

LA RÉSIDENCE SECONDAIRE EN ESPAGNE : PROFILS SOCIODÉMOGRAPHIQUES ET TERRITORIAUX

Juan Antonio Módenes Cabrerizo, Julián López Colás

Institut national d'études démographiques (INED) | « Population »

2007/1 Vol. 62 | pages 161 à 177

ISSN 0032-4663

ISBN 2733230763

Article disponible en ligne à l'adresse :

<http://www.cairn.info/revue-population-2007-1-page-161.htm>

Pour citer cet article :

Juan Antonio Módenes Cabrerizo, Julián López Colás, « La résidence secondaire en Espagne : profils sociodémographiques et territoriaux », *Population* 2007/1 (Vol. 62), p. 161-177.

DOI 10.3917/popu.701.0161

Distribution électronique Cairn.info pour Institut national d'études démographiques (INED).

© Institut national d'études démographiques (INED). Tous droits réservés pour tous pays.

La reproduction ou représentation de cet article, notamment par photocopie, n'est autorisée que dans les limites des conditions générales d'utilisation du site ou, le cas échéant, des conditions générales de la licence souscrite par votre établissement. Toute autre reproduction ou représentation, en tout ou partie, sous quelque forme et de quelque manière que ce soit, est interdite sauf accord préalable et écrit de l'éditeur, en dehors des cas prévus par la législation en vigueur en France. Il est précisé que son stockage dans une base de données est également interdit.



JUAN ANTONIO MÓDENES CABRERIZO*
JULIÁN LÓPEZ COLÁS**

La résidence secondaire en Espagne : profils sociodémographiques et territoriaux

L'expansion continue de la résidence secondaire et la transformation consécutive des régions proches des grandes villes, du littoral et des zones les plus attractives de l'espace intérieur, comme les zones de haute montagne, constituent probablement un des processus démo-géographiques les plus intéressants en Espagne actuellement.

Une partie du succès de la résidence secondaire, en particulier sur le littoral méditerranéen, résulte d'une demande internationale motivée par le climat, par l'écart de niveau de vie et des prix entre l'Espagne et le Nord de l'Europe et par le développement du transport aérien, en particulier des liaisons charters. Cependant, la demande nationale reste majoritaire, et on a assisté à une croissance importante lors des dernières années. Si en 1991, 11,9 % des ménages disposaient d'une résidence secondaire, en 2001 la proportion s'élevait à environ 15 %. En d'autres termes, un ménage sur sept résidant en Espagne disposait d'une résidence secondaire.

Dans cette note de recherche, nous nous proposons de dégager le profil des ménages résidant en Espagne qui disposaient d'une résidence secondaire en 2001 et d'en déterminer les caractéristiques démographiques et sociales. En ce qui concerne l'aspect territorial, nous testerons quelle incidence les caractéristiques de la résidence principale ont sur l'importance de la proportion de ménages disposant d'une résidence secondaire en Espagne. Il s'agit donc d'établir empiriquement une relation entre deux spécificités⁽¹⁾ du système résidentiel espagnol : l'importance des résidences principales en logements collectifs et la proportion élevée de ménages disposant d'une résidence secondaire.

* Département de Géographie, Universitat Autònoma de Barcelona et Centre d'Estudis Demogràfics.

** Centre d'Estudis Demogràfics.

Les auteurs sont membres de l'équipe du projet I+D du Ministère de la Science et de la Technologie, n° BSO2003-03443/CPSO « Vivienda, Movilidad Espacial y Migraciones ».

(1) Il existe une troisième spécificité du système résidentiel espagnol : la prédominance de la propriété du logement principal, partagée avec d'autres pays du Sud de l'Europe (Allen *et al.*, 2004). Cet élément sera aussi introduit comme possible facteur explicatif dans l'analyse.

Habitat collectif et résidence secondaire

En Espagne, il y a une grande tradition d'études territoriales sur la résidence secondaire qui nous permet de connaître leur distribution territoriale et leur impact local (Ortega, 1975 ; Valenzuela, 1976 ; Salvà et Socías, 1985 ; Pallarès et Riera, 1991 ; Fraguell, 1994 ; González, 2000). Une attention particulière a également été portée à la relation entre résidence secondaire, usage du temps, mobilité et double résidence (Mendizábal, 1996 ; Sabater, 2004) et aux aspects sociologiques et démographiques (Gaviria, 1970 ; López Colás, 2003). En cela, la littérature espagnole aborde des thèmes et des approches similaires à ceux de la littérature internationale.

Le fait d'inclure la résidence secondaire dans l'analyse des comportements résidentiels comme le permet le concept de « résidence multiple », développé en France (Dubost, 1998 ; Bonnin et Villanova, 1999) est l'une des approches les plus récentes à laquelle se rattache notre contribution. Plus particulièrement, nous aborderons dans cette note de recherche l'étude de la relation entre la nature de l'environnement résidentiel du logement principal et la propension à disposer d'une résidence secondaire.

L'hypothèse de « compensation » introduite par Dijst *et al.* (2005) met en relation le contexte résidentiel avec les activités des ménages dans l'espace et dans le temps. Ainsi une proportion élevée de ménages résidant en habitat collectif peut entraîner, de par la nature de leur environnement immédiat, une plus forte propension à avoir une résidence secondaire. Dans son ouvrage de référence, Coppock (1977, p. 9) énonçait déjà cette hypothèse, sans la mentionner par son nom :

« In highly urbanised communities, where a high proportion of the population lives in flats or apartments rather than in houses with spacious gardens, there might also be a strong incentive to acquire a second home, as open space... ».

La résidence secondaire en Espagne

Dans cette note de recherche, nous employons la définition utilisée par l'Instituto Nacional de Estadística (INE) dans le recensement de la population et des logements, selon laquelle une résidence est secondaire

« lorsqu'elle est seulement utilisée une partie de l'année, de manière saisonnière, périodique ou sporadique, et qu'elle ne constitue pas la résidence habituelle d'une ou de plusieurs personnes. Elle peut, par conséquent, être une résidence de campagne, de plage ou de ville, qui est utilisée pendant les vacances, l'été, les week-ends, des travaux temporaires ou à d'autres occasions » (INE, 1994, p. 35)⁽²⁾.

(2) «...cuando es utilizada solamente parte del año, de forma estacional, periódica o esporádicamente y no constituye residencia habitual de una o varias personas. Puede ser, por tanto, una casa de campo, playa o ciudad que se emplee en vacaciones, verano, fines de semana, trabajos temporales o en otras ocasiones » (INE, 1994, p. 35).

Dans cette étude, nous ne nous attacherons pas aux caractéristiques des résidences secondaires, mais à celles des ménages qui en possèdent⁽³⁾. Selon la définition du recensement de 2001, un ménage dispose d'une résidence secondaire lorsqu'un membre du ménage l'utilise de manière temporaire (pour les vacances, les week-ends, etc.) pendant un minimum de 15 jours consécutifs dans l'année, et, ce qui est très important, lorsqu'elle n'est la résidence habituelle d'aucune personne extérieure au ménage⁽⁴⁾.

Cependant, le recensement ne fournit pas d'informations détaillées sur la résidence secondaire qui seraient pourtant de grand intérêt. Ainsi on ne peut pas savoir s'il s'agit d'une maison individuelle ou d'un appartement dans un immeuble collectif. Il n'est pas non plus possible de connaître l'usage précis qui est fait de cette résidence, même si nous savons par différents travaux réalisés à l'échelle locale et régionale que l'immense majorité est utilisée à des fins récréatives.

L'Espagne est caractérisée par une proportion élevée de ménages disposant d'une résidence secondaire. En 2001, il y avait environ 2 130 000 ménages qui possédaient des résidences secondaires, soit 15 % de l'ensemble des ménages. Ceux-ci réunissaient 6 500 000 personnes, soit 15,9 % de la population recensée. Dix années auparavant, selon l'enquête sociodémographique de 1991 (INE, 1995)⁽⁵⁾, 11,9 % des ménages disposaient d'une résidence secondaire, ce qui représentait plus de 1 382 000 ménages, constitués de 4 960 000 personnes, soit un peu plus de 12 % de la population espagnole. À titre de comparaison et afin de souligner la spécificité espagnole, citons quelques données européennes disponibles. Aux Pays-Bas, moins de 5 % des ménages possèdent une résidence secondaire. En Grande-Bretagne, un peu plus de 1 %. En Allemagne, moins de 1 % des ménages sont propriétaires d'une résidence secondaire (Dijst *et al.*, 2005)⁽⁶⁾. En 1999, la proportion française de résidences secondaires était seulement de 9,2 % du stock des logements (López Colás et Módenes, 2004).

(3) Concrètement, on utilisera la question 8 du questionnaire de logement du recensement de la population et des logements de 2001 : « *Votre ménage utilise-t-il habituellement un autre logement (que ce soit en propriété, en location ou cédé gratuitement) pendant les vacances, les week-ends, comme résidence secondaire...?* » « *¿Suele usar este hogar otra vivienda (ya sea en propiedad, alquiler o cedida gratis) en vacaciones, fines de semana, como segunda residencia...?* »

(4) Voir : <http://atrios.ine.es/censo/en/glosario.html> (page consultée le 8 septembre 2005).

(5) Avant la publication des résultats du recensement de 2001, c'était la seule source qui permettait de connaître avec précision le nombre de ménages disposant d'une résidence secondaire et leurs caractéristiques pour l'ensemble de l'Espagne.

(6) Le nombre de personnes qui utilisent la résidence secondaire ne se limite pas uniquement aux membres du ménage qui la possèdent. Selon le *European Community Household Panel* de 2001, source qui comptabilise non seulement les ménages qui possèdent ou qui ont un contrat de location d'une résidence secondaire, mais aussi tous ceux qui l'utilisent régulièrement (par exemple, un parent proche), 19,1 % des ménages résidant en Espagne avaient un accès en permanence à un logement de ce type. Cette proportion était seulement dépassée par la Finlande. Le nombre d'usagers réels serait par conséquent proche des 8 millions de personnes en Espagne.

En 2001, le parc de résidences secondaires était constitué de 3 360 000 logements, soit 16 % du total des logements. L'écart entre la taille du parc et l'effectif des résidences secondaires des ménages résidant en Espagne, correspond principalement à l'accès à ce parc de personnes qui vivent à l'étranger. Ce phénomène va croissant et il a atteint une ampleur importante. Sans tenir compte des ménages peu nombreux possédant plus d'une résidence secondaire, les résidents à l'étranger disposeraient de plus de 1 000 000 de résidences secondaires en Espagne.

Par ailleurs, les centres urbains des zones métropolitaines espagnoles présentent des densités de population très élevées (Vergara, 2002). Parmi les 14 pays de l'Union européenne analysés⁽⁷⁾, l'Espagne est le troisième pays dont la densité de population urbaine⁽⁸⁾ est la plus élevée (1 048 h/km²) derrière l'Irlande et presque à égalité avec la France. Les grandes zones métropolitaines espagnoles comptent parmi les plus denses d'Europe. Trois des agglomérations métropolitaines les plus denses sur dix sont espagnoles. Après Paris (3 202 h/km²), l'agglomération la plus dense est Barcelone (2 604 h/km²) suivie de Madrid (avec 2 349 h/km²)⁽⁹⁾.

En conséquence, l'Espagne compte le pourcentage de maisons individuelles le plus bas de l'Union européenne. Selon les *Housing Statistics in the European Union 2003*⁽¹⁰⁾, à la fin des années 1990, l'Espagne présentait, avec l'Italie, les niveaux les plus bas de logements individuels (respectivement 38,8 % et 30,3 % du total) après la Finlande et la Suède (un peu plus de 40 %). Dans le reste des pays de l'Union, plus de la moitié des logements sont des maisons individuelles.

Les caractéristiques disponibles dans le recensement de 2001

Nous utilisons les données du recensement de la population et des logements espagnol de 2001, l'échantillon de 5 % du fichier de microdonnées des ménages et des logements (INE, 2001).

Une analyse multivariée a été réalisée au moyen de régressions logistiques, en contrôlant différents facteurs sociodémographiques, territoriaux et résidentiels (López Colás, 2003). La méthode *stepwise*, ou inclusion par étapes, a été utilisée. Dans le modèle présenté, la variable dépendante est le fait que le ménage dispose (ou non) d'une résidence secondaire. Les variables indépendantes peuvent être classées en quatre groupes : caractéristiques démographiques, sociales, territoriales et résidentielles.

(7) Tous les pays de l'Europe des Quinze sont inclus dans l'étude citée à l'exception de la Grèce.

(8) La population urbaine se réfère dans cette étude à la population des municipalités de plus de 250 hab./km².

(9) Ces classements dépendent des définitions locales de la zone métropolitaine et d'autres délimitations spatiales, et ils ont une comparabilité limitée.

(10) Édition de 2004, réalisée et publiée au Danemark par la *National Agency For Enterprise and Housing*.

Caractéristiques démographiques

Quatre variables (tableau 1) ont été retenues : l'âge de la personne de référence, le type de ménage, la taille du ménage et le statut migratoire de la personne de référence. Pour le choix de la personne de référence, la priorité a été donnée à la femme, parce que son âge est plus indicatif de l'étape du cycle de vie familiale que celui de l'homme. Le statut migratoire compare la province de naissance et celle de résidence habituelle de la personne de référence du ménage : les sédentaires regroupent les ménages dans lesquels la personne de référence réside dans la même province que celle de sa naissance, indépendamment du fait d'avoir connu une expérience migratoire, les migrants de courte distance ceux dans lesquels la personne de référence réside dans la même communauté autonome que celle de sa naissance, mais dans une autre province, et les migrants de longue distance ceux dans lesquels la personne de référence réside dans une communauté autonome différente de celle de sa naissance.

Caractéristiques sociales

Elles consistent en quatre variables (tableau 2) : le niveau d'études de la personne de référence du ménage, la catégorie socio-économique du ménage, le statut d'occupation du logement principal et la possession d'un véhicule. Pour analyser le rôle joué par la catégorie socio-économique, on a utilisé la variable disponible dans le recensement⁽¹¹⁾, et on l'a regroupée en quatre catégories : haute, moyenne-haute, moyenne-basse et basse. Les ménages ne pouvant être classifiés selon les critères socioprofessionnels ont été englobés dans une « autre catégorie ».

Caractéristiques territoriales

Les variables de ce groupe sont constituées par la taille de la commune de la résidence principale, la région de résidence habituelle du ménage, et la région de naissance de la personne de référence du ménage (tableau 3). Ces deux dernières variables comprennent les sept régions qui regroupent les 17 communautés autonomes espagnoles (NUTS 1) : Nord-Ouest (Galice, Asturies et Cantabrie), Nord-Est (Pays Basque, Navarre, La Rioja et Aragon), Centre (Castille-La Mancha, Castille et León et Extremadura), Communauté de Madrid, Est (Baléares, Catalogne et Communauté Valencienne), Sud (Andalousie, Murcie, Ceuta et Melilla) et Canaries.

(11) Cette variable a été introduite dans le fichier des micro-données du recensement de 2001 en s'inspirant des travaux de Carabaña et González (1992), « Clases sociales: estudio comparativo de España y la Comunidad de Madrid 1991 ». Elle est construite à partir des caractéristiques de la profession, du secteur d'activité et de la position hiérarchique (encadrement, exécution, etc.).

Tableau 1. Nombre et distribution des ménages disposant d'une résidence secondaire selon leurs caractéristiques démographiques, Espagne 2001

Variables	Catégorie	Ensemble des ménages	Ménages avec résidence secondaire	Part des ménages avec résidence secondaire (%)	Répartition de l'ensemble des ménages (%)	Répartition des ménages avec résidence secondaire (%)
Âge*	Moins de 35 ans	2 731 720	247 600	9,1	19,3	11,6
	35-44 ans	3 116 960	412 620	13,2	22,0	19,4
	45-54 ans	2 606 720	516 060	19,8	18,4	24,2
	55-64 ans	2 117 740	458 780	21,7	14,9	21,5
	65 ans ou plus	3 606 600	495 280	13,7	25,4	23,2
					100,0	100,0
Type de ménage	Personne seule	2 876 560	316 380	11,0	20,3	14,9
	Couple sans enfant	2 443 760	374 880	15,3	17,2	17,6
	Couple avec enfants	5 555 500	942 360	17,0	39,2	44,2
	Famille monoparentale	1 147 880	162 200	14,1	8,1	7,6
	Ménage complexe	2 156 040	334 520	15,5	15,2	15,7
					100,0	100,0
Taille du ménage	Une personne	2 876 540	316 380	11,0	20,3	14,9
	Deux personnes	3 576 560	525 300	14,7	25,2	24,7
	Trois personnes	3 003 320	474 880	15,8	21,2	22,3
	Quatre personnes	3 048 080	527 360	17,3	21,5	24,8
	Cinq personnes	1 099 640	192 200	17,5	7,8	9,0
	Six personnes et plus	575 600	94 220	16,4	4,1	4,4
					100,0	100,0
Statut migratoire*	Sédentaire	9 322 460	1 243 420	13,3	69,8	61,3
	Migrant de courte distance	654 140	117 600	18,0	4,9	5,8
	Migrant de longue distance	3 371 980	665 940	19,7	25,3	32,9
					100,0	100,0

* De la personne de référence du ménage.

Source : Recensement de la population et des logements de 2001.

Tableau 2. Nombre et distribution des ménages disposant d'une résidence secondaire selon leurs caractéristiques sociales, Espagne 2001

Variables	Catégorie	Ensemble des ménages	Ménages avec résidence secondaire	Part des ménages avec résidence secondaire (%)	Répartition de l'ensemble des ménages %	Répartition des ménages avec résidence secondaire %
Niveau d'études*	Primaire	6 536 420	825 580	12,6	46,1	38,8
	Secondaire	5 880 760	891 780	15,2	41,5	41,9
	Supérieur	1 762 560	412 980	23,4	12,4	19,4
					100,0	100,0
Catégorie socio-économique	Haute	1 023 020	250 760	24,5	7,2	11,8
	Moyenne-haute	2 242 660	467 160	20,8	15,9	22,0
	Moyenne-basse	4 131 080	573 320	13,9	29,2	27,0
	Basse	2 416 920	263 700	10,9	17,1	12,4
	Autre catégorie	4 323 160	569 660	13,2	30,6	26,8
				100,0	100,0	100,0
Statut d'occupation du logement principal	Propriétaire de droit	7 192 000	1 306 240	18,2	50,7	61,3
	Propriétaire accédant	3 238 080	395 820	12,2	22,8	18,6
	Propriétaire par héritage ou donation	1 217 040	153 360	12,6	8,6	7,2
	Locataire	1 610 180	159 160	9,9	11,4	7,5
	Occupant à titre gratuit ou quasi gratuit	377 780	54 820	14,5	2,7	2,6
	Autre statut	544 660	60 940	11,2	3,8	2,9
				100,0	100,0	100,0
Possession de véhicules	Sans véhicule	4 283 660	393 240	9,2	30,2	18,5
	Un véhicule	6 820 620	1 055 500	15,5	48,1	49,5
	Deux véhicules et plus	3 075 460	681 600	22,2	21,7	32,0
				100,0	100,0	100,0

* De la personne de référence du ménage.
Source : Recensement de la population et des logements de 2001.

Tableau 3. Nombre et distribution des ménages disposant d'une résidence secondaire selon leurs caractéristiques territoriales, Espagne 2001

Variables	Catégorie	Ensemble des ménages	Ménages avec résidence secondaire	Part des ménages avec résidence secondaire (%)	Répartition de l'ensemble des ménages (%)	Répartition des ménages avec résidence secondaire (%)
Taille de la commune de la résidence principale (en habitants)	Jusqu'à 5 000	2 246 420	236 460	10,5	15,8	11,1
	De 5 001 à 20 000	2 757 940	285 920	10,4	19,4	13,4
	De 20 001 à 100 000	3 378 140	465 120	13,8	23,8	21,8
	De 100 001 à 500 000	3 224 820	547 960	17,0	22,7	25,7
	Plus de 500 000	2 572 420	594 880	23,1	18,1	27,9
					100,0	100,0
Région de résidence habituelle	Nord-Ouest	1 472 300	169 660	11,5	10,5	8,1
	Nord-Est	1 474 300	260 480	17,7	10,5	12,4
	Centre	1 694 440	201 400	11,9	12,1	9,6
	Communauté de Madrid	1 871 900	410 780	21,9	13,4	19,5
	Est	4 111 040	674 200	16,4	29,3	32,1
	Sud	2 831 720	338 260	11,9	20,2	16,1
	Canaries	552 180	48 420	8,8	3,9	2,3
				100,0	100,0	100,0
Région de naissance	Nord-ouest	1 572 460	200 460	12,7	11,1	9,4
	Nord-est	1 328 200	229 040	17,2	9,4	10,8
	Centre	3 004 460	513 920	17,1	21,2	24,1
	Communauté de Madrid	1 002 940	178 940	17,8	7,1	8,4
	Est	2 679 040	453 460	16,9	18,9	21,3
	Sud	3 373 980	424 620	12,6	23,8	19,9
	Canaries	444 680	38 540	8,7	3,1	1,8
Etranger	773 980	91 360	11,8	5,5	4,3	
				100,0	100,0	100,0

Source : Recensement de la population et des logements de 2001.

Tableau 4. Nombre et distribution des ménages disposant d'une résidence secondaire selon les caractéristiques de la résidence principale, Espagne 2001

Variables	Catégorie	Ensemble des ménages effectifs	Ménages avec résidence secondaire effectif	Part des ménages avec résidence secondaire (%)	Répartition de l'ensemble des ménages (%)	Répartition des ménages avec résidence secondaire (%)
Nombre d'étages de l'immeuble au-dessus du sol	Un	2 230 680	210 760	9,4	15,7	9,9
	Deux	3 004 800	329 580	11,0	21,2	15,5
	Trois	1 187 740	154 080	13,0	8,4	7,2
	Quatre	1 437 220	191 300	13,3	10,1	9,0
	De cinq à sept	3 923 700	675 740	17,2	27,7	31,7
	Huit et plus	2 395 600	568 880	23,7	16,9	26,7
				100,0	100,0	100,0
Surface utile (m ²)	Jusqu'à 30	104 700	8 140	7,8	0,74	0,38
	31-60	1 910 100	222 260	11,6	13,5	10,4
	61-90	6 799 380	905 000	13,3	48,0	42,5
	91-120	3 601 400	600 120	16,7	25,4	28,2
	Plus de 120	1 764 160	394 820	22,4	12,4	18,5
				100,0	100,0	100,0
Ascenseur dans l'immeuble	Sans ascenseur	9 161 160	1 097 420	12,0	64,9	51,8
	Avec ascenseur	4 957 540	1 020 560	20,6	35,1	48,2
				100,0	100,0	100,0
Source : Recensement de la population et des logements de 2001.						

Caractéristiques résidentielles

Elles sont composées de trois variables qui décrivent les caractéristiques physiques de la résidence habituelle du ménage (tableau 4) : le nombre d'étages de l'immeuble du logement principal, la surface du logement et la présence ou non d'ascenseur dans l'immeuble⁽¹²⁾. Comme nous l'avons déjà indiqué, notre variable clef est, parmi les variables résidentielles, le nombre d'étages de l'immeuble où se situe le logement principal⁽¹³⁾. Cette dernière variable décrit l'immeuble dans lequel le ménage réside. Néanmoins au niveau local, on a montré que cela décrit approximativement le type moyen d'immeubles du voisinage.

On s'attend à ce que l'incidence des variables sociodémographiques confirme les résultats de la littérature sur ce thème : une augmentation de la proportion de ménages disposant d'une résidence secondaire avec l'âge de la personne de référence des ménages et une relation directe avec l'aisance des ménages. En outre, en concordance avec « l'hypothèse de compensation », on peut s'attendre à ce que la possession d'une résidence secondaire soit directement liée au nombre d'étages de l'immeuble dans lequel le ménage réside et avec la taille de la commune sur laquelle son logement principal est situé. Tous les deux sont indicatifs, en partie, de la présence d'une densité élevée et, probablement, d'une moindre qualité de l'environnement résidentiel.

Sélection des variables et spécification du modèle

Examinons d'abord l'ajustement du modèle, avant d'analyser l'influence des variables retenues sur le fait de disposer d'une résidence secondaire.

En ce qui concerne l'ajustement du modèle, l'examen des valeurs de la log-vraisemblance (tableau 5) nous amène à tirer deux conclusions. La première est que, mis à part le type et la taille du ménage qui sont exclus du modèle pour leur apport explicatif nul, les autres variables présentent une signification statistique suffisante pour être retenues dans le modèle final. La seconde est qu'il existe une large combinaison de facteurs qui favorisent le fait de disposer d'une résidence secondaire. La valeur du logarithme de la vraisemblance capturé par « $-2LL$ » indique la quantité d'information non expliquée et diminue au fur et à mesure que l'on introduit des variables, ce qui signifie que le modèle prédit la variable dépendante d'une manière plus précise. On peut aussi déduire que certaines variables sont nettement plus déterminantes dans le modèle. Pour faciliter la lecture, on a inclus dans le même tableau les gains de vraisemblance attribuables à l'introduction de chaque variable en valeur absolue et relative. L'indicateur des gains relatifs montre clairement que le nombre d'étages, le fait de disposer d'un véhicule et l'âge de la personne de référence du ménage, variable indicative

(12) On a testé sans succès la significativité d'autres variables résidentielles, que nous considérons comme intéressantes pour nos futures recherches : étage auquel est situé le logement principal, type d'immeuble (nombre de logements et présence de locaux commerciaux), année de construction du logement principal, variable mesurant la qualité subjective de l'environnement et variable mesurant la qualité du logement principal.

(13) Nombre d'étages au-dessus du niveau de la rue.

de l'étape du cycle de vie, sont dans l'ordre cité les caractéristiques les plus associées au fait de disposer d'une résidence secondaire. Viennent ensuite le niveau d'études, la taille de la commune, la surface et le statut d'occupation du logement principal. La catégorie socio-économique du ménage, la région de résidence habituelle et celle de naissance de la personne de référence figurent en dernier lieu, avec un apport explicatif sensiblement inférieur.

Tableau 5. Caractéristiques du modèle de régression pour disposer d'une résidence secondaire selon les caractéristiques sociodémographiques et résidentielles à travers la valeur de la vraisemblance (-2LL), Espagne 2001

Variabes	-2 LL	Gain	% de gain
Nombre d'étages de l'immeuble	575 512	12 197	2,08
Possession de véhicule à moteur	562 353	13 159	2,29
Âge de la personne de référence	551 295	11 058	1,97
Niveau d'études	546 111	5 183	0,94
Taille de la commune	543 104	3 007	0,55
Surface du logement principal	539 914	3 190	0,59
Statut d'occupation du logement principal	536 725	3 189	0,59
Catégorie socio-économique	535 323	1 402	0,26
Région de résidence habituelle	533 862	1 461	0,27
Région de naissance	533 119	743	0,14
Statut migratoire	532 695	424	0,08
Ascenseur dans l'immeuble	532 649	47	0,01

Source : Recensement de la population et des logements de 2001.

En suivant les recommandations de nombreux auteurs, notamment Menard (1995) et Jovell (1995), les variables de *statut migratoire* et d'existence d'un ascenseur dans la résidence principale n'ont donc pas été incluses dans le modèle définitif, parce que leur apport explicatif est peu significatif, inférieur à 0,1 % des gains relatifs.

Étant donné les caractéristiques générales du modèle, nous présentons ci-dessous dans le modèle final les probabilités (exprimées en %) pour qu'un ménage dispose d'une résidence secondaire (tableau 6). On a vérifié qu'il n'existe pas d'interaction entre les variables incorporées, et par conséquent chaque variable agit de façon autonome dans le modèle. La situation de référence du modèle est la situation moyenne observée ; elle est proche de la proportion associée à la constante qui est de 14,4 % de ménages ayant une résidence secondaire parmi les ménages espagnols.

Le nombre d'étages de l'immeuble est la variable qui influe le plus sur la probabilité de disposer d'une résidence secondaire. Ce résultat, ainsi que l'importance de la taille de la commune suggèrent que l'environnement urbain densifié correspond à l'un des facteurs les plus déterminants de la possession d'une résidence secondaire ce qui, dans un certain sens, confirme l'hypothèse de la compensation en Espagne.

Tableau 6. Probabilité estimée de disposer d'une résidence secondaire selon les caractéristiques sociodémographiques et résidentielles (modèle de régression logistique), Espagne 2001

	Variables	Probabilité (%)
Nombre d'étages de l'immeuble logement principal	Un	10,8***
	Deux	11,8***
	Trois	14,4*
	Quatre	15,3***
	De cinq à sept	17,1***
	Huit et plus	18,4***
Possession de véhicules	Sans véhicule	8,4***
	Un véhicule	15,8***
	Deux véhicules et plus	21,8***
Âge de la personne de référence	Moins de 35 ans	9,1***
	35-44 ans	11,4***
	45-54 ans	16,2***
	55-64 ans	20,1***
	65 ans ou plus	17,9***
Niveau d'études	Primaire	11,5***
	Secondaire	14,0***
	Supérieur	18,4***
Taille de la commune de la résidence habituelle (en habitants)	Jusqu'à 5 000	12,2***
	De 5 001 à 20 000	11,6***
	De 20 001 à 100 000	13,8***
	De 100 001 à 500 000	16,0***
	Plus de 500 000	19,7***
Surface du logement principal (en m ²)	Jusqu'à 30	11,6***
	31-60	12,3***
	61-90	13,2***
	91-120	16,1***
	Plus de 120	20,3***
Statut d'occupation du logement principal	Propriétaire de droit	16,5***
	Propriétaire accédant	10,9***
	Propriétaire par héritage ou donation	16,5***
	Locataire	10,9***
	Occupant à titre gratuit ou quasi gratuit	18,9***
	Autre statut	14,4*
Catégorie socio-économique	Haute	18,0***
	Moyenne-haute	15,4***
	Moyenne-basse	12,9***
	Basse	11,9***
	Autre catégorie	14,5*
Région de résidence habituelle	Nord-Ouest	14,8***
	Nord-Est	16,6***
	Centre	13,6***
	Communauté de Madrid	17,4***
	Est	14,5***
	Sud	15,0***
	Canaries	12,2***

	Variables	Probabilité (%)
Région de naissance	Nord-Ouest	14,8***
	Nord-Est	14,3*
	Centre	16,2***
	Communauté de Madrid	13,7***
	Est	17,3***
	Sud	13,4***
	Canaries	12,5***
	Étranger	13,8**
Constante		14,4***
<i>Niveau de signification</i> : * < 0,10 ** < 0,05 *** < 0,01. <i>Source</i> : Recensement de la population et des logements de 2001.		

La probabilité de disposer d'une résidence secondaire pour un ménage vivant dans un immeuble collectif de grande hauteur (huit étages et plus) est de 18,4 % alors qu'elle est de 10,8 % pour un ménage vivant dans un immeuble d'un seul étage.

La deuxième variable dans l'ordre d'importance est le fait de disposer d'un véhicule particulier : la probabilité de disposer d'une résidence secondaire parmi les ménages possédant plus d'un véhicule est presque trois fois plus élevée que parmi ceux qui n'en possèdent aucun, celle des ménages possédant un véhicule en constituant pratiquement le double. Enfin, il est moins probable de disposer d'une deuxième résidence parmi les ménages dans lesquels la personne de référence est jeune ou d'un âge avancé. En d'autres termes, cette situation est plus habituelle pour les ménages dont la personne de référence est âgée de 45 ans ou plus. En ce qui concerne le niveau d'études, plus le niveau d'instruction de la personne de référence est élevé, plus la probabilité que le ménage dispose d'une résidence secondaire l'est aussi. Ensuite, les variables les plus significatives sont la taille de la commune, la surface et le statut d'occupation du logement principal. Plus la taille de la commune de résidence habituelle est grande, plus il est probable que le ménage ait une résidence secondaire : on passe ainsi de 12,2 % pour les ménages des communes de moins de 5 000 habitants à 19,7 % pour les résidents des grandes communes urbaines de plus de 500 000 habitants.

Il est révélateur de noter que la taille de l'immeuble (mesuré ici en nombre d'étages) et la taille de la commune agissent de manière indépendante, étant donné qu'il n'y a pas d'interaction entre ces deux variables. Le fait de vivre dans des immeubles favorise la possession de résidence secondaire quel que soit le niveau de taille de la commune, mais la taille de cette dernière est importante quel que soit le type de contexte résidentiel immédiat.

La surface du logement principal a également une influence déterminante : plus la surface est grande, plus la probabilité de posséder une résidence secondaire est élevée. Les probabilités passent de 11,6 % pour les logements de moins de 30 m² à 20,3 % pour les ménages qui habitent dans des logements de 120 m² ou plus.

A priori, le résultat est en contradiction avec « l'hypothèse de compensation ». Cependant, cette variable résidentielle reflète une part de l'aisance des ménages non contrôlée par les variables de niveau d'études et de catégorie socio-économique. Ainsi, une explication alternative est que la résidence secondaire compense avant tout l'environnement urbain, et non pas la qualité du logement principal en elle-même. C'est-à-dire qu'une stratégie de recherche de qualité du premier logement complétée par la possession d'une résidence secondaire serait à l'œuvre dans un pays où la maison individuelle en résidence principale (ou secondaire d'ailleurs) est difficile à obtenir.

En ce qui concerne le statut d'occupation de la résidence principale, les résultats montrent une distinction intéressante entre les ménages assumant une charge financière (remboursement d'emprunt ou loyer) pour leur logement principal et les propriétaires de droit ou par héritage, plus favorisés. Les locataires et les propriétaires accédants ont en effet une faible probabilité de détenir une résidence secondaire, 10,9 % dans les deux cas. En définitive, la probabilité de disposer d'une résidence secondaire est plus grande si le logement principal n'exige pas des dépenses lourdes et régulières, ce qui est assez fréquent en Espagne, particulièrement pour les jeunes adultes.

En dernier lieu, la catégorie socio-économique du ménage, la région de résidence habituelle du ménage et la région de naissance de la personne de référence semblent être les moins déterminantes. En ce qui concerne la région de résidence habituelle, les résultats montrent que la propension la plus grande à disposer d'une résidence secondaire correspond aux ménages de la communauté de Madrid et de la région Nord-Est (Pays Basque, Navarre, La Rioja et Aragon). Les régions qui sont associées à la propension la plus faible sont les Canaries, la région Centre et le Sud. À grands traits, cette opposition correspond aux niveaux relatifs de développement économique.

Conclusion

L'analyse des caractéristiques sociodémographiques, résidentielles et territoriales des ménages qui disposent d'une résidence secondaire en Espagne nous a permis d'établir que, parmi le large éventail de variables disponibles dans le recensement de 2001, le nombre d'étages de l'immeuble dans lequel est situé le logement principal, la possession d'un véhicule et l'âge sont les trois facteurs les plus associés au fait qu'un ménage dispose d'une résidence secondaire. Cette pratique résidentielle est plutôt le fait de ménages résidant en habitat collectif dans des espaces urbains denses, composés d'immeubles de grande hauteur, qui possèdent un véhicule particulier, sont âgés de 45 à 65 ans, ont une position socio-économique relativement élevée, sans charges financières liées au logement principal et résident de préférence dans l'une des régions d'Espagne les plus développées. Tout ceci peut être synthétisé comme la confluence de deux ensembles de facteurs : des facteurs sociodémographiques (qui agissent principalement à un niveau individuel) et des facteurs résidentiels (qui agissent à la fois à un niveau individuel et, probablement, à un niveau contextuel).

De nouvelles questions apparaissent auxquelles nous n'avons pas encore pu répondre. En effet, en Espagne, disposer d'une résidence secondaire est plus fréquent que dans le reste de l'Europe, en particulier plus au Nord. Cela mériterait d'être exploré dans le cadre d'une comparaison internationale. Par ailleurs, seule l'élaboration d'indicateurs plus précis de l'environnement de la résidence principale, combinés à la description des caractéristiques de la résidence secondaire, permettrait véritablement de vérifier l'hypothèse de la compensation. Enfin, il serait également d'un grand intérêt d'approfondir la dynamique de ce phénomène dont on observe une progression rapide en Espagne.

Remerciements. Nous souhaiterions exprimer notre gratitude au *Centre d'Estudis Demogràfics* pour les aides fournies en vue de la réalisation de ce travail, et tout particulièrement à Pau Miret pour ses commentaires et ses observations méthodologiques, qui nous ont été d'une grande utilité.



RÉFÉRENCES

- ALLEN J., BARLOW J., LEAL J., MALOUTAS T., PADOVANI L., 2004, *Housing & Welfare in Southern Europe*, Oxford, Blackwell Publishing.
- BONNIN P., VILLANOVA R., 1999, *D'une maison l'autre. Parcours et mobilités résidentielles*, Grane, Creaphis.
- CARABAÑA, J., GONZÁLEZ, J. J., 1992, *Clases sociales: estudio comparativo de España y la Comunidad de Madrid 1991*, Madrid, Consejería de Economía de la Comunidad de Madrid, <http://www.madrid.org/iestadhis/fijas/informes/descarga/clasesociales91.pdf>, [consulté le 8 mai 2007].
- COPPOCK J.T., 1977, *Second Homes: Curse or Blessing?* Oxford, Pergamon Press.
- DIJST M., LANZENDORF M., BARENDREGT A., SMIT L., 2005, « Second homes in Germany and the Netherlands: Ownership and travel impact explained », *Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie*, vol. 96, n° 2, p. 139-152.
- DUBOST F., (dir.), 1998, *L'autre maison*, Paris, Éditions Autrement.
- FRAGUELL R. M., 1994, *Turisme residencial i territori. La segona residència a la regió de Girona*, Girona, L'Eix Editorial.
- GAVIRA M., 1970, « La ideología clorofila », *Ciencia Urbana*, 4, p. 59-63.
- GONZÁLEZ F., 2000, *Procés d'urbanització i espais turístics residencials. Transformacions metropolitanes al sector septentrional de la Costa Dourada: Calafell, Cunit i el Vendrell*, Thèse de Doctorat, Département de Géographie, Universitat Autònoma de Barcelona.
- INE, 1994, *Censos de Población y Viviendas 1991. Metodología*, Instituto Nacional de Estadística, Madrid.
- INE, 1995, *Encuesta Sociodemográfica 1991, Tome I. Principales Resultados (Informe Básico)*, Instituto Nacional de Estadística, Madrid.
- INE, 2001, *Censo de Población y Viviendas*, Instituto Nacional de Estadística, Madrid.
- JOVELL A. J., 1995, *Análisis de regresión logística*, Madrid, CIS.

- LÓPEZ COLÁS J., 2003, *La residencia secundaria en España: estudio territorial de su uso y tenencia*, Thèse de Doctorat, Département de Géographie, Universitat Autònoma de Barcelona, [En ligne], <http://www.tdx.cesca.es/TDX-0123104-161721/27> juin 2004], ISBN : B-48384-2003 7 84-688-4189-7.
- LÓPEZ COLÁS J., MÓDENES J.A., 2004, « Vivienda secundaria y residencia múltiple en España: una aproximación sociodemográfica », *Geo Critica, Scripta Nova*, <http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-178.htm>.
- MENARD S., 1995, *Applied Logistic Regression Analysis*, Thousand Oaks (Calif.), Sage Publications.
- MENDIZÁBAL E., 1996, *Lus temporal del territori: l'exemple de la Regió Metropolitana de Barcelona*, Thèse de Doctorat, Département de Géographie, Universitat Autònoma de Barcelona.
- NATIONAL AGENCY FOR ENTERPRISE AND HOUSING, 2004, *Housing Statistics in the European Union 2003*, http://www.naec.dk/housing_statistics, [consulté le 20 mars 2005].
- ORTEGA J., 1975, *Residencias secundarias y espacio de ocio en España*, Valladolid, Département de Géographie, Universidad de Valladolid.
- PALLARÈS R., RIERA P., 1991, « La residència secundaria », *Papers*, 8, Institut d'Estudis Metropolitans.
- SABATER A., 2004, *El fenomen dels empadronaments atípics a Catalunya. Metodologia i indicadors per a un estudi de casos*, Mémoire de Recherche, Département de Géographie, Universitat Autònoma de Barcelona.
- SALVÀ P., SOCÍAS M., 1985, « Las residencias secundarias y la agricultura a tiempo parcial en las Baleares », *El Campo*, 100, p. 59-62.
- VALENZUELA M., 1976, « La residencia secundaria en la provincia de Madrid. Génesis y estructura espacial », *Ciudad y Territorio*, 2-3, p. 135-153.
- VERGARA, J.-M., (Dir.), 2002, « Grans Aglomeracions Metropolitanes Europees », Institut d'estudis regionals i metropolitans, *Papers*, 37, Juin 2002, 168 p.

JUAN ANTONIO MÓDENES CABRERIZO, JULIÁN LÓPEZ COLÁS • LA RÉSIDENCE SECONDAIRE EN ESPAGNE : PROFILS SOCIODÉMOGRAPHIQUES ET TERRITORIAUX

Prenant en compte les caractéristiques sociodémographiques, résidentielles et territoriales des ménages qui disposent d'une résidence secondaire en Espagne, cette note dégage leur profil à partir des données du recensement de 2001 et étudie les déterminants de cette pratique résidentielle. Les auteurs testent « l'hypothèse de compensation » qui postule une relation entre la qualité de l'environnement résidentiel du logement principal et la propension à disposer d'une résidence secondaire. Ils montrent qu'il existe une association positive entre la disposition d'une résidence secondaire et la possession de véhicule, l'âge de la personne de référence du ménage, la taille de la commune et les caractéristiques de la résidence principale.

JUAN ANTONIO MÓDENES CABRERIZO, JULIÁN LÓPEZ COLÁS • SECOND HOMES IN SPAIN: SOCIO-DEMOGRAPHIC AND GEOGRAPHICAL PROFILES

This short paper profiles households who have a second home in Spain by their socio-demographic, residential and geographical characteristics as extracted from the 2001 census data, and studies the determinants of this residential practice. The authors test the "compensation hypothesis" which postulates an association between the quality of the residential environment of the primary residence and the propensity to have second home. For households possessing a second home, they establish a positive correlation with car ownership, age of household reference person, size of municipality and characteristics of the primary residence.

JUAN ANTONIO MÓDENES CABRERIZO, JULIÁN LÓPEZ COLÁS • LA RESIDENCIA SECUNDARIA EN ESPAÑA : PERFILES SOCIODEMOGRÁFICOS Y TERRITORIALES

Tomando en cuenta las características sociodemográficas, residenciales y territoriales de los hogares que disponen de una residencia secundaria en España, se identifica en esta nota su perfil a partir de los datos del censo de 2001 y se estudia los determinantes de esta práctica residencial. Los autores ensayan « la hipótesis de compensación » que postula una relación entre la calidad del entorno residencial de la vivienda principal y la propensión a disponer de una residencia secundaria. Muestran que existe una asociación positiva para los hogares que disponen de una residencia secundaria, con la posesión de un vehículo, la edad de la persona de referencia del hogar, el tamaño del municipio y las características de la residencia principal.