

CHIFFRES CLÉS DES RÉSIDENCES SECONDAIRES EN VENDÉE

Janvier 2022



En Vendée, plus de 95 000 habitations sont déclarées comme résidences secondaires, soit 22 % du parc de logements contre 9 % en moyenne en France métropolitaine.

Près de la moitié de ces logements sont situés sur une commune littorale. Représentant les 2/3 de la capacité d'accueil globale en nombre de lits touristiques, les résidences secondaires constituent un maillon essentiel à la vitalité touristique du département.

Vecteur d'attractivité, ressource pour les collectivités, facteur clé dans l'équilibre économique du secteur de la construction, variable majeure sur le marché de l'immobilier et du foncier... les résidences secondaires sont à la croisée de nombreux enjeux propres à la Vendée qui touchent le tourisme, le logement et l'aménagement du territoire.

Issue d'un partenariat entre Vendée Expansion et l'Agence Départementale d'Information sur le Logement et l'Énergie, cette étude, inédite en Vendée, a pour objectif de fournir un portrait des résidences secondaires et des profils de leurs propriétaires à partir de Fidéli (Fichier démographique des logements et des individus). Ces données fiscales permettent ainsi de disposer d'une meilleure connaissance afin d'éclairer les politiques et la prise de décision en matière de tourisme et d'habitat.

Cette première publication permettant de caractériser les secteurs touristiques sera complétée au printemps prochain par une seconde avec d'autres indicateurs et un niveau plus fin d'observation.

95 108

résidences secondaires

7^{ème}

Département français

22 %

du parc de logements

Alpes-Maritimes

1^{er}

163 412 résidences secondaires

20 % du parc de logements

Var

2^{ème}

158 811 résidences secondaires

21 % du parc de logements

Paris

3^{ème}

117 601 résidences secondaires

8 % du parc de logements

Hérault

4^{ème}

115 019 résidences secondaires

15 % du parc de logements

Haute-Savoie

5^{ème}

112 902 résidences secondaires

21 % du parc de logements

Savoie

6^{ème}

99 328 résidences secondaires

28 % du parc de logements

Vendée

7^{ème}

95 108 résidences secondaires

22 % du parc de logements

Pyrénées-Orientales

8^{ème}

86 249 résidences secondaires

24 % du parc de logements

Charente-Maritime

9^{ème}

82 913 résidences secondaires

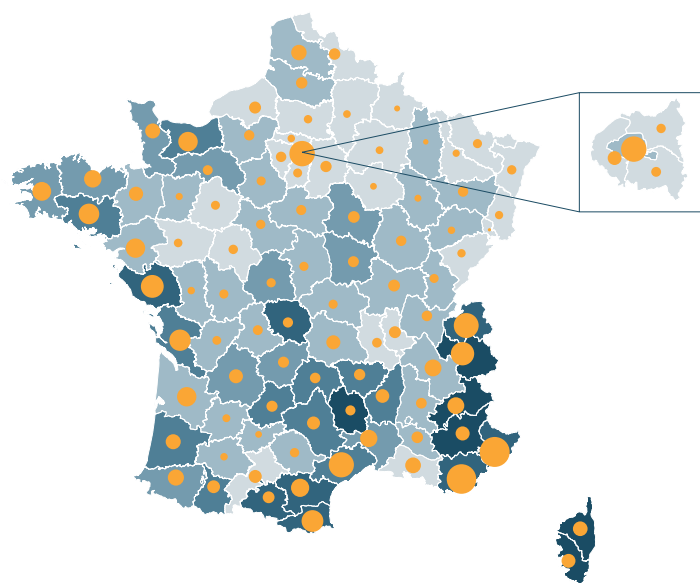
18 % du parc de logements

Morbihan

10^{ème}

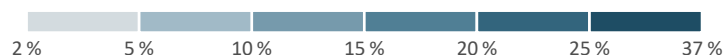
77 338 résidences secondaires

16 % du parc de logements



● 100 000 résidences secondaires

Part des résidences secondaires dans le parc de logements



Répartition des résidences secondaires en Vendée

Par intercommunalité

1^{er} Pays de Saint-Gilles-Croix-de-Vie

21 878 résidences secondaires

44 % du parc de logements

2^{ème} Les Sables d'Olonne Agglo.

14 320 résidences secondaires

31 % du parc de logements

3^{ème} Océan-Marais-de-Monts

12 665 résidences secondaires

51 % du parc de logements

4^{ème} Sud Vendée Littoral

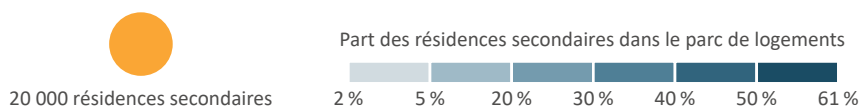
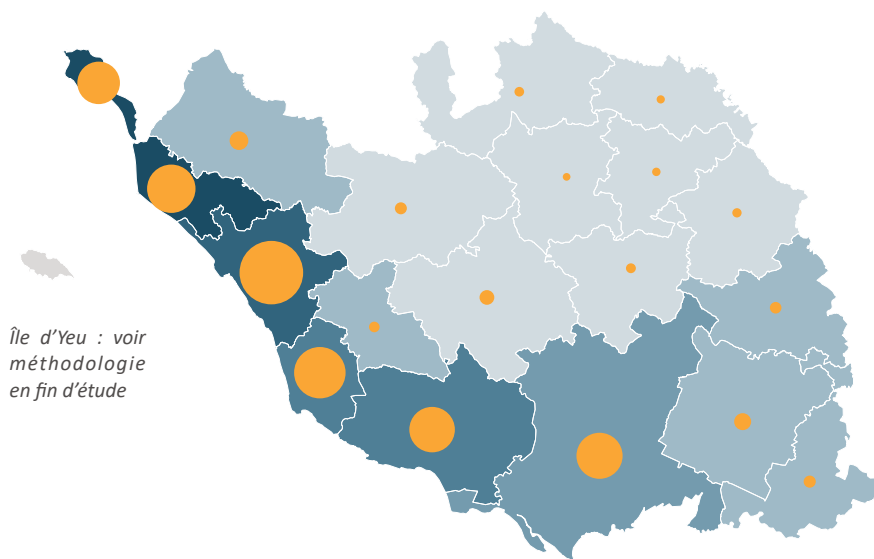
11 508 résidences secondaires

28 % du parc de logements

5^{ème} Vendée Grand Littoral

11 195 résidences secondaires

37 % du parc de logements



6^{ème} Île de Noirmoutier

9 795 résidences secondaires

61 % du parc de logements

7^{ème} Challans-Gois Communauté

1 886 résidences secondaires

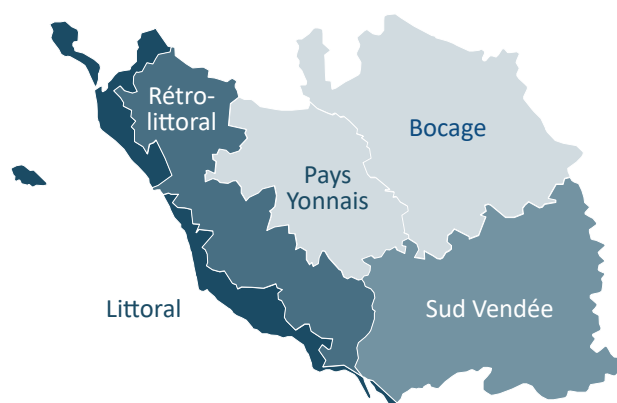
7 % du parc de logements

1/4 des résidences secondaires localisées sur le Pays de Saint-Gilles-Croix-de-Vie

61 % des logements sur l'Île de Noirmoutier sont des résidences secondaires

Par secteur touristique

	Résidences secondaires	Part Vendée	Part dans le parc de logements
Littoral	77 496	81 %	49 %
Rétro-littoral	7 085	7 %	11 %
Sud Vendée	6 001	6 %	9 %
Bocage	2 572	3 %	3 %
Pays Yonnais	1 954	2 %	3 %



81 % des résidences secondaires localisées sur les communes littorales

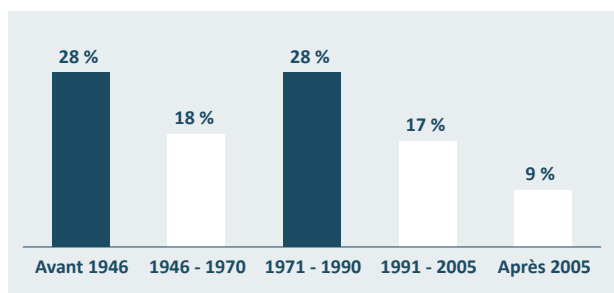
1/2 des logements situés sur le littoral sont des résidences secondaires

Caractéristiques des résidences secondaires en Vendée

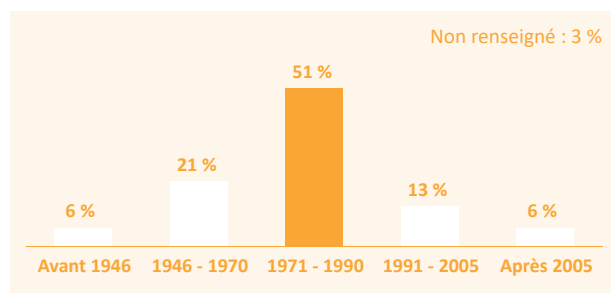
Typologie



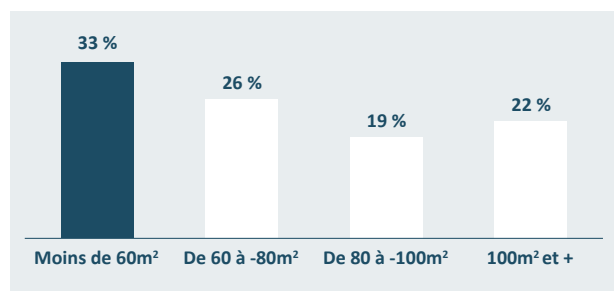
Époque de construction



1/3
des résidences
secondaires ont
été construites
entre 1971 et
1990

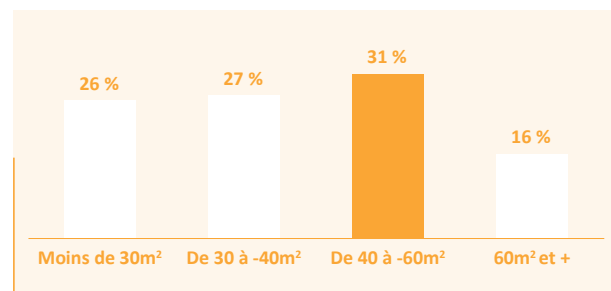


Surface habitable

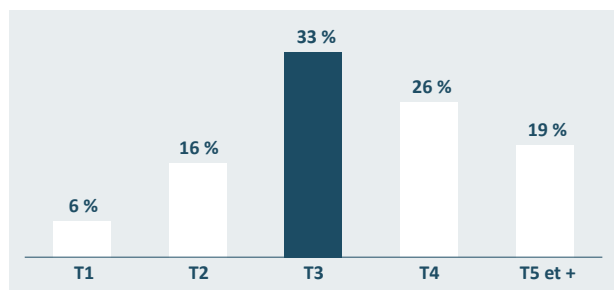


80 m²
surface moyenne

42 m²
surface moyenne

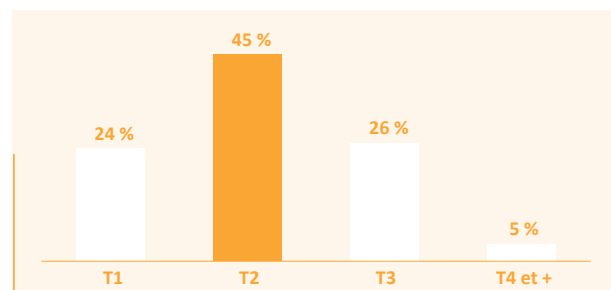


Nombre de pièces



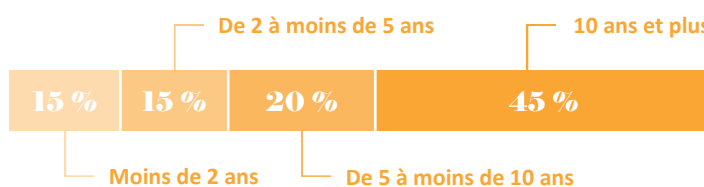
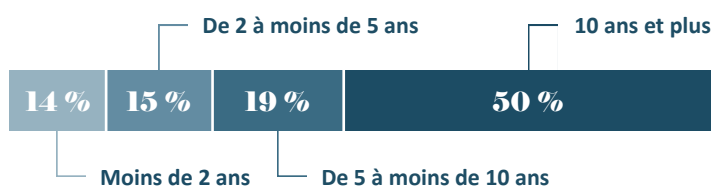
3,5
pièces moyennes

2,1
pièces moyennes



Durée de détention (au 1^{er} janvier 2019)

Non renseigné : 5 %



Les propriétaires de résidences secondaires en Vendée

Lieu de vie principal des propriétaires de résidences secondaires

21 % des propriétaires ont leur résidence principale en Vendée

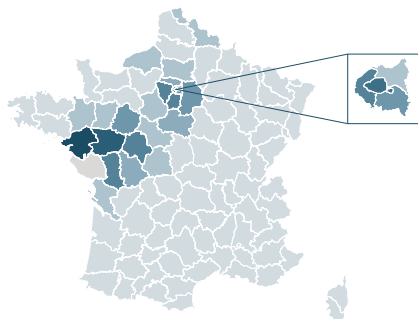
4 % des propriétaires ont leur résidence principale à l'étranger

Loire-Atlantique **1^{er}**
13 %

Maine-et-Loire **2^{ème}**
10 %

Paris **3^{ème}**
6 %

Yvelines **4^{ème}**
5 %



Lieu de vie principal des résidents secondaires (hors vendéens et étrangers)

0 % 1 % 2 % 3 % 4 % 5 % 6 % 10 % 13 %

Hauts-de-Seine **5^{ème}**
4 %

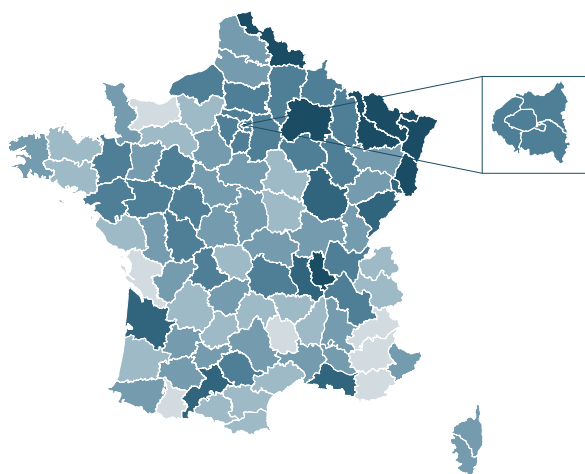
Deux-Sèvres **6^{ème}**
4 %

Indre-et-Loire **7^{ème}**
4 %

Essonne **8^{ème}**
4 %

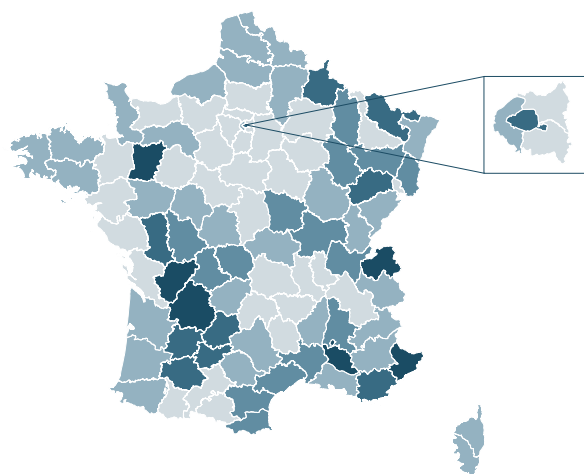
France métropolitaine : **33 %** des propriétaires ont leur résidence principale dans le même département

France métropolitaine : **10 %** des propriétaires ont leur résidence principale à l'étranger



Part des résidents secondaires habitant dans le même département

13 % 20 % 30 % 40 % 50 % 60 % 70 %



Part des résidents secondaires résidant fiscalement à l'étranger

1 % 5 % 10 % 15 % 20 % 29 %

Compositions fiscales familiales et âge des référents fiscaux (hors étrangers, au 1^{er} janvier 2019)

Personne seule

Âge moyen : 74 ans

Moins de 60 ans : 14 %

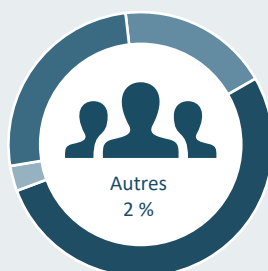
25 %

Famille monoparentale

Âge moyen : 61 ans

Moins de 60 ans : 53 %

3 %



Autres
2 %

18 %

Couple avec enfant(s)

Âge moyen : 55 ans

Moins de 60 ans : 72 %

Couple sans enfant à charge

Âge moyen : 71 ans

Moins de 60 ans : 9 %

51 %

Zoom sur le Littoral

Secteur touristique regroupant les communes s'étendant le long du trait de côte



77 496
résidences secondaires

49 %
du parc de logements

Répartition par intercommunalité (sur la zone de Challans Gois, 17 % des logements sur le littoral sont des résidences secondaires)

Challans-Gois Communauté

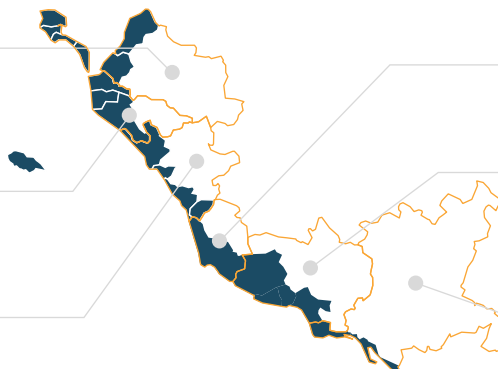
648 résidences sur le littoral
17 % du parc de logements

Océan-Marais-de-Monts

12 259 résidences sur le littoral
58 % du parc de logements

Pays de Saint-Gilles-Croix-de-Vie

20 023 résidences sur le littoral
54 % du parc de logements



Les Sables d'Olonne Agglo.

13 937 résidences sur le littoral
33 % du parc de logements

Vendée Grand Littoral

8 604 résidences sur le littoral
49 % du parc de logements

Sud Vendée Littoral

8 584 résidences sur le littoral
66 % du parc de logements

Caractéristiques des résidences secondaires



68 %
de maisons



32 %

d'appartements



76 m²
surface moyenne
3,5
pièces moyennes

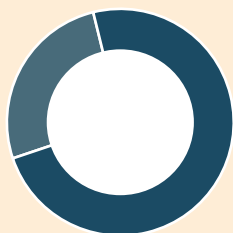
37 %
des résidences secondaires ont été
construites entre 1971 et 1990

42 m²
surface moyenne
2,1
pièces moyennes

Profil des propriétaires de résidences secondaires

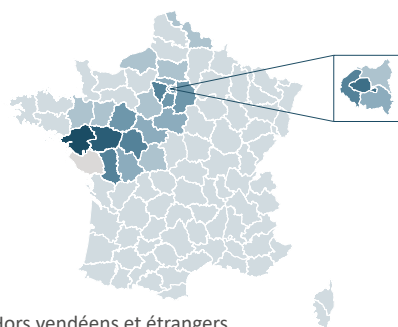
19 % des propriétaires ont leur résidence principale en Vendée

Dont **5 %**
même commune



Dont **14 %**
ailleurs en Vendée

2 % des propriétaires ont leur résidence principale à l'étranger



Hors vendéens et étrangers

Loire-Atlantique **1^{er}**
13 %

Maine-et-Loire **2^{ème}**
10 %

Paris **3^{ème}**
6 %

Couple sans enfant à charge : 53 %

Composition fiscale familiale majoritaire

69 ans

Âge moyen du référent fiscal

Zoom sur le Rétro-Littoral

Secteur touristique regroupant les communes s'étendant en arrière du trait de côte



7 085

résidences secondaires

11 %

du parc de logements

Répartition par intercommunalité (sur la zone de Challans Gois, 6 % des logements hors littoral sont des résidences secondaires)

Challans-Gois Communauté

1 238 résidences hors littoral

6 % du parc de logements

Océan-Marais-de-Monts

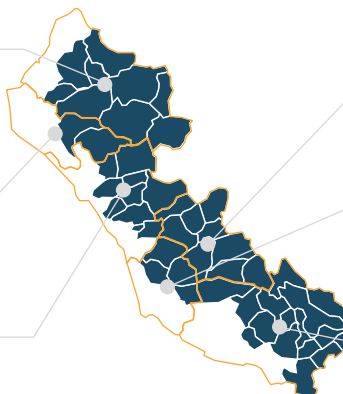
406 résidences hors littoral

11 % du parc de logements

Pays de Saint-Gilles-Croix-de-Vie

1 855 résidences hors littoral

14 % du parc de logements



Pays des Achards

612 résidences secondaires

7 % du parc de logements

Les Sables d'Olonne Agglomération

383 résidences hors littoral

8 % du parc de logements

Vendée Grand Littoral

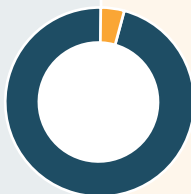
2 591 résidences hors littoral

20 % du parc de logements

Caractéristiques des résidences secondaires



96 %
de maisons



4 %

d'appartements



85 m²

surface moyenne

3,5

pièces moyennes

35 %

des résidences secondaires ont été
construites avant 1946

57 m²

surface moyenne

2,4

pièces moyennes

Profil des propriétaires de résidences secondaires

25 %

des propriétaires ont leur résidence
principale en Vendée

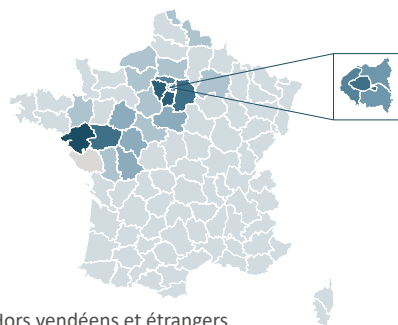
Dont **12 %**
même commune



Dont **13 %**
ailleurs en Vendée

6 %

des propriétaires ont leur résidence
principale à l'étranger



Hors vendéens et étrangers

Loire-Atlantique **1^{er}**
10 %

Essonne **2^{ème}**
7 %

Yvelines **3^{ème}**
6 %

Couple sans enfant à charge : 48 %

Composition fiscale familiale majoritaire

67 ans

Âge moyen du référent fiscal

Zoom sur le Sud Vendée

Secteur touristique regroupant les intercommunalités du Pays de la Châtaigneraie, du Pays de Fontenay-Vendée, Sud Vendée Littoral et Vendée Sèvre Autise



6 001

résidences secondaires

9 %

du parc de logements

Répartition par intercommunalité

Sud Vendée Littoral

(hors communes littorales)

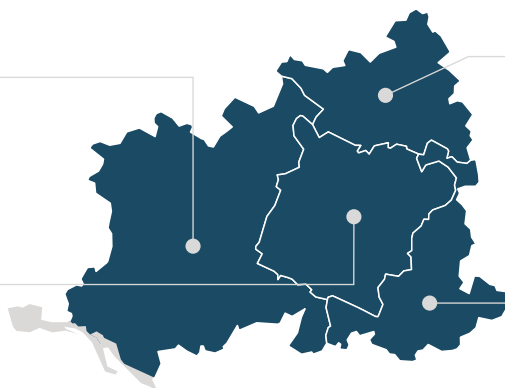
2 924 résidences secondaires

11 % du parc de logements

Pays de Fontenay-Vendée

1 556 résidences secondaires

8 % du parc de logements



Pays de la Châtaigneraie

727 résidences secondaires

9 % du parc de logements

Vendée Sèvre Autise

794 résidences secondaires

9 % du parc de logements

Caractéristiques des résidences secondaires



95 %

de maisons



5 %

d'appartements



98 m²

surface moyenne

3,5

pièces moyennes

68 %

des résidences secondaires ont été
construites avant 1946

62 m²

surface moyenne

2,6

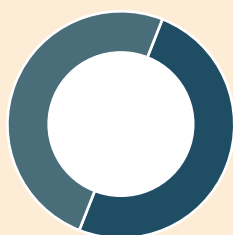
pièces moyennes

Profil des propriétaires de résidences secondaires

28 %

des propriétaires ont leur résidence
principale en Vendée

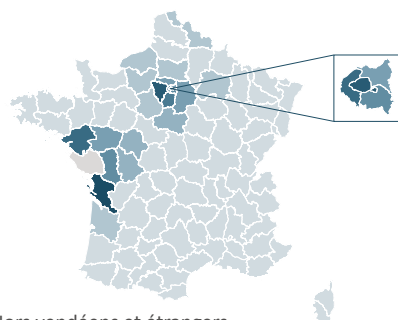
Dont **14 %**
même commune



Dont **14 %**
ailleurs en Vendée

15 %

des propriétaires ont leur résidence
principale à l'étranger



Hors vendéens et étrangers

1^{er}
Charente-Maritime
8 %

2^{ème}
Yvelines
7 %

3^{ème}
Paris
7 %

Couple sans enfant à charge : 43 %

Composition fiscale familiale majoritaire

66 ans

Âge moyen du référent fiscal

Zoom sur le Bocage

Secteur touristique regroupant les intercommunalités du Pays de Chantonnay, du Pays de Pouzauges, du Pays des Herbiers, du Pays de Mortagne, du Pays de Saint-Fulgent - Les Essarts et Terres de Montaigu



2 572

résidences secondaires

3 %

du parc de logements

Répartition par intercommunalité

Terres de Montaigu

504 résidences secondaires

2 % du parc de logements

Pays de Saint-Fulgent - Les Essarts

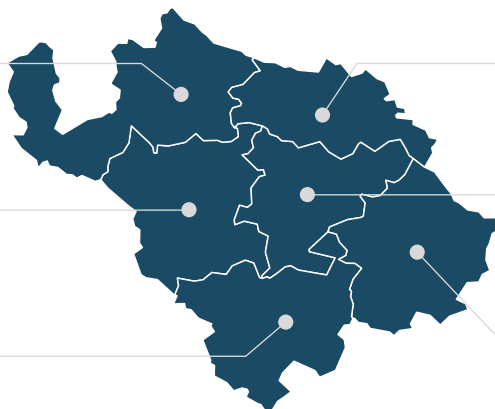
319 résidences secondaires

3 % du parc de logements

Pays de Chantonnay

528 résidences secondaires

5 % du parc de logements



Pays de Mortagne

369 résidences secondaires

3 % du parc de logements

Pays des Herbiers

385 résidences secondaires

3 % du parc de logements

Pays de Pouzauges

467 résidences secondaires

4 % du parc de logements

Caractéristiques des résidences secondaires



89 %

de maisons



11 %

d'appartements



89 m²

surface moyenne

3,5

pièces moyennes

64 %

des résidences secondaires ont été
construites avant 1946

49 m²

surface moyenne

2,1

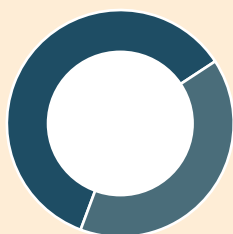
pièces moyennes

Profil des propriétaires de résidences secondaires

50 %

des propriétaires ont leur résidence
principale en Vendée

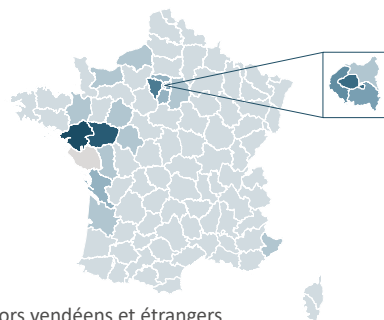
Dont **30 %**
même commune



Dont **20 %**
ailleurs en Vendée

5 %

des propriétaires ont leur résidence
principale à l'étranger



Hors vendéens et étrangers

Loire-Atlantique **1^{er}**
23 %

Maine-et-Loire **2^{ème}**
12 %

Paris **3^{ème}**
9 %

Personne seule : 35 %

Composition fiscale familiale majoritaire

63 ans

Âge moyen du référent fiscal

Zoom sur le Pays Yonnais

Secteur touristique regroupant les intercommunalités de Vie et Boulogne et de La Roche-sur-Yon Agglomération



1 954

résidences secondaires

3 %

du parc de logements

Répartition par intercommunalité

Vie et Boulogne

779 résidences secondaires

4 % du parc de logements



La Roche-sur-Yon Agglomération

1 175 résidences secondaires

2 % du parc de logements

Caractéristiques des résidences secondaires



79 %
de maisons



21 %

d'appartements



90 m²

surface moyenne

3,5

pièces moyennes

50 %

des résidences secondaires ont été
construites avant 1946

54 m²

surface moyenne

2,4

pièces moyennes

Profil des propriétaires de résidences secondaires

52 %

des propriétaires ont leur résidence
principale en Vendée

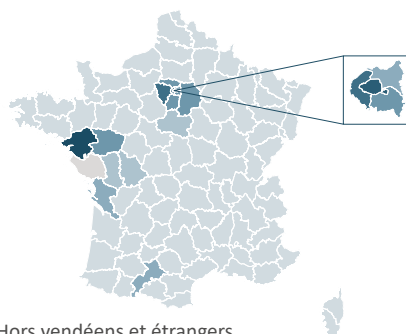
Dont **27 %**
même commune



Dont **25 %**
ailleurs en Vendée

8 %

des propriétaires ont leur résidence
principale à l'étranger



Loire-Atlantique

19 %

Paris

11 %

Yvelines

6 %

1^{er}

2^{ème}

3^{ème}

Hors vendéens et étrangers

Couple sans enfant à charge : 32 %

Composition fiscale familiale majoritaire

61 ans

Âge moyen du référent fiscal

Répartition des résidences secondaires et origine des propriétaires par intercommunalité

	Nombre de résidences secondaires	Part résidences secondaires Vendée	Part dans le parc de logements	Part des propriétaires vendéens	Part des propriétaires étrangers
PAYS DE SAINT-GILLES- CROIX-DE-VIE	21 878	23 %	44 %	18 %	2 %
LES SABLES D'OLONNE AGGLOMÉRATION	14 320	15 %	31 %	26 %	2 %
OCÉAN-MARAIS-DE-MONTS	12 665	13 %	51 %	16 %	1 %
SUD VENDÉE LITTORAL	11 508	12 %	28 %	23 %	4 %
VENDÉE GRAND LITTORAL	11 195	12 %	37 %	21 %	5 %
ÎLE DE NOIRMOUTIER	9 795	10 %	61 %	12 %	3 %
CHALLANS-GOIS COMMUNAUTÉ	1 886	2 %	7 %	36 %	4 %
PAYS DE FONTENAY-VENDÉE	1 556	2 %	8 %	35 %	16 %
LA ROCHE-SUR-YON AGGLOMÉRATION	1 175	1 %	2 %	59 %	5 %
VENDÉE SÈVRE AUTISE	794	1 %	9 %	27 %	12 %
VIE ET BOULOGNE	779	1 %	4 %	41 %	12 %
PAYS DE LA CHÂTAIGNERAIE	727	1 %	9 %	28 %	35 %
PAYS DES ACHARDS	612	1 %	7 %	35 %	8 %
PAYS DE CHANTONNAY	528	1 %	5 %	48 %	9 %
TERRES DE MONTAIGU	504	1 %	2 %	49 %	
PAYS DE POUZAUGES	467	0 %	4 %	42 %	10 %
PAYS DES HERBIERS	385	0 %	3 %	63 %	4 %
PAYS DE MORTAGNE	369	0 %	3 %	47 %	
PAYS DE SAINT-FULGENT - LES ESSARTS	319	0 %	3 %	59 %	5 %
VENDÉE	95 108	100 %	22 %	21 %	4 %



Méthodologie et définitions

Une étude basée sur le millésime 2019 de Fidéli

Les données sur les résidences secondaires proviennent du fichier Fidéli (Fichier démographique des logements et des individus). Ce fichier est un assemblage de données principalement fiscales (fichier de la taxe d'habitation, des propriétés bâties, d'imposition des personnes...) conçu à des fins d'analyse socio-démographiques.

Fidéli permet de connaître en détail les caractéristiques de ces résidences (localisation, type de logement, taille) et celles de leurs occupants (localisation, âge de la personne de référence, type de ménage, niveau de revenus...).

Un secret statistique fort

L'origine fiscale des données implique de respecter le secret statistique. La diffusion doit respecter certaines conditions :

- Pour les communes de 5 000 habitants ou plus, la maille géographique la plus fine pour produire des données est la commune ou l'IRIS,
- Pour les communes de moins de 5 000 habitants, le regroupement de communes est nécessaire. Ainsi une communication à l'échelle des intercommunalités ou des secteurs touristiques vendéens est possible,
- Pour chaque donnée produite, un minimum de 12 individus est requis.

Ainsi, le secret statistique ne permet pas de publier des données sur l'Île d'Yeu (4 789 habitants au 1^{er} janvier 2019).

Définitions

Les **résidences secondaires** sont ici définies au sens fiscal. Il s'agit d'un « local meublé, affecté à l'habitation, non occupé en permanence et soumis à la taxe d'habitation ». Contrairement à la définition au sens recensement de la population, les logements en résidence de tourisme sont exclus de l'observation, car ils ne sont pas soumis à la taxe d'habitation.

Le **pare de logements** est constitué de l'ensemble des logements qu'ils soient résidence principale, secondaire ou vacant. Ainsi la part des résidences secondaires est calculée sur l'ensemble de ces logements.

Le **réfèrent fiscal** d'un ménage est la personne auquel le logement résidence secondaire est rattaché au titre de la taxe d'habitation. Ce dernier est identifié comme payeur de la taxe d'habitation au sein du ménage fiscal.



Contact **Vendée Expansion** : 02 51 44 90 00
Président Directeur Général : Guillaume JEAN
Directeur Adjoint : Olivier POIRIER-COUTANSAIS

Contact **ADILE de la Vendée** : 02 51 44 78 78
Directeur : Didier LE BRAS

Crédit photographique : © / Shutterstock