il s'agit donc maintenant de voir dans quelle mesure l'évolution des mœurs touristiques et l'apparition de nouvelles populations pourraient contribuer à modifier la répartition de cette manne et son montant. Quels sont les actuels effets des résidents

¹ BUFFIER D., (2003). « Les Britanniques réalisent 40% des transactions de biens immobiliers effectuées par des étrangers » in *Le Monde* 10 juillet 2003.

secondaires étrangers ? Les logiques de voisinage spatial croisent désormais celles d'un nouveau voisinage temporel offert à moindre coût par les « low-costs ». Les nouveaux Britanniques seraient « plus jeunes et moins fortunés que ceux qui s'installaient il y a quelques années en Dordogne et en Provence », tournés vers « le "rural profond" plutôt que les sites touristiques »¹. Nous essaierons donc de déterminer les nouvelles destinations des acquéreurs et leurs effets sur les territoires français.

¹ DUBOST F., (1988). op. Cit.

