

# 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<sup>ème</sup>**

Département français

**22 %**

du parc de logements

**Alpes-Maritimes**

**1<sup>er</sup>**

**163 412** résidences secondaires

**20 %** du parc de logements

**Var**

**2<sup>ème</sup>**

**158 811** résidences secondaires

**21 %** du parc de logements

**Paris**

**3<sup>ème</sup>**

**117 601** résidences secondaires

**8 %** du parc de logements

**Hérault**

**4<sup>ème</sup>**

**115 019** résidences secondaires

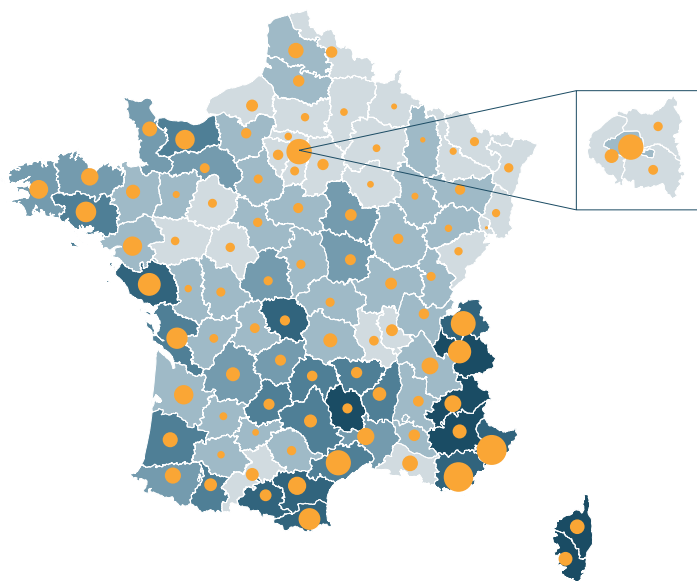
**15 %** du parc de logements

**Haute-Savoie**

**5<sup>ème</sup>**

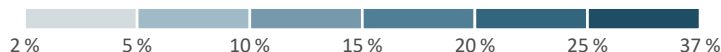
**112 902** résidences secondaires

**21 %** du parc de logements



● 100 000 résidences secondaires

Part des résidences secondaires dans le parc de logements



**Savoie**

**6<sup>ème</sup>**

**99 328** résidences secondaires

**28 %** du parc de logements

**Vendée**

**7<sup>ème</sup>**

**95 108** résidences secondaires

**22 %** du parc de logements

**Pyrénées-Orientales**

**8<sup>ème</sup>**

**86 249** résidences secondaires

**24 %** du parc de logements

**Charente-Maritime**

**9<sup>ème</sup>**

**82 913** résidences secondaires

**18 %** du parc de logements

**Morbihan**

**10<sup>ème</sup>**

**77 338** résidences secondaires

**16 %** du parc de logements

# Répartition des résidences secondaires en Vendée

## Par intercommunalité

### 1<sup>er</sup> Pays de Saint-Gilles-Croix-de-Vie

21 878 résidences secondaires

44 % du parc de logements

### 2<sup>ème</sup> Les Sables d'Olonne Agglo.

14 320 résidences secondaires

31 % du parc de logements

### 3<sup>ème</sup> Océan-Marais-de-Monts

12 665 résidences secondaires

51 % du parc de logements

### 4<sup>ème</sup> Sud Vendée Littoral

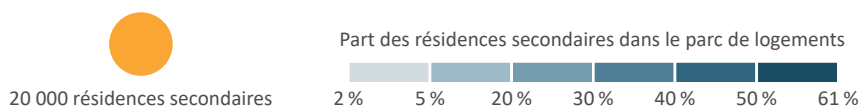
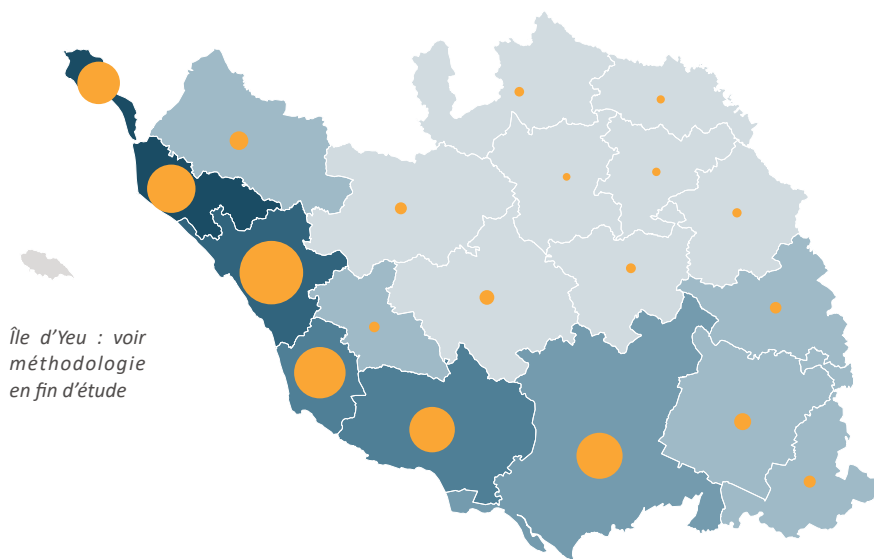
11 508 résidences secondaires

28 % du parc de logements

### 5<sup>ème</sup> Vendée Grand Littoral

11 195 résidences secondaires

37 % du parc de logements



### 6<sup>ème</sup> Île de Noirmoutier

9 795 résidences secondaires

61 % du parc de logements

### 7<sup>ème</sup> Challans-Gois Communauté

1 886 résidences secondaires

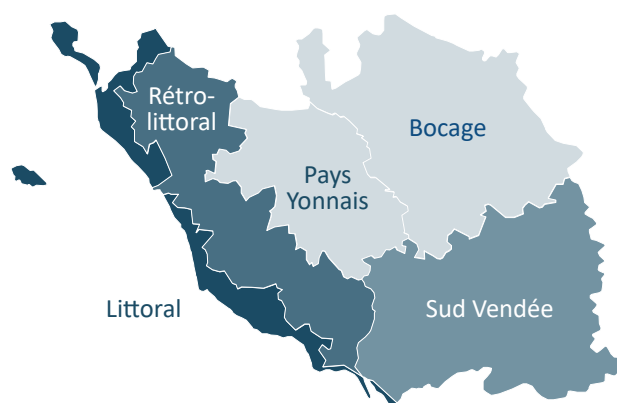
7 % du parc de logements

**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

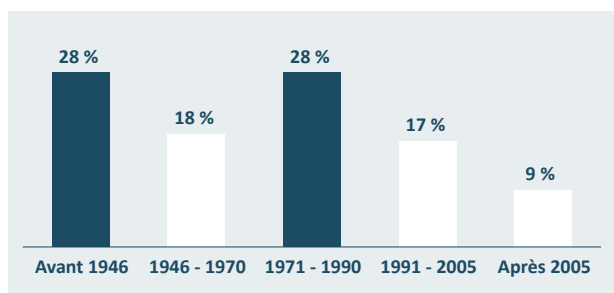
**1/2** des logements situés sur le littoral sont des résidences secondaires

# Caractéristiques des résidences secondaires en Vendée

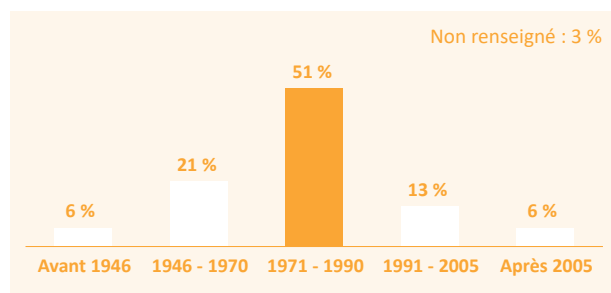
## Typologie



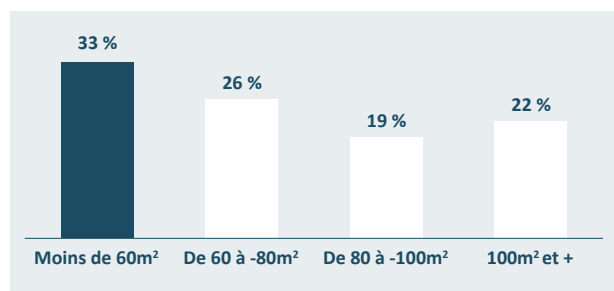
## Époque de construction



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

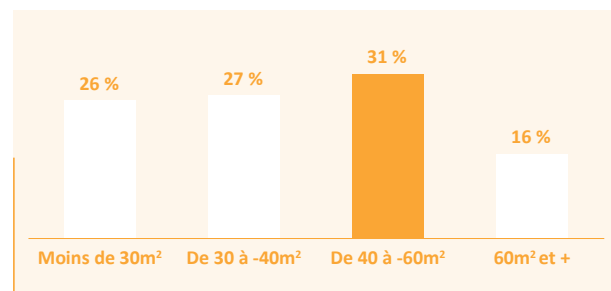


## Surface habitable

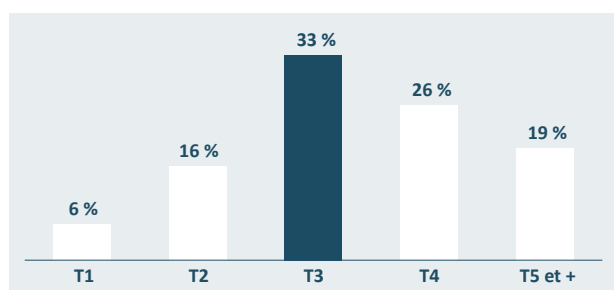


**80 m²**  
surface moyenne

**42 m²**  
surface moyenne

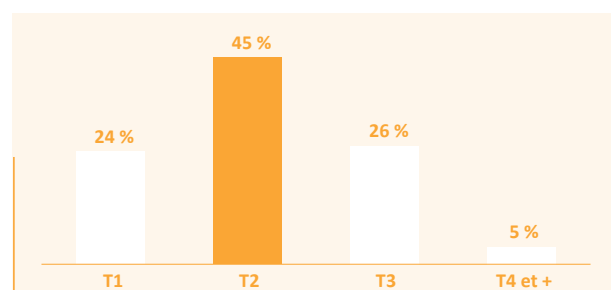


## Nombre de pièces



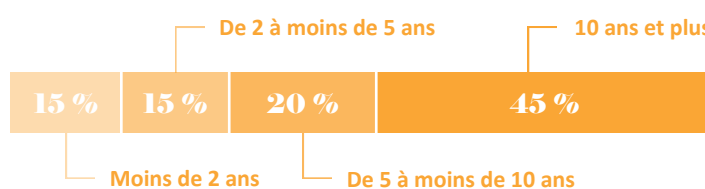
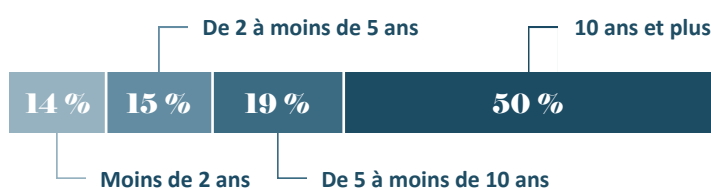
**3,5**  
pièces moyennes

**2,1**  
pièces moyennes



## Durée de détention (au 1<sup>er</sup> janvier 2019)

Non renseigné : 5 %



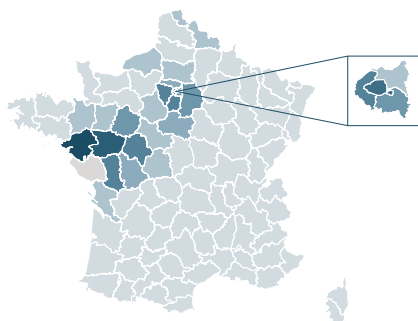
# Les propriétaires de résidences secondaires en Vendée

## Lieu de vie principal des propriétaires de résidences secondaires

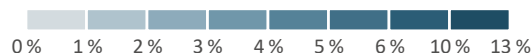
**21 %** des propriétaires ont leur résidence principale en Vendée

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

|                         |                        |
|-------------------------|------------------------|
| <b>Loire-Atlantique</b> | <b>1<sup>er</sup></b>  |
| <b>13 %</b>             |                        |
| <b>Maine-et-Loire</b>   | <b>2<sup>ème</sup></b> |
| <b>10 %</b>             |                        |
| <b>Paris</b>            | <b>3<sup>ème</sup></b> |
| <b>6 %</b>              |                        |
| <b>Yvelines</b>         | <b>4<sup>ème</sup></b> |
| <b>5 %</b>              |                        |



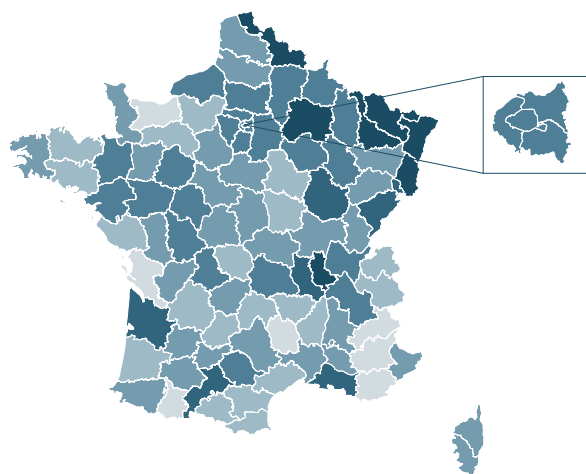
Lieu de vie principal des résidents secondaires (hors vendéens et étrangers)



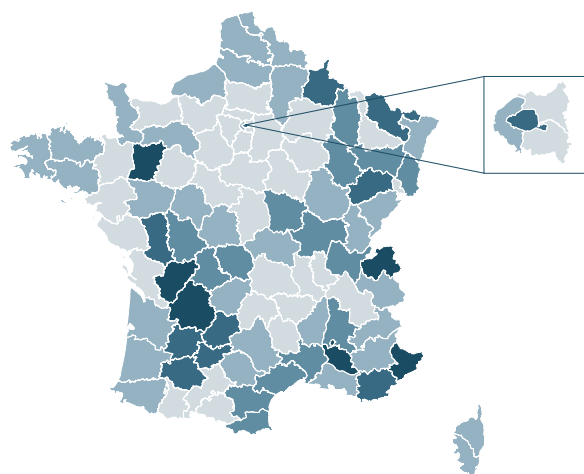
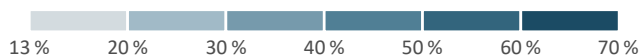
|                       |                        |
|-----------------------|------------------------|
| <b>Hauts-de-Seine</b> | <b>5<sup>ème</sup></b> |
| <b>4 %</b>            |                        |
| <b>Deux-Sèvres</b>    | <b>6<sup>ème</sup></b> |
| <b>4 %</b>            |                        |
| <b>Indre-et-Loire</b> | <b>7<sup>ème</sup></b> |
| <b>4 %</b>            |                        |
| <b>Essonne</b>        | <b>8<sup>ème</sup></b> |
| <b>4 %</b>            |                        |

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



Part des résidents secondaires résidant fiscalement à l'étranger



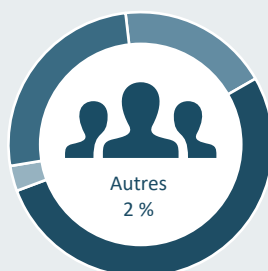
## Compositions fiscales familiales et âge des référents fiscaux (hors étrangers, au 1<sup>er</sup> janvier 2019)

**Personne seule**  
Âge moyen : 74 ans  
Moins de 60 ans : 14 %

**25 %**

**Famille monoparentale**  
Âge moyen : 61 ans  
Moins de 60 ans : 53 %

**3 %**



**Couple avec enfant(s)**  
Âge moyen : 55 ans  
Moins de 60 ans : 72 %

**18 %**

**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

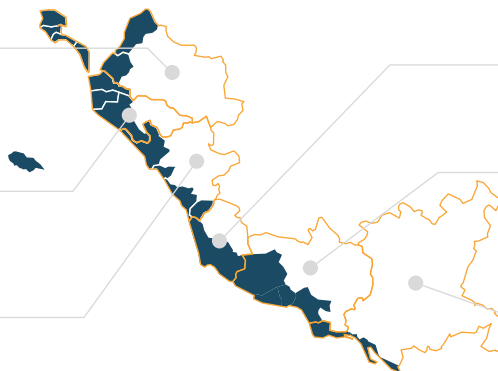
648 résidences sur le littoral  
17 % du parc de logements

#### 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

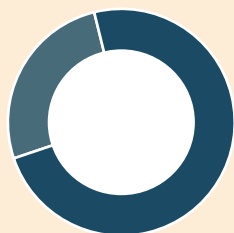
**42 m²**  
surface moyenne  
**2,1**  
pièces moyennes

### Profil des propriétaires de résidences secondaires

**19 %**

des propriétaires ont leur résidence  
principale en Vendée

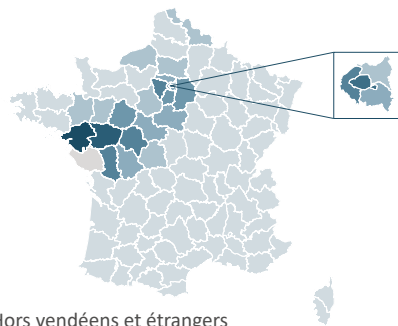
Dont **5 %**  
même commune



Dont **14 %**  
ailleurs en Vendée

**2 %**

des propriétaires ont leur résidence  
principale à l'étranger



Hors vendéens et étrangers

**Loire-Atlantique** **1<sup>er</sup>**  
**13 %**

**Maine-et-Loire** **2<sup>ème</sup>**  
**10 %**

**Paris** **3<sup>ème</sup>**  
**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

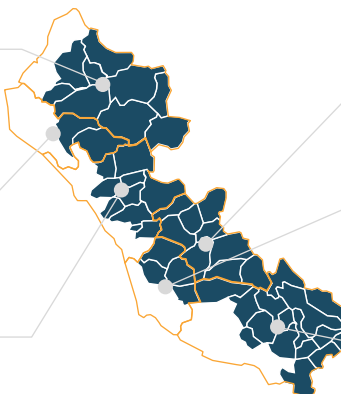
**406** résidences hors littoral

**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

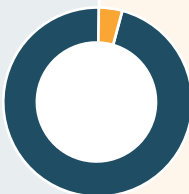
**2 591** résidences hors littoral

**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

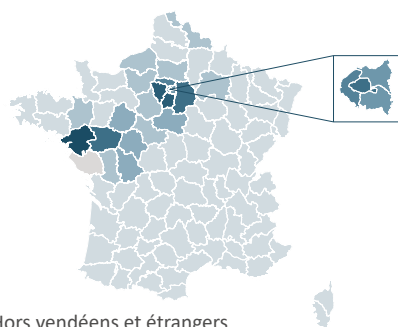
Dont **12 %**  
même commune



Dont **13 %**  
ailleurs en Vendée

**6 %**

des propriétaires ont leur résidence  
principale à l'étranger



Hors vendéens et étrangers

**Loire-Atlantique** **1<sup>er</sup>**  
**10 %**

**Essonne** **2<sup>ème</sup>**  
**7 %**

**Yvelines** **3<sup>ème</sup>**  
**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)

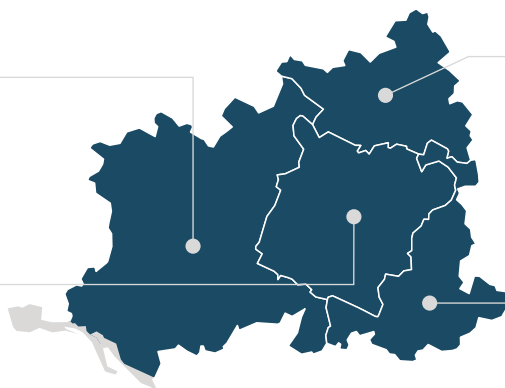
**2 924** résidences secondaires

**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**

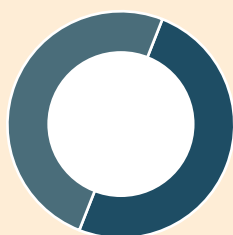
pièces moyennes

### Profil des propriétaires de résidences secondaires

**28 %**

des propriétaires ont leur résidence  
principale en Vendée

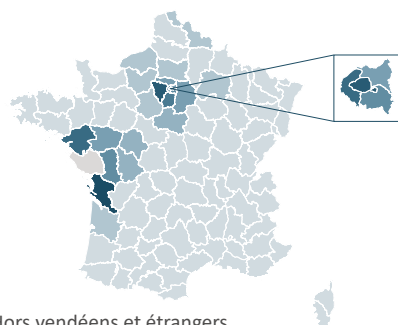
Dont **14 %**  
même commune



Dont **14 %**  
ailleurs en Vendée

**15 %**

des propriétaires ont leur résidence  
principale à l'étranger



Hors vendéens et étrangers

**Charente-Maritime**  
**8 %**

**Yvelines**  
**7 %**

**Paris**  
**7 %**

**1<sup>er</sup>**

**2<sup>ème</sup>**

**3<sup>ème</sup>**

**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

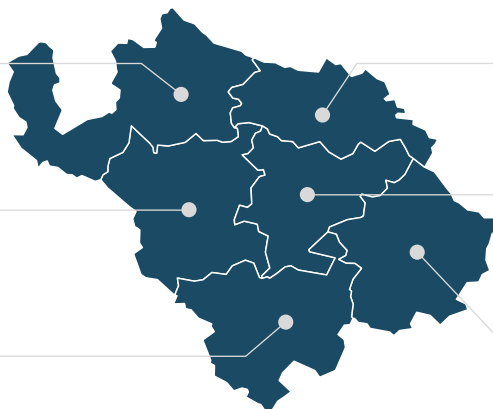
319 résidences secondaires

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**

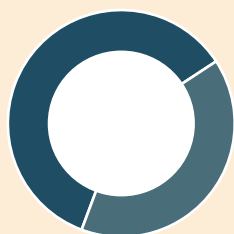
pièces moyennes

### Profil des propriétaires de résidences secondaires

**50 %**

des propriétaires ont leur résidence  
principale en Vendée

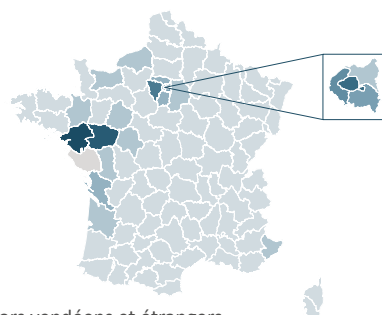
Dont **30 %**  
même commune



Dont **20 %**  
ailleurs en Vendée

**5 %**

des propriétaires ont leur résidence  
principale à l'étranger



Hors vendéens et étrangers

**Loire-Atlantique** **1<sup>er</sup>**  
**23 %**

**Maine-et-Loire** **2<sup>ème</sup>**  
**12 %**

**Paris** **3<sup>ème</sup>**  
**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

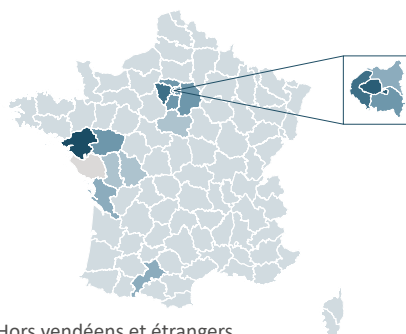
Dont **27 %**  
même commune



Dont **25 %**  
ailleurs en Vendée

**8 %**

des propriétaires ont leur résidence  
principale à l'étranger



**Loire-Atlantique**

**19 %**

**Paris**

**11 %**

**Yvelines**

**6 %**

**1<sup>er</sup>**

**2<sup>ème</sup>**

**3<sup>ème</sup>**

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<sup>er</sup> 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 **parc 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