



Propriétaire,
votre avis
nous intéresse

Charente Maritime
enquête résidences secondaires

Enquête Territoire
Fiche 02 / 25
Pays d'Aunis

> SOMMAIRE

p.3
Fiche d'identité

p.5
Fréquentation

p.6
Intégration dans la vie
locale

p.7
Satisfaction

p.8
Retombées économiques

p.10
Restauration et Loisirs

Résultats de l'enquête 2014
sur l'usage des résidences secondaires en Charente-Maritime

PAYS D'AUNIS

Enquête menée en 2014 auprès de propriétaires de résidences secondaires en Charente-Maritime

Résultats clés de l'enquête

Des propriétaires en majorité **retraités** et issus de la catégorie **Professions intermédiaires**

Majoritairement résidents permanents en **Ile-de-France**

Les résidences secondaires occupées **80 jours par an** par le propriétaire et sa famille

Le calme et un climat favorable : très appréciés par les résidents secondaires

Un attachement durable au territoire : près d'**un tiers** des propriétaires se prononcent pour la **donation aux enfants**

Un **impact économique important** sur le territoire (commerces et BTP)

"Ambassadeurs du territoire" : **3 propriétaires sur 5** reçoivent régulièrement famille et amis dans leur résidence secondaire

Cette étude a été réalisée de septembre à novembre 2014 à partir d'une méthodologie, d'une analyse et d'une interprétation des résultats conçues et réalisées conjointement par Charente-Maritime Tourisme (CMT), les Chambres de Commerce et d'industrie (CCI) La Rochelle et Rochefort-Saintonge et le laboratoire Littoral, Environnement et Sociétés LIENSs (CNRS/Université de La Rochelle), avec une étroite collaboration des collectivités du département (Communautés de communes, Communautés d'agglomération, Pays), de l'Insee et de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL) de Poitou-Charentes.



PAYS D'AUNIS

Données et méthodologie de l'étude :

- ▶ Population légale (Insee 2012) : **57 957 habitants**
- ▶ Nombre de résidences secondaires (Filocom 2013) : **1 648**, soit **6 % du total des logements**
- ▶ Nombre de répondants à l'enquête par questionnaire en 2014 : **156** sur 981 envois, soit **16 % de réponse**

Enquête réalisée par courrier de septembre à novembre 2014 auprès de 26 727 propriétaires de résidences secondaires sur le département de la Charente-Maritime domiciliés en France métropolitaine, dont 156 propriétaires répondants sur le Pays d'Aunis. Un propriétaire référent interrogé par résidence secondaire.

Données sources issues des fichiers des collectivités territoriales (cadastre numérique MAJIC 3, taxe d'habitation, redevance des ordures ménagères). Les logements en location à l'année ou soumis à la taxe professionnelle ne sont pas considérés comme des résidences secondaires.

Données redressées en fonction de l'origine géographique du propriétaire (région de résidence principale) et de la localisation de sa résidence secondaire. Données jugées "non significatives" en dessous de 15 répondants à la question.

À RETENIR

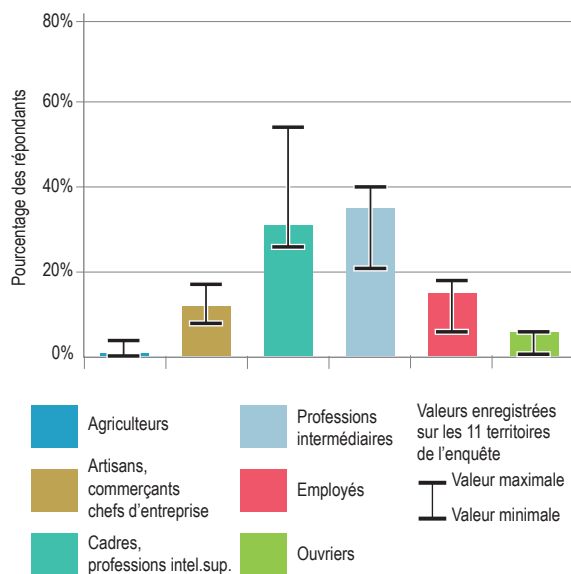


Information notable
issue de l'étude
concernant la zone
étudiée

Des propriétaires âgés en moyenne de 63 ans, retraités et issus de catégories socio-professionnelles supérieures

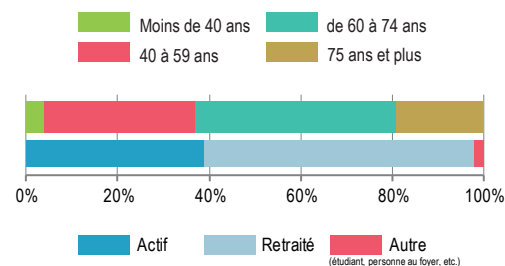
- ▶ La moyenne d'âge la plus basse du département, avec les CDC Charente-Arnoult et Canton de Gémozac
- ▶ Une proportion de retraités inférieure à la moyenne départementale (59 %)
- ▶ Des ménages composés à 59 % par des couples sans enfant, et à 15 % d'adultes seuls
- ▶ Davantage de répondants issus de la catégorie Professions intermédiaires (35 %) que de la catégorie Cadres et professions intellectuelles supérieures (31 %)
- ▶ 3 ménages sur 5 ont des revenus mensuels nets inférieurs à 4 201 €. Le niveau moyen de revenus est inférieur à celui atteint sur la CDA de La Rochelle, mais supérieur à celui des propriétaires situés en Vals de Saintonge.

Catégories socio-professionnelles des propriétaires résidents secondaires sur le Pays d'Aunis (en % des répondants)

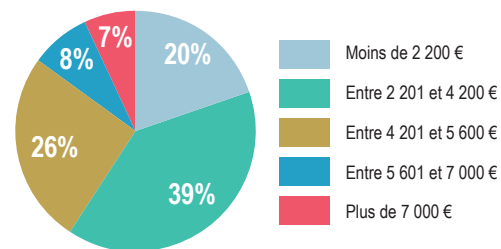


NB : catégories socio-professionnelles des propriétaires en activité et des retraités (dernière profession exercée)

Âge et statut professionnel des propriétaires résidents secondaires répondant à l'enquête



Revenus mensuels nets des ménages (en pourcentage de répondants)

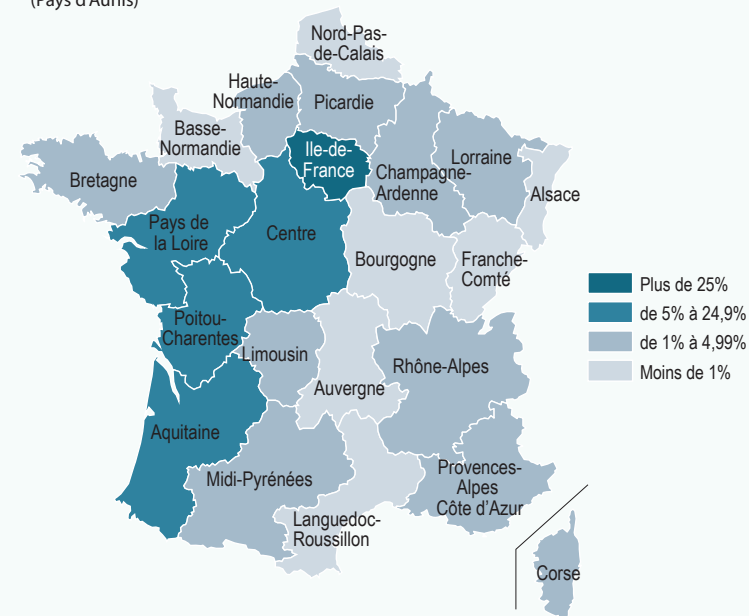


NB : 18 % des répondants n'ont pas souhaité répondre à cette question

Des propriétaires qui habitent en Ile-de-France

- ▶ Ile-de-France : 1ère région de localisation de la résidence principale
- ▶ Un nombre de Franciliens qui excède celui des Picto-Charentais, comme sur l'Ile de Ré ou la Haute-Saintonge
- ▶ L'importance de l'axe Paris-Tours-Poitiers-Bordeaux (A10 et TGV)

Région de résidence principale des propriétaires résidents secondaires (Pays d'Aunis)



À RETENIR Pays d'Aunis

- ▶ 63 % âgés de 60 ans et plus
- ▶ 59 % de retraités
- ▶ 38 % de Franciliens, 13 % de Picto-Charentais

Propriétaires depuis 16 ans en moyenne

► Une fréquentation de longue date liée aux vacances et aux attaches familiales

La moitié des propriétaires vient sur le territoire depuis 20 ans ou plus. 1 propriétaire sur 4 déclare y être venu pour la première fois avant ses 18 ans.

► 24 % d'enfants ou petits-enfants d'anciens résidents, 16 % d'anciens touristes

A noter : 47 % de propriétaires n'avaient aucune connaissance du lieu avant l'acquisition de leur résidence. Cette caractéristique se retrouve de manière plus accentuée sur l'arrière-pays que sur le littoral. Elle atteint une proportion maximale sur le Pays d'Aunis.

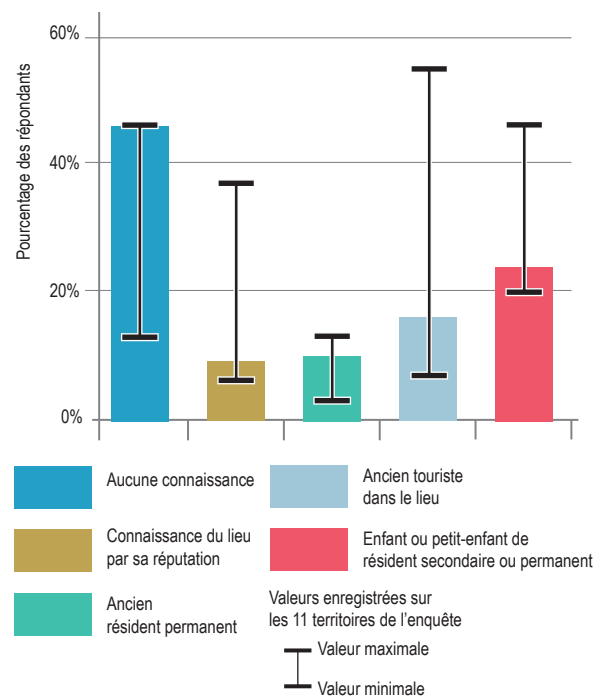
► Une acquisition du bien relativement ancienne

En moyenne depuis 16 ans, contre 18 ans pour la moyenne départementale.

► La part de l'héritage

27 % des propriétaires ont hérité de leur bien. Pour près de 6 propriétaires héritiers sur 10, la résidence est dans la famille depuis avant 1949, une tendance qui se retrouve sur le reste de l'arrière-pays.

« Avant d'acquérir votre résidence secondaire, quelle connaissance aviez-vous de sa commune d'implantation ? »
(plusieurs réponses possibles)



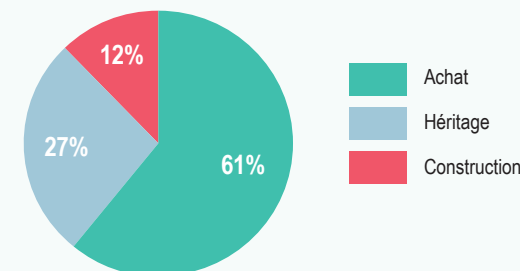
À RETENIR Pays d'Aunis

- Contrairement aux territoires littoraux, une expérience touristique qui joue peu dans le choix du lieu
- Une acquisition du bien assez ancienne
- Le parc de résidences secondaires : 95 % de maisons
- 6 couchages en moyenne par résidence secondaire

95 % de maisons individuelles dans le parc de résidences secondaires

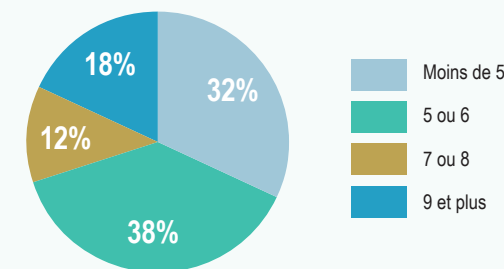
- Une dominante de maisons, très peu d'appartements
- Achat d'un bien déjà existant : mode d'acquisition prédominant
- Parallèlement, davantage de constructions et d'héritages que sur la CA de La Rochelle

Mode d'acquisition de la résidence secondaire



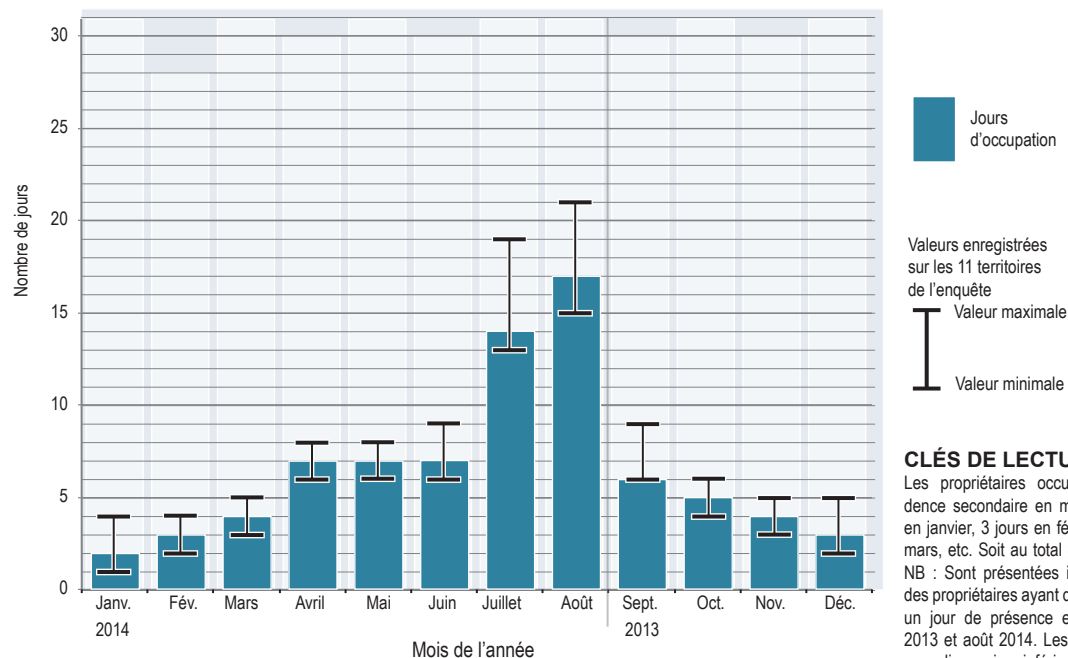
- Une capacité d'accueil moyenne de 6 couchages, équivalente à la moyenne départementale
- Avec 7 résidences sur 10 qui comprennent moins de 7 couchages, le Pays d'Aunis affiche un profil représentatif de la moyenne départementale

Capacité d'accueil des résidences secondaires en fonction de leur taille (en nombre de couchages)



80 jours de fréquentation par le propriétaire et ses proches

Nombre moyen de jours d'occupation par les propriétaires et leurs proches sur le Pays d'Aunis



Les données ont été collectées de septembre 2013 à août 2014. Elles sont présentées de manière non chronologique pour mieux faire ressortir le pic estival

CLÉS DE LECTURE :

Les propriétaires occupent leur résidence secondaire en moyenne 2 jours en janvier, 3 jours en février, 4 jours en mars, etc. Soit au total 80 jours par an. NB : Sont présentées ici les réponses des propriétaires ayant déclaré au moins un jour de présence entre septembre 2013 et août 2014. Les valeurs ont été arrondies au jour inférieur ou supérieur.

15 jours de prêt à un tiers

Les propriétaires déclarent prêter leur résidence à un tiers en moyenne 15 jours par an, soit 9 jours de moins que la moyenne départementale.

CLÉS DE LECTURE :

L'occupation par le propriétaire et le prêt à un tiers pouvant être simultanés, il convient de ne pas additionner ces deux moyennes statistiques.

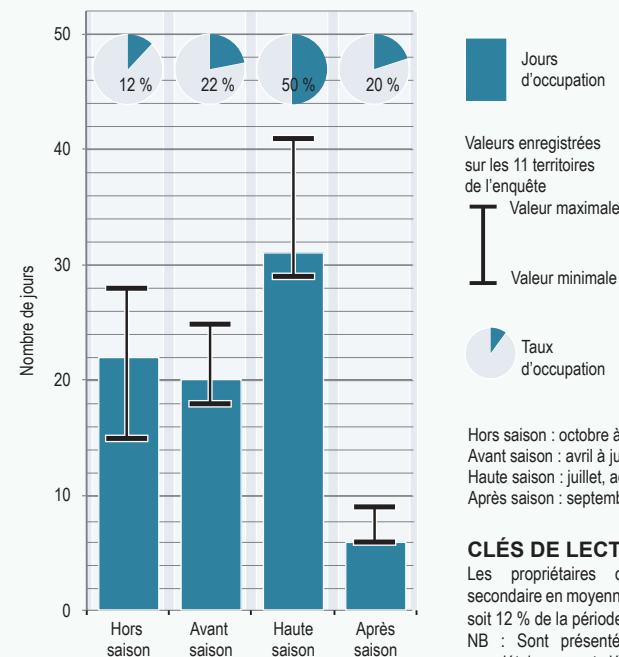


À RETENIR Pays d'Aunis

- ▶ Les propriétaires viennent en moyenne 80 jours par an, soit environ 2 mois et 3 semaines
- ▶ 50 % de la saison estivale est occupée par le propriétaire
- ▶ La présence en avant et après saison est également importante (environ 1 semaine par mois)

Saisonnalité de la fréquentation

Nombre moyen de jours d'occupation par saison par les propriétaires et leurs proches sur le Pays d'Aunis



Hors saison : octobre à mars
Avant saison : avril à juin
Haute saison : juillet, août
Après saison : septembre

CLÉS DE LECTURE :

Les propriétaires occupent leur résidence secondaire en moyenne 22 jours d'octobre à mars, soit 12 % de la période hors saison. NB : Sont présentées ici les réponses des propriétaires ayant déclaré au moins un jour de présence entre septembre 2013 et août 2014. Les valeurs ont été arrondies au jour inférieur ou supérieur.

Le taux d'occupation est légèrement inférieur à la moyenne départementale, sur les ailes de saison (avant ou après saison) comme durant le saison estivale. Une tendance qui s'inverse en hors saison (12 % contre 10 % à l'échelle départementale) et qui se retrouve également sur les autres territoires de l'arrière-pays.

CLÉS DE LECTURE :

Le taux d'occupation est le rapport, exprimé en pourcentage, entre le nombre de jours occupés dans la saison et le nombre total de jours de la saison.

Un cadre de vie très apprécié

Les principales caractéristiques qui donnent de la valeur au cadre de vie de la résidence secondaire sont (question à réponses multiples) :

- ▶ “le calme, la tranquillité” : 74 %
- ▶ “le climat” : 53 %
- ▶ “la proximité du littoral / la plage” : 51 % des répondants
- ▶ “le paysage naturel” (espaces verts, forêt, etc.) : 41 %

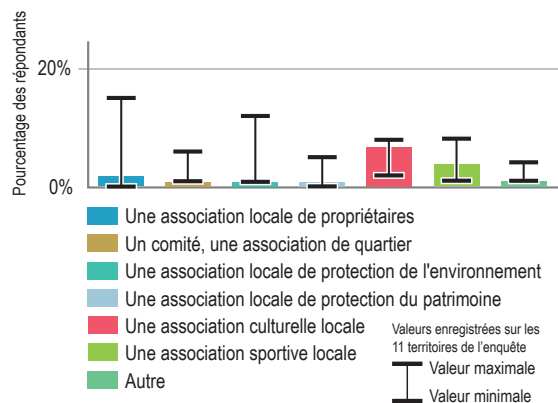
A l'inverse, “la qualité des relations sociales” n'est mentionnée que par 17 % des répondants.

Le profil du Pays d'Aunis s'apparente davantage aux territoires de l'arrière-pays que du littoral, avec une valeur plus importante accordée au calme qu'à la proximité de la côte.

1 propriétaire sur 8 s'investit dans la vie associative locale

- ▶ 12 % des propriétaires adhèrent à une association locale
- ▶ Un investissement particulièrement marqué dans les associations culturelles

Participation à la vie associative
(en % des répondants)



À RETENIR Pays d'Aunis

- ▶ Tranquillité et climat favorable : atouts du Pays d'Aunis
- ▶ Une participation non négligeable dans les associations locales (12 % d'adhérents)
- ▶ L'évolution en résidence permanente concerne plus d'1 propriétaire sur 4

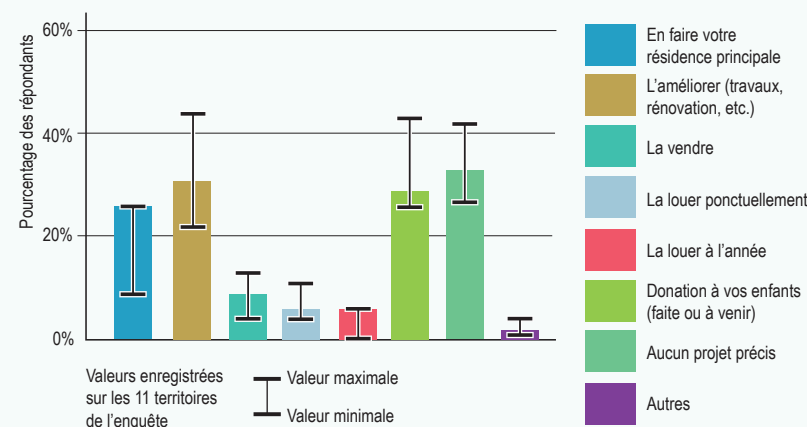
NB : 88 % des répondants ne déclarent aucune participation particulière

1 propriétaire sur 4 favorable à une transformation en résidence principale

“ Avez-vous un projet particulier concernant l'avenir de votre résidence secondaire ? ” (plusieurs réponses possibles)

- ▶ 31 % souhaitent l'améliorer, y faire des aménagements
- ▶ 29 % se prononcent pour la donation aux enfants
- ▶ 26 % optent pour une évolution en résidence permanente

Projet d'avenir de la résidence secondaire sur le Pays d'Aunis
(Plusieurs réponses possibles, en % des répondants)



La tendance à vouloir transformer sa résidence secondaire en résidence principale est plus marquée sur le territoire de l'Aunis qu'à l'échelle départementale (13 %). De fait, la volonté d'y faire des travaux pour l'améliorer est plus importante.

En revanche, la part de ceux qui veulent en faire donation à leur(s) enfant(s) est l'une des plus faibles du département (29 %).

L'enjeu du haut débit sur le territoire d'accueil

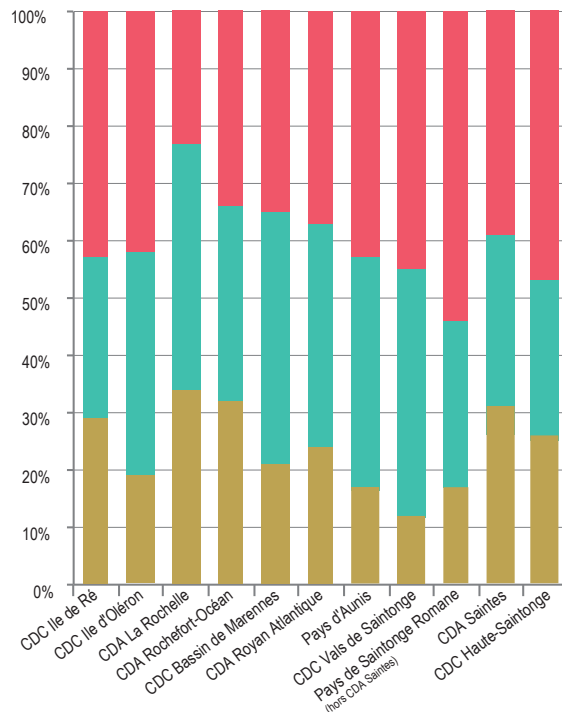
Une offre de services très appréciée...

- ▶ Services offerts par la mairie : 76 % des propriétaires satisfaits
- ▶ Offre de service de santé : 61 % de satisfaits
- ▶ Office de tourisme : 53 % de satisfaits
- ▶ Services de l'intercommunalité : 45 % de satisfaits

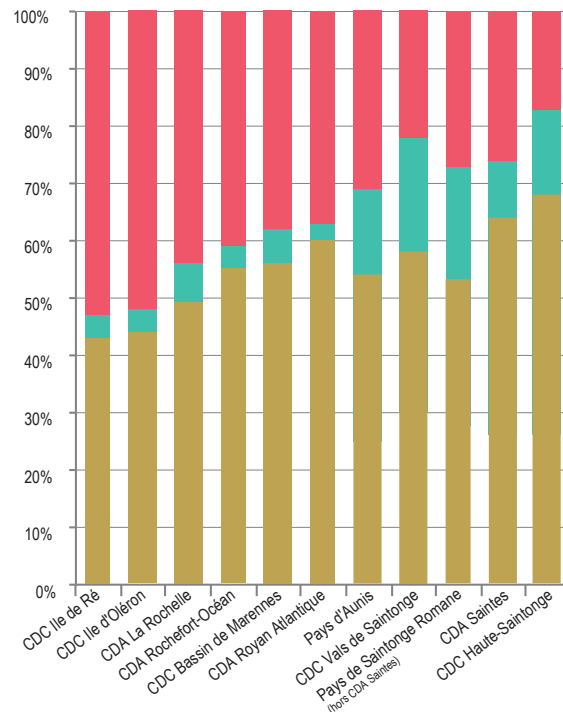
... à l'exception de l'accès Internet, des équipements, et des conditions de stationnement et de circulation

- ▶ Accès à l'Internet haut débit : 43 % d'insatisfaits
- ▶ Diversité et qualité des équipements : 42 % d'insatisfaits (contre 20 % sur le département)
- ▶ Conditions de stationnement et de circulation : 31 % d'insatisfaits, soit moins que sur le littoral charentais-maritime

Niveau de satisfaction concernant l'Internet haut débit



Niveau de satisfaction concernant le stationnement et la circulation



Peu ou pas satisfait Sans opinion Satisfait

Des conditions de vie communales satisfaisantes

Les éléments qui ont obtenu les meilleurs taux de satisfaction sont les suivants :

- ▶ Propreté, gestion des déchets : 71 %
- ▶ Hospitalité et accueil : 69 %
- ▶ Sécurité des biens et des personnes : 59 %
- ▶ Protection de l'environnement : 57 %
- ▶ Diversité et qualité des animations proposées : 46 %

Les propriétaires émettent quelques réserves sur la diversité et la qualité des animations proposées. La proportion de propriétaires « satisfaits » (46 %) est l'une des plus faibles sur l'ensemble du département, et la part de « non satisfaits » l'une des plus fortes (18 %).



À RETENIR Pays d'Aunis

- ▶ Des propriétaires de résidence secondaire globalement satisfaits des services et des conditions de vie locales
- ▶ Les conditions de circulation et de stationnement : un problème récurrent dans les territoires touristiques
- ▶ L'accès au haut débit : une préoccupation des propriétaires
- ▶ Un lieu de résidence secondaire jugé hospitalier

Des services appréciés

72 % des propriétaires déclarent être satisfaits des services proposés

- ▶ Des services utilisés plutôt sur une commune voisine de la commune de résidence secondaire :
 - Banques et distributeurs : 81 % des répondants (dont 45 % dans une autre commune)
 - Entretien et réparation automobile : 62 % (dont 38 % dans une autre commune)
 - Coiffure, Esthétique : 61 % (dont 25 % dans une autre commune)
 - Jardinage et entretien : 52 % (dont 36 % dans une autre commune)
- ▶ Peu de recours aux services de pressing et laverie, de ménage-nettoyage, de gardiennage, et d'aide à la personne (plus de 75 % "non concernés").

Des travaux qui génèrent des retombées économiques locales importantes

- ▶ 80 % des résidences secondaires ont fait l'objet de travaux dans les 5 dernières années
- ▶ 7 fois sur 10 les propriétaires achètent les matériaux localement, en majorité dans les communes voisines de leur commune de résidence secondaire
- ▶ 81 % ont recours aux services d'entreprises spécialisées, dont la grande majorité sont locales



À RETENIR Pays d'Aunis

- ▶ Près de 3/4 des propriétaires satisfaits des services utilisés (banque, coiffure, etc.)
- ▶ 4 résidences sur 5 concernées par des travaux au cours des 5 dernières années
- ▶ Matériaux et entreprises pour la réalisation des travaux sont majoritairement choisis localement



Zoom sur l'enquête complémentaire réalisée par téléphone

Résultats du complément d'enquête auprès de 700 propriétaires du département

Les dépenses générées par la fréquentation des résidences secondaires par leur propriétaire

- ▶ Dépenses annuelles moyennes des propriétaires sur le lieu de résidence secondaire (alimentation, restauration, loisirs, shopping, entretien de la résidence) : **4 127 euros** par résidence, soit une dépense quotidienne de **41 euros** par résidence (rapportée à la durée d'occupation)
- ▶ Alimentation : dépenses les plus importantes (63 % du total quotidien)
- ▶ Shopping : part non négligeable des dépenses quotidiennes (17 %)
- ▶ Entretien : 10 % du total quotidien
- ▶ Restauration et Loisirs : dépenses assez faibles (5 % chacune), qui s'expliquent par une fréquentation assez occasionnelle des restaurants et une pratique limitée d'activités de loisirs payantes (voir page 10)

NB : Les données ci-dessus ne tiennent pas compte des dépenses liées aux travaux (considérées comme "extraordinaires", hors quotidien).

Les dépenses allouées aux travaux et à l'entretien de la résidence secondaire

- ▶ Dépenses annuelles moyennes allouées aux travaux dans la résidence secondaire : **4 179 euros** par logement (moyenne nationale* : 2 428 euros)
- ▶ **23 %** des répondants déclarent faire appel à des prestataires de services pour l'entretien de leur résidence secondaire (gardiennage, ménage, jardin, etc.)
- ▶ Dépenses annuelles moyennes liées à l'entretien du logement : **792 euros** soit plus du double de la moyenne nationale* (360 euros)

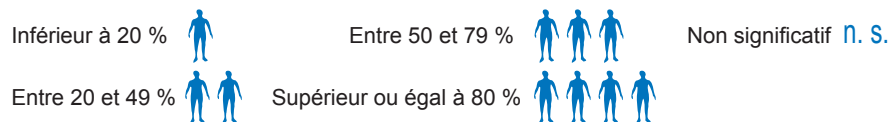
Consultez l'étude Département pour plus d'information sur les dépenses des propriétaires (www.pro.en-charente-maritime.com).

Des retombées économiques importantes sur les commerces de proximité

Lieux d'achats des produits de base :
(plusieurs réponses possibles)

Produits	Lieu d'achats dans la commune			Lieu d'achats hors de la commune
	Commerces de proximité	Marchés	Petites, moyennes et grandes surfaces	
Boulangerie, pâtisserie	4 personnes	n. s.	n. s.	2 personnes
Épicerie	2 personnes	n. s.	3 personnes	2 personnes
Liquides, boissons	n. s.	n. s.	3 personnes	2 personnes
Boucherie, charcuterie	2 personnes		2 personnes	2 personnes
Huîtres, fruits de mer		2 personnes		2 personnes
Poissonnerie	n. s.	2 personnes	3 personnes	2 personnes
Fruits et légumes	2 personnes	2 personnes	2 personnes	2 personnes
Crèmerie, fromagerie	n. s.		3 personnes	2 personnes
Équipement de la maison		n. s.	2 personnes	3 personnes
Équipement de la personne		n. s.	2 personnes	3 personnes
Jardinerie	2 personnes	n. s.	2 personnes	3 personnes
Tabac, presse, journaux	3 personnes	n. s.		2 personnes

Pourcentage de répondants :



Des propriétaires satisfaits de l'offre commerciale

Une évaluation contrastée pour des propriétaires présents aussi bien en été qu'en hors saison :

- ▶ Accueil : 79 % de satisfaction en juillet-août, 74 % en hors saison
- ▶ Horaires d'ouverture : 73 % de satisfaction en juillet-août, 68 % en hors saison
- ▶ Rapport qualité/prix : 62 % de satisfaction en juillet-août, 64 % en hors saison
- ▶ Diversité de l'offre : 60 % de satisfaction en juillet-août, 54 % en hors saison



À RETENIR Pays d'Aunis

- ▶ Des propriétaires très attachés aux commerces de proximité et aux marchés de leur commune
- ▶ L'équipement de la personne, de la maison et la jardinerie : des achats plutôt à l'extérieur de la commune
- ▶ Contrairement aux territoires littoraux, peu de critiques sur le rapport qualité/prix des commerces

Bars-restaurants : une fréquentation limitée, des avis partagés

- ▶ Accueil : 40 % de satisfaction en juillet-août, 39 % en hors saison, un chiffre à relativiser au vu des 44 % de propriétaires "sans opinion"
- ▶ Horaires d'ouverture : 39 % de satisfaction en juillet-août, 35 % en hors saison, mais 45 % de propriétaires "sans opinion"
- ▶ Rapport qualité/prix : 38 % de satisfaction en juillet-août, 41 % en hors saison, mais 44 % de propriétaires "sans opinion"
- ▶ Diversité de l'offre : seulement 29 % de satisfaction en juillet-août et en hors saison, mais 40 % de propriétaires "sans opinion"

À RETENIR Pays d'Aunis

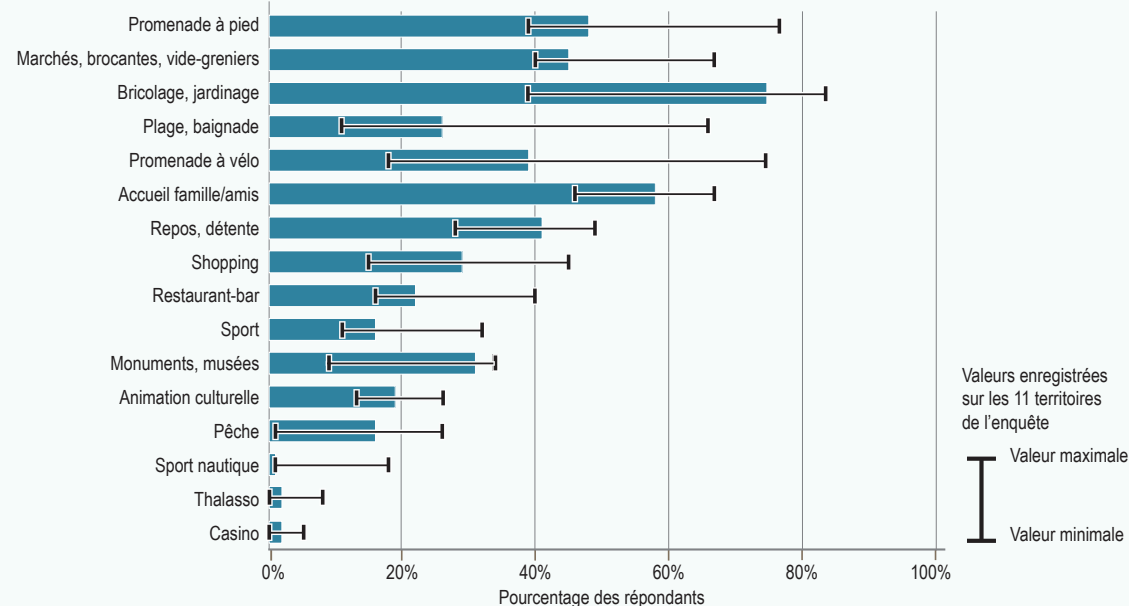
- ▶ Des propriétaires partagés sur l'offre de restauration, un bilan à mettre en perspective avec une fréquentation "régulière" par seulement 22 % des propriétaires
- ▶ Des pratiques de bricolage, jardinage et de détente privilégiées
- ▶ Plus d'1 propriétaire sur 2 déclare recevoir régulièrement de la famille ou des amis dans sa résidence secondaire

La commune de la résidence secondaire : un lieu d'activités et de détente

- ▶ Pour 64 % des propriétaires, la résidence secondaire est un lieu de repos et de détente
- ▶ Elle représente également un lieu de retrouvailles avec famille et amis pour 56 %, et un lieu d'attaches familiales ou sentimentales pour 45 % d'entre eux
- ▶ Plus d'1 propriétaire sur 3 l'identifie comme un lieu d'évasion
- ▶ Pour 29 %, c'est également l'occasion de pratiquer des loisirs

Quels sont les principaux loisirs des propriétaires ?

"Quelles activités pratiquez-vous régulièrement durant vos séjours dans votre résidence secondaire ?"
(plusieurs réponses possibles)



- ▶ Les pratiques de plage sont évidemment plus limitées (26 % "régulièrement", 56 % "parfois"), que sur les territoires ayant une plus grande façade littorale.
- ▶ En revanche, les propriétaires de résidences secondaires situés sur le Pays d'Aunis apprécient de bricoler et jardiner (75 % le font régulièrement), comme la majeure partie de ceux résidant dans l'arrière-pays. Les visites de monuments, de sites touristiques, et la promenade à pied, les rapprochent également de leurs homologues de l'arrière-pays.



Charente Maritime
enquête résidences secondaires

Propriétaire,
votre avis
nous intéresse

Retrouvez la collection de l'étude
sur les résidences secondaires en Charente-Maritime,
en téléchargement sur www.pro.en-charente-maritime.com
rubrique Observatoire / Les résidences secondaires

étude Département



1 Charente-Maritime

études Territoires



- 02 Pays d'Aunis
- 03 CDC Vals de Saintonge
- 04 Pays de Saintonge Romane
- 05 CDA de Saintes
- 06 CDC de la Haute-Saintonge
- 07 CDC Charente-Arnoult et CDC canton de Gémozac
- 08 CDC Bassin de Marennes
- 09 CDA Rochefort Océan
- 10 CDA La Rochelle
- 11 CDC Île de Ré
- 12 CDC Île d'Oléron
- 13 CDA Royan Atlantique

Parution 2ème semestre 2015 : études Communes

- CDA de La Rochelle**
La Rochelle, Châtellailon-Plage, autres communes littorales
- CDC de l'Île de Ré**
Les-Portes-en-Ré, St-Martin-de-Ré, Ste-Marie de Ré
- CDA Royan Atlantique**
Les Mathes, Vaux-sur-Mer, Royan
- CDC Ile d'Oléron**
Dolus-d'Oléron, St-Georges-d'Oléron, Le-Grand-Village-Plage
et St-Trojan-les-Bains

Carnet Pro



Stéphane DONNAT
T. 05 46 31 71 72
stephane.donnat@en-charente-maritime.fr
www.en-charente-maritime.com



Caroline BLONDY
Luc VACHER
Didier VYE
T. 05 46 45 72 08
caroline.blondy@univ-lr.fr
luc.vacher@univ-lr.fr
didier.vye@univ-lr.fr
<http://lienss.univ-larochelle.fr>



Olivier BELLANGER
T. 05 46 84 11 84
o.bellanger@rochefort.cci.fr
www.rochefort.cci.fr



Murielle VERMANDÉ
T. 05 46 00 54 00
m.vermande@larochelle.cci.fr
www.larochelle.cci.fr