

PROGRAMME D'ENQUETE SUR LES RESIDENCES SECONDAIRES

Jacques ANTOINE
Directeur S.O.F.R.E.S

Je vais vous donner assez rapidement une information sur un programme d'enquête qui est en cours et dont déjà des résultats existent. Cette information est d'autant plus utile qu'il me semble que ce programme a échappé au rédacteur du volume d'informations très remarquable qui vous a été donné hier au cours de ce colloque. Or il faut que vous connaissiez l'existence de ces résultats. M. Bechmann m'a demandé d'insister davantage sur la méthodologie que sur les résultats. C'est très sage d'ailleurs parce que sur les résultats on pourrait disserter pendant longtemps. Je donnerai donc plutôt des éléments d'information sur ce programme d'enquêtes sur les résidences secondaires, sur la méthodologie et certains concepts qui ont été dégagés à l'occasion de ce programme.

I- GENERALITES SUR LE PROGRAMME D'ENQUETES

C'est un programme d'enquêtes sur les résidences de loisirs en France.

Quel est le champ de ces enquêtes ? C'est l'hébergement en dur autre que collectif.

On a parlé d'inventaire. M. Bechmann a prononcé plusieurs fois ce mot ; le Commissariat au Tourisme, en particulier, qui est l'organisme de tutelle de l'hôtellerie, sait très bien que l'hôtellerie n'accueille qu'une toute petite partie des vacanciers. Les enquêtes de l'I.N.S.E.E. ont montré toute l'importance des autres formes d'hébergement.

Dans cet esprit d'inventaire, il a été lancé un programme d'enquête systématique quoique par sondage, sur l'occupation des résidences secondaires en France.

Ce programme se présente un peu comme complémentaire des enquêtes annuelles de l'I.N.S.E.E. sur les vacances des Français. Ces dernières partent du lieu de résidence principale et demandent aux Français ce qu'ils ont fait dans l'année comme vacances, comme déplacements de tourisme en général. Ici, on a l'approche complémentaire. On part directement du parc d'hébergement en dur non collectif - cela veut dire que l'on exclut tout ce qui n'est pas en dur, genre camping - on exclut tout ce qui est non seulement hôtellerie, mais villages de vacances, maisons familiales, clubs, etc...

Cela comprend en gros les résidences secondaires au sens précis et habituel du terme : les maisons en propriété, mais aussi les maisons et appartements destinés à la location temporaire et cela comprend aussi l'hébergement de parents et amis dans des résidences principales. On s'est aperçu que cette dernière catégorie constituait un élément très important, environ 40% des séjours de vacances des Français.

Le financement de ces enquêtes a été assuré par le Commissariat au Tourisme et par la D.A.T.A.R. avec un complément donné par E.D.F. et quelques sociétés pétrolières qui s'intéressent aux équipements consommant de l'énergie et à la nature de cette énergie.

Ces enquêtes ont été réalisées par la S.O.F.R.E.S. dont je suis Directeur, qui est l'organisme d'enquête par sondage du groupe S.E.M.A.

L'état actuel du programme est le suivant :

Le champ géographique a été décomposé en plusieurs parties.

Vous connaissez bien la carte des résidences secondaires en France. On a fait une enquête qui est terminée et publiée, en 1966, sur les bords de mer, une enquête sur le Bassin Parisien en 1967 qui s'est un peu prolongée mais est terminée et dont les rapports sont, je crois, en cours de publication par le Commissariat au Tourisme.

Enfin, une enquête sur la montagne dont une phase a été faite l'an dernier et une phase complémentaire sera faite en Février prochain. Il ne manque plus qu'une sorte de reste rural de la France qui sera peut-être d'ailleurs justifiable de méthodes d'approche un peu différentes.

On a exclu du champ des enquêtes les agglomérations importantes, sauf certaines exceptions comme Nice et Cannes. Les agglomérations importantes ont peut-être aussi, dans certains cas, un parc de résidences secondaires non négligeables. Elles ont aussi un pouvoir d'accueil de parents et d'amis assez considérable. Néanmoins dans ce programme, ces villes importantes ont été exclues. C'est aussi parce que l'on s'est très centré sur les résidences de loisirs ; il y a peut-être assez peu de vacances proprement dites qui vont se passer dans les grandes villes, encore que ce soit à préciser : un certain nombre de gens de la campagne viennent en ville pendant leurs vacances. Ceci devra peut-être faire l'objet également d'autres enquêtes.

Quel a été l'objet des enquêtes ? Elles sont assez factuelles. Vous trouverez peu de choses dans l'ordre des motivations, des raisons. Elles ont pour objet de préciser les capacités d'hébergement parce que jusqu'à présent les seules choses que l'on connaissait, c'étaient les chiffres du recensement sur les résidences secondaires, définies un peu comme un reste, une fois que l'on avait

défini les résidences principales. Mais on ne savait pas du tout ce que pouvaient être en réalité ces résidences secondaires.

On s'est intéressé d'autre part au mode d'occupation de ces résidences secondaires

II - LES PLANS DE SONDAGE

Le principe du plan de sondage est le suivant :

D'abord, on fait une étude de chaque type de région : bord de mer, montagne, et de l'univers géographique couvert. On part des données du recensement sur les résidences principales et secondaires et l'on découpe l'univers étudié, on le "stratifie" suivant deux critères : par zone ou secteur géographique.

l'Atlantique,

Pour le bord de mer, il fallait distinguer la Manche/ la Méditerranée, éventuellement différentes sous-zones si on pouvait, suivant l'importance touristique absolue et relative définies par le nombre de résidences secondaires absolu et par le rapport des résidences secondaires aux résidences principales. Donc, en tenant compte de ces deux facteurs, on a déjà une espèce de typologie des communes suivant qu'elles sont plus ou moins touristiques et en valeur absolue et en valeur relative.

On commence donc par découper l'univers étudié et ensuite on fait un échantillon de communes qui tient compte de ce découpage, en prenant un taux de sondage plus fort dans les régions plus spécifiquement touristiques.

Bien entendu, au dépouillement, on refond tout cela, on répondre les données pour tenir compte de ce que chaque logement a une probabilité différente de figurer dans l'échantillon. Ce qui est intéressant, pour l'objet qui nous occupe dans ce programme, c'est de chercher à saisir à budget donné le maximum de résidences secondaires.

Ensuite, et ceci a été facilité puisque l'E.D.F. a participé au financement de l'étude, dans l'échantillon de communes ainsi désignées, nous avons tiré un échantillon de logements. Dans les plus grosses communes, Nice, Cannes, on a refait une étude, une stratification et un plan de sondage interne de la ville, pour de nouveau tenir compte des quartiers plus spécifiquement riches en résidences secondaires.

Dans la plupart des communes on a fait simplement un tirage uniforme dans les fichiers d'E.D.F. ce qui veut dire, par parenthèse, c'est une précision, que du champ de l'étude se trouvent exclus les logements non électrifiés. Cela fait la limite entre l'hébergement en dur, ayant un minimum d'équipement et l'hébergement plus ou moins précaire. Il reste encore, en Bretagne, des résidences secondaires non électrifiées, mais il y en a assez peu. Il y en a également en montagne, dans les chalets d'altitude. Statistiquement, cela ne représente sans doute pas grand'chose et ce n'est pas très grave. Au contraire, il y a avantage à prendre des échantillons de logements qui soient à jour et indépendants de l'exécution et du dépouillement des recensements.

Je souligne au passage l'intérêt des études préalables sur la typologie des communes. Sur le Bassin Parisien par exemple, nous avons été aidés par une étude de Mme Cribier où sur ce chapitre "typologie des communes", en tenant compte de la nature géographique et géoéconomique des sous-zones, on peut déjà faire beaucoup de choses très intéressantes à ce niveau.

Pour la montagne, le Commissariat au Tourisme avait demandé à la S.C.E.T.O., filiale touristique de la S.C.E.T., des études pour définir les communes de montagne et apprécier leur équipement. Ces études nous ont permis de préciser un peu mieux ce que l'on retiendrait comme champ de l'enquête, de distinguer, en particulier, ce que nous avons appelé une montagne verte et une montagne blanche, celle-ci étant la montagne équipée pour le ski.

En ce qui concerne les effectifs d'échantillon, on a essayé d'avoir dans chacune des enquêtes : bord de mer, Bassin Parisien, etc..., un minimum d'un millier de résidences secondaires (au sens du recensement de 1962) ce qui nous a entraînés à avoir, en résidences principales, un nombre variable et dépendant, dans les zones étudiées, du rapport des zones résidences principales sur les résidences secondaires. Pour le bord de mer, on avait environ 4 000 logements étudiés dont 3 000 résidences principales, un millier de résidences secondaires. Pour le Bassin Parisien, le rapport était plus défavorable; cela allait jusqu'à 5-6 000 pour 1 000 résidences secondaires. On a pu, là, faire des sous-échantillons pour ne pas étudier toutes les résidences secondaires. Pour la montagne, on a de nouveau quelque chose de plus favorable : on est dans le rapport de 1 à 3. Cela est plus favorable parce que l'on a un peu plus focalisé peut-être sur les communes touristiques.

III - LA METHODE D'ENQUETE

La méthode d'enquête consistait, dans l'échantillon des logements ainsi définis, à faire une visite à la période de pointe, généralement au mois d'août, éventuellement des visites complémentaires à d'autres périodes, pour essayer de saisir l'occupation sur un an.

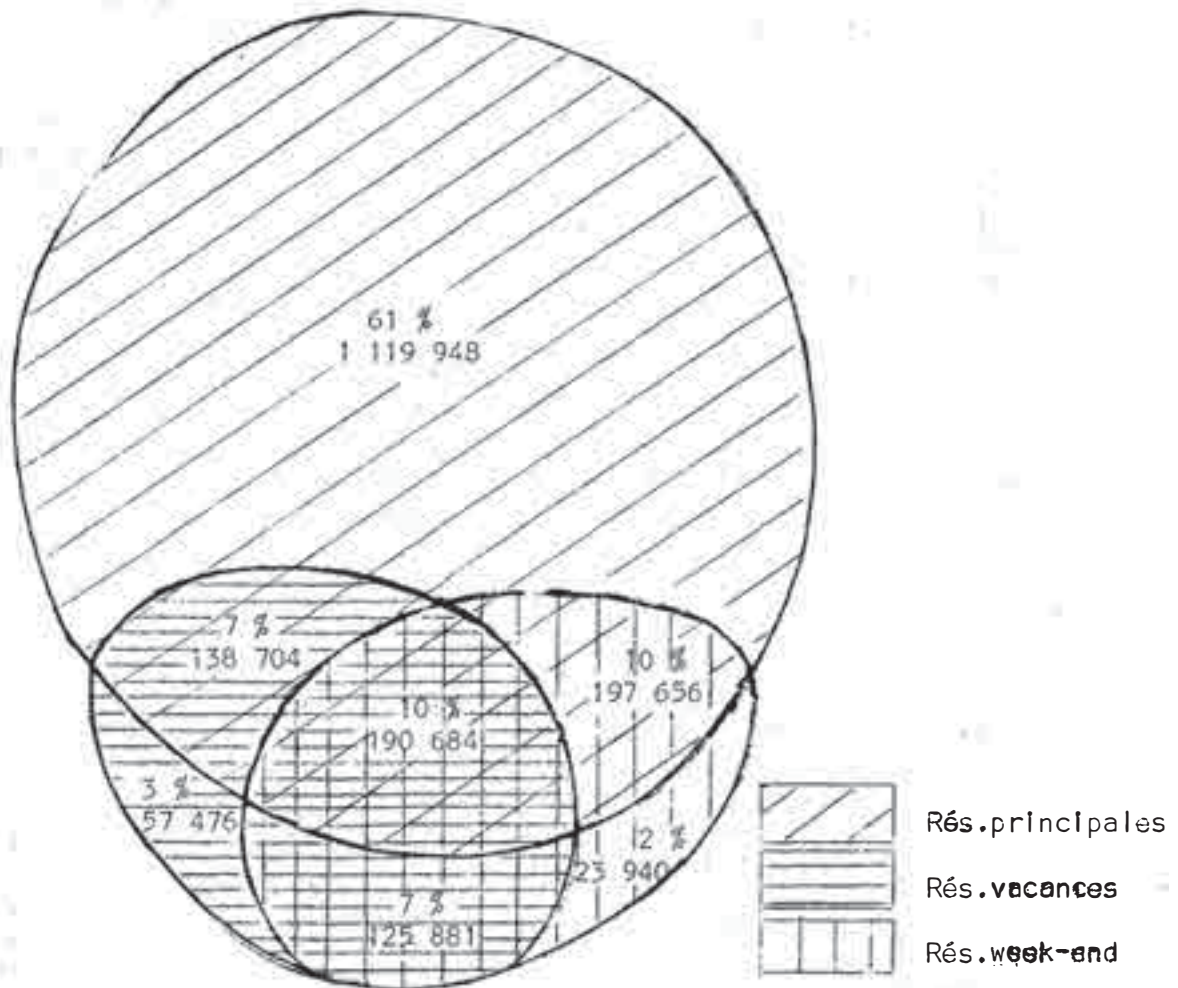
Lorsque l'on tombait sur des locataires, au mois d'août, dans des maisons en location, on cherchait les renseignements complémentaires soit auprès de l'agence, soit auprès du propriétaire. Même si ce dernier habitait dans une autre ville, on cherchait son adresse, pour l'interroger et essayer d'avoir une vue complète sur 12 mois de l'occupation de ces résidences figurant dans l'échantillon.

Cela se faisait simplement par interview, par appel au souvenir. Par conséquent, il peut y avoir des imprécisions dues à cette procédure.

La première chose que faisait l'enquêteur partant d'une liste d'adresses qui était en somme une liste de compteurs E.D.F., c'était de recenser et d'identifier les locaux d'habitation dépendant de ce compteur. C'est à partir de là que l'enquêteur délimitait ce que nous avons appelé les unités d'habitation, et les unités de consommation.

Schéma n° 1 : "Répartition des densités d'habitation suivant le mode d'occupation pendant l'année", à la suite de l'enquête "Résidences de loisirs dans le Bassin Parisien"

On a étudié les multiples possibles, car il est évident qu'une même unité d'habitation, au sens de l'enquête, peut être résidence principale, peut accueillir des gens en week-end, peut accueillir des gens en vacances. À ce stade là, quel que soit le statut, propriétaire, ami, locataire, il y a de multiples possibilités. Cela conduit à un schéma du genre théorie des ensembles.



Les effectifs qui correspondent au Bassin Parisien tel qu'il avait été délimité pour les résidences principales, c'est le grand rond noir, ensuite celles qui servent au week-end et pour les vacances. Avec le recoupement, avec les définitions de l'INSEE, les résidences principales seraient uniquement le rond noir et les résidences secondaires tout ce qui figure en dehors.

Nous sommes partis, en fait, des unités de consommation pour définir les unités d'habitation. Je m'explique : on a considéré comme unité de consommation le groupe de personnes qui, au moment de l'enquête, en vacances, prenaient leurs repas ensemble et vivaient ensemble. C'est un foyer, mais il y a aussi des parents et amis. On appelait, par définition, unités d'habitation toutes les pièces et locaux utilisés par cette unité de consommation et vous savez que la disposition et la configuration de l'occupation des lieux peut varier assez considérablement par rapport à ce qu'elle est à l'intérieur de l'année.

En Bretagne, par exemple, des propriétaires se rassemblent dans des sous-sols ou dans leurs garages pour mettre à la disposition des vacanciers tout ou partie de leur logement principal pendant les vacances. C'est cela que l'on essaie d'analyser : comment les lieux sont-ils occupés pendant les vacances. Donc, unité d'habitation et unité de consommation avec correspondance entre les deux.

IV - LES INFORMATIONS RECUEILLIES

Ensuite, l'étude avait pour objet la destination habituelle des unités d'habitation, leurs structures, les taux d'occupation et la composition des unités de consommation. J'y reviens rapidement; dans la suite de cet exposé nous reprendrons ces quatre points.

1°) Destination habituelle des unités d'habitation

On a distingué l'unité d'habitation qui servait habituellement, en tout ou partie, de résidence principale, où des gens habitaient toute l'année, et pour les autres, le cas où ces habitats de loisirs pouvaient être, soit de week-end soit de vacances. On a considéré comme w.e. jusqu'à trois jours, et comme vacances, à partir de quatre jours. Depuis on a vu qu'il y avait une différence avec l'INSEE et on a essayé d'ajuster. On a pris, à l'INSEE, les séjours de quatre jours avec les w.e. Je ne crois pas d'ailleurs que cela change grand'chose au point de vue statistique, que les séjours de quatre jours basculent d'un côté ou de l'autre.

Donc, ces chiffres-là existent pour le bord de la mer, pour le Bassin Parisien et on est en train de les établir pour la montagne.

Nous avons ensuite travaillé en nous intéressant surtout aux résidences de loisirs et en excluant ou en s'intéressant moins aux résidences principales qui n'accueilleraient jamais de vacanciers. On a appelé tout le reste résidences de loisirs avec deux grandes catégories : la résidence principale d'hébergement qui est une résidence de loisirs incluse dans le rond noir, et les résidences secondaires plus classiques et traditionnelles. En résumé, le Bassin Parisien représente :

- Résidences principales non d'hébergement : 1 120 000
- Résidences principales d'hébergement accueillant parents et amis en w.e. et en vacances : 527 000
- Résidences secondaires : 207 000.

Les 207 000 représentent le total des 3 secteurs extérieurs : 24 000 en w.e. purs, 126 000 combinés w.e. et vacances, 57 000 en vacances pures.

Les 527 000 se décomposent en : 190 000 r.p. hébergeant des amis ou parents pour le w.e. et les vacances, 139 000 pour les vacances seulement et 198 000 pour le w.e. seulement.

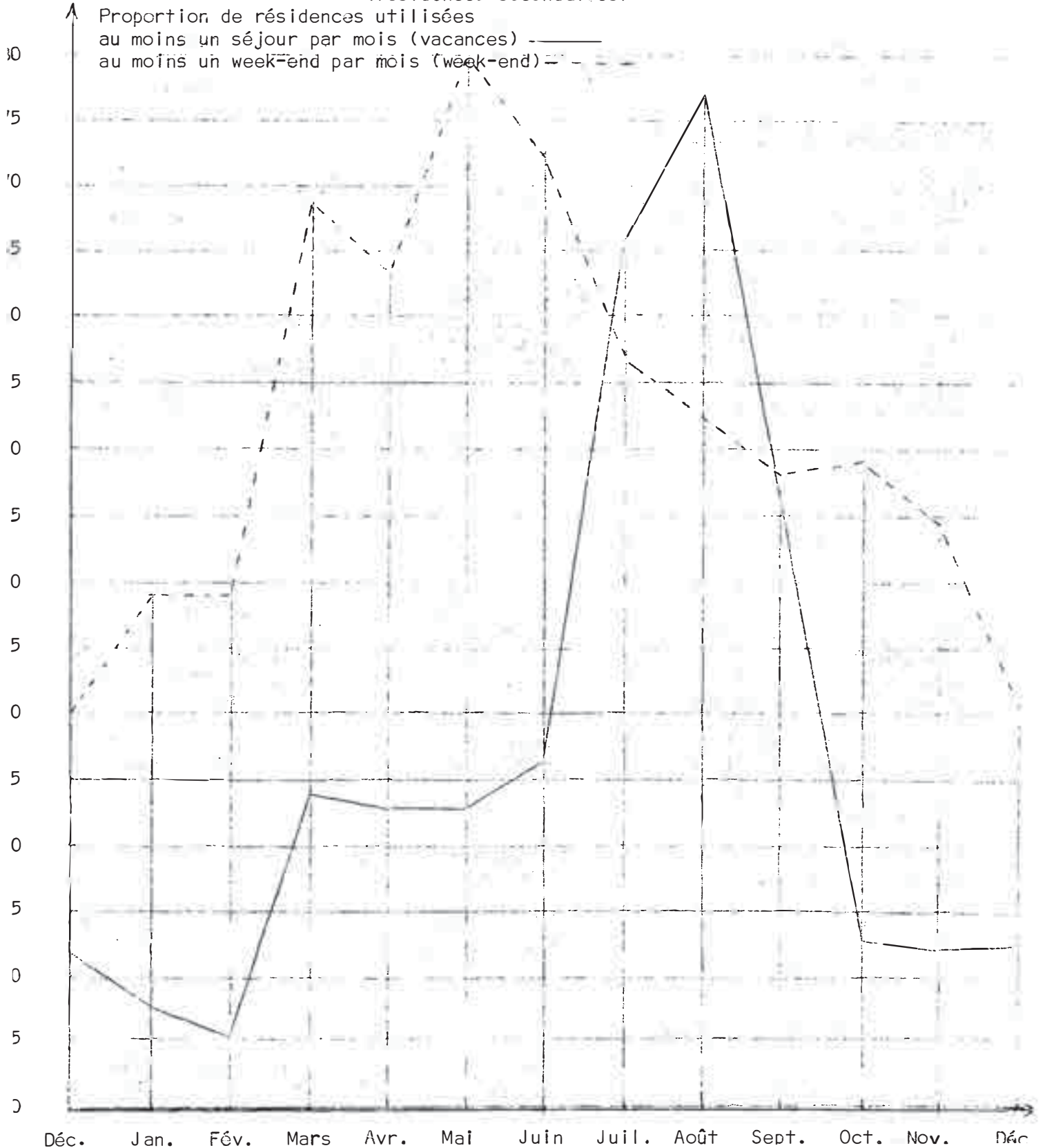
2°) Structures des unités d'habitation

Nous avons étudié le type de construction (appartement, pavillon, etc..) l'âge (date de construction), l'existence d'un jardin, l'environnement (est-ce situé dans un village ou hors d'un village, en lisière) le nombre de pièces, l'équivalent.

3°) Les taux d'occupation (schéma II)

Sur ces taux d'occupation, voilà le genre de graphique que l'on peut dessiner qui donne le profil de l'occupation week-end de Janvier jusqu'à Décembre, la proportion de résidences ayant eu au moins une occupation de week-end (ceci uniquement dans les résidences secondaires du Bassin Parisien). Cette année-là Pâques était au mois de Mars ; il y a une pointe que l'on aperçoit ensuite aux mois de Mai et Juin qui sont les plus forts, ensuite une descente. Au contraire, pour les séjours de vacances, le profil a un maximum en Août et en Juillet et également un palier non négligeable dans les mois de printemps.

Schéma n° II : Taux d'occupation des unités d'habitation (résidences secondaires)

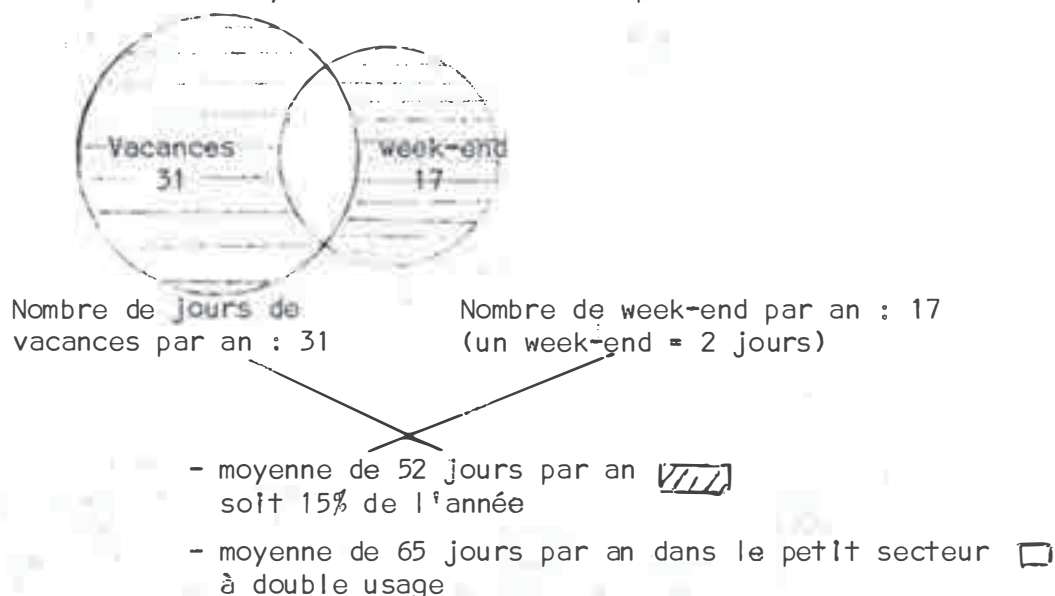


Ces courbes là, nous les avons établies pour le bord de la mer, pour le Bassin Parisien et on est en train de les établir pour la montagne. Dans ce dernier cas, assez souvent, ce ne sont pas les mêmes occupants que l'on retrouve en saison d'hiver et en saison d'été, ce qui nous a amenés à faire deux passages d'enquêteurs.

En ce qui concerne les résidences secondaires du Bassin Parisien, on s'aperçoit que la moyenne d'occupation pour les week-ends est de 17 par an, dans les logements qui donnent lieu à des séjours de w.e. Pour les résidences secondaires donnant lieu à des séjours de vacances, le nombre de jours d'occupation est de 31. Si on réunit les deux on n'a pas exactement le total, qui fait 65 si l'on compte en moyenne 2 jours par week-end. En fait on a 65 uniquement dans le centre (schéma III). Dans l'ensemble des résidences secondaires du Bassin Parisien, on trouve 52 jours d'occupation par an, ce qui fait environ 15 % de l'année. Cela commence à ne pas être négligeable.

Schéma n° III

Moyennes annuelles d'occupation



4°) les occupants et propriétaires

Sur les occupants, dernier point, les unités de consommation : on a le nombre de personnes (on a analysé la structure pour savoir s'il y avait des noyaux familiaux secondaires, etc...), la catégorie socio-professionnelle, l'âge, la distance de la résidence principale, les modes de transport et certains éléments sur les occupations de loisirs aux lieux de vacances où de week-ends, et bien entendu le statut d'occupation du logement de loisir.

On a également des indications sur les propriétaires, leurs caractéristiques socio-démographiques, sur les modes d'acquisition de la résidence secondaire (héritage, achat d'une maison existante, construction, etc...)

On a aussi une étude particulière de l'équipement énergétique puisque j'ai dit que les professionnels de l'énergie s'étaient intéressés à cette enquête. On sait comment les gens font la cuisine, s'il y a d'autres appareils ménagers, le chauffage central ou des appareils indépendants de chauffage, production d'eau chaude, etc... On connaît pour chacun des équipements la nature d'énergie qui y correspond. A propos du confort des installations sanitaires, on trouve parfois des choses assez ahurissantes : il y a davantage de télévisions que de W.C. dans certains types de résidences et certaines régions.

V - Les prolongements possibles

- 1°) Le premier prolongement possible est de prendre la même démarche d'enquête et de l'appliquer aux autres modes d'hébergement, et de faire des études régionales ou locales plus détaillées.

J'ai trouvé, il y a deux jours sur mon bureau, une étude Poitou-Charente menée par une équipe universitaire d'économie régionale qui s'inspire directement de ces méthodes. Ils ont fait une étude sur la Charente-Maritime, les îles d'Oléron et de Ré, en ajoutant le camping, mais en s'inspirant de cette méthodologie.

- 2°) En second lieu, les dépenses d'équipement et les dépenses dues au séjour et leur impact local en particulier.

A ce sujet, nous avons fait une première tentative en ce sens dans la région Provence-Côte d'Azur : nous avons essayé de voir comment, par une technique de budget de famille adaptée au phénomène des vacances on pouvait saisir les dépenses liées à l'occupation des résidences secondaires.

Ceci est en cours d'analyse et d'élaboration.

- 3°) Peut-on améliorer la connaissance des taux d'occupation ? On pourrait le faire. Nous avons un projet avec le secteur de l'énergie qui s'intéresse à connaître non seulement les équipements mais les consommations. Le projet comporterait un double carnet de bord détaillé de l'occupation des lieux d'une part et des consommations d'énergie d'autre part. Peut-être pourrait-on aussi ajouter certains facteurs comme la consommation d'eau, en tenant compte, bien entendu de la modulation saisonnière.

En résumé :

- 1°) Occasion de faire la typologie des communes
- 2°) Typologie du parc : résidences principales et secondaires au sens précis de l'I.N.S.E.E. mais décomposées en non-loisirs et loisirs, le loisir lui-même étant décomposé en week-end et en vacances avec les recouvrements entre ces différentes notions.
- 3°) Nous avons une idée des taux et profils d'occupation.
- 4°) Equipement et confort de ces résidences
- 5°) Les propriétaires et les occupants.

Voilà cette information que je voulais vous donner. Les résultats pour le bord de mer ont été publiés dans le Bulletin du Commissariat au Tourisme de novembre 1967.