

L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER DES BRITANNIQUES EN BASSE-NORMANDIE

Etude réalisée par Morgane SIBUÉ

à la Direction Régionale de l'Équipement de Basse-Normandie
au Service Analyse Territoriale et Aménagement (S.A.T.A.)
dirigé par Damien NERKOWSKI

Maître de stage et pilote de l'étude : Luc BARSKY,
Responsable de l'Unité Analyse Territoriale

Tutrices universitaires : Cécile LE CORROLLER
Professeur d'économie
Eva AZOULAY-GALLO
Professeur d'anglais

Remerciements

Nous remercions vivement toutes les personnes et tous les organismes qui ont contribué à la réussite de cette étude

Les agents de la DRE et de la DDE du Calvados :

- Mademoiselle Magali TOUTAIN du Service Habitat Observation et Construction (S.H.O.C.)
- Monsieur Yannick DEPRET du S.A.T.A.
- Monsieur Patrick MALLARD du S.H.O.C.
- Monsieur Christian LE NORMAND du S.A.T.A.
- Monsieur Stéphane RIVALLANT et Madame Catherine ROULANT du Service des Moyens Généraux
- Monsieur Christian CALZADA du SES
- Service Communication
- Service Courrier
- Service Reprographie

Le Conseil Régional des Notaires et :

- Madame Delphine AMAULT
- Maître BLEICHER
- Maître BASNIER

- Maître GAUDRE
- Maître LECORDIER
- Maître LEVIELS
- Maître MONNIER

- Madame Brigitte MESNAGE de la CPAM de Cherbourg
- Monsieur Darrem HUNT-COT de la Britline du Crédit Agricole du Calvados
- L'agence immobilière LABADIE de Vire
- Monsieur Méline et Monsieur Aubry du CESR de Basse-Normandie
- Monsieur Jean-Pierre HUSSON de la SAFER
- Le personnel du POINT TOURISME de Vire
- L'Académie de Basse-Normandie
- Les propriétaires britanniques qui ont bien voulu répondre à nos questions

Résumé

Les propriétés appartenant à des ressortissants britanniques sont présentes sur tout le territoire bas-normand, principalement dans les petites zones rurales. C'est le département de la Manche qui est le plus concerné par le phénomène d'acquisitions immobilières des Britanniques dans la région.

Les Britanniques s'intéressent particulièrement aux maisons de caractère et aux fermes qu'ils aiment rénover pendant leurs vacances. Ils étaient propriétaires en 2003 de près de 4,5% des résidences secondaires bas-normandes. Or, depuis quelques temps, un phénomène nouveau se développe : les Britanniques n'achètent plus simplement des résidences secondaires en Basse-Normandie mais aussi des résidences principales. Ils font le choix de s'expatrier et de venir vivre et travailler dans la région avec leurs familles.

Si la Basse-Normandie est attractive pour ces populations en provenance du Royaume-Uni, cela est dû à différents facteurs : une meilleure qualité de vie en Basse-Normandie qu'au Royaume-Uni, une situation géographique privilégiée, un marché de l'immobilier plus accessible. C'est un phénomène de société de grande ampleur Outre-Manche.

Il convient de s'interroger sur les effets de ces acquisitions qui génèrent des retombées parfois difficiles à mesurer. Par exemple, la montée des prix de l'immobilier ne peut certes pas s'expliquer uniquement par la demande britannique et le développement des services à leur intention n'est pas neutre pour l'emploi local. De plus, il est important de souligner la volonté de s'insérer dans la vie locale de ces nouveaux arrivants et de leurs familles ainsi que les difficultés qu'ils rencontrent.

Comme perspective, la mise en place d'un service d'informations et d'accompagnement sur les démarches administratives à accomplir pourrait être une solution pour améliorer l'insertion des Britanniques dans la vie locale.

Sommaire

Introduction	p1	3- Quelles évolutions depuis les années 1990 ?	p16
Partie I : Les acquisitions immobilières des Britanniques en Basse-Normandie	p2	3-1 La situation au 1 ^{er} janvier 1995	p16
Avertissement méthodologique	p3	3-2 Quelles évolutions ?	p16
1- Dénombrement et localisation des propriétés appartenant à des Britanniques	p6	- Dans l'espace : l'Orne plus concerné qu'auparavant	
1-1 Au niveau départemental et régional	p6	- Dans le temps : une évolution contrastée	
1-2 Au niveau communal	p9	- En volume : les achats par des Britanniques augmentent	
2- Types de biens achetés par les Britanniques	p13	3-3 Depuis le 1 ^{er} janvier 2003	p18
2-1 Quels biens immobiliers achètent-ils ?	p13	4- Résidents principaux et résidents secondaires	p19
2-2 Résidences principales et résidences secondaires	p15	4-1 Les résidents principaux britanniques	p19
		Combien sont-ils ? : de plus en plus nombreux	
		Où sont-ils ? : d'abord dans le département de la Manche	
		Qui sont-ils ? : des actifs plutôt jeunes	
		4-2 Les résidents secondaires britanniques	p24
		- Combien de résidences secondaires et où ? : dans la Manche	
		- Combien de temps séjournent-ils en Basse-Normandie ? : moins de 3 mois par an	
		- Quelle part des résidences secondaires ont-ils acquis ? : 4,5%	

5- Motivations des Britanniques	p27	2- Impacts sur l'économie locale et nationale	p39
Avertissement			
5-1 La « qualité de vie »	p28	2-1 Les commerces et les entreprises	p39
- L'espace		2-2 Le développement des services	p40
- Un environnement moins pollué et moins urbanisé		- Britline	
- Une vie plus paisible, moins stressante		- Plate-forme d'appel anglophone de la CPAM de Cherbourg	
- Un pays qu'ils connaissent et apprécient			
5-2 Une situation géographique privilégiée	p30	3- Insertion dans la vie locale	p42
5-3 Le prix de l'immobilier	p31	3-1 Participation à la vie locale	p42
5-4 La pression publicitaire en Grande-Bretagne	p32	3-2 Les élèves britanniques	p43
		3-3 Problèmes rencontrés par les Britanniques	p43
Partie II : Les effets des acquisitions immobilières des Britanniques	p34	Conclusion	p45
Avertissement			
1- Impacts sur le marché de l'immobilier local	p36	Bibliographie	p47
1-1 L'augmentation des prix de l'immobilier	p36		
1-2 Les déterminants du prix de ces acquisitions	p38	Annexes	p49

L'investissement immobilier des Britanniques en Basse-Normandie, qui s'inscrit dans le cadre d'une réflexion sur l'attractivité territoriale de la Basse-Normandie, est un sujet qui a été étudié de façon récurrente dans les années 1990 par la Direction Régionale de l'Équipement de Basse-Normandie. Aujourd'hui, l'attractivité du territoire bas-normand est un thème abordé par différents organismes tel que le Conseil Economique et Social Régional dans son étude « Les migrations résidentielles en Basse-Normandie et leurs enjeux » (2004). Dans ce contexte, il paraissait nécessaire de réaliser une actualisation des études antérieures sur les propriétaires britanniques en Basse-Normandie.

Cette étude est en fait plus qu'une actualisation puisqu'elle apporte des éléments nouveaux d'ordre qualitatifs. En effet, la particularité de la présente étude est de combiner des données quantitatives (dénombrement, localisation,...) et des informations qualitatives portant principalement sur les motivations et le « vécu » des Britanniques propriétaires en Basse-Normandie. Deux thèmes sont développés : les acquisitions immobilières des Britanniques en Basse-Normandie et leurs effets sur la vie locale.

Pour collecter ces données, différentes méthodes ont été employées : une enquête postale auprès des maires de la Région et des entretiens qualitatifs auprès de différentes populations (Britanniques, notaires, agents immobiliers,...).

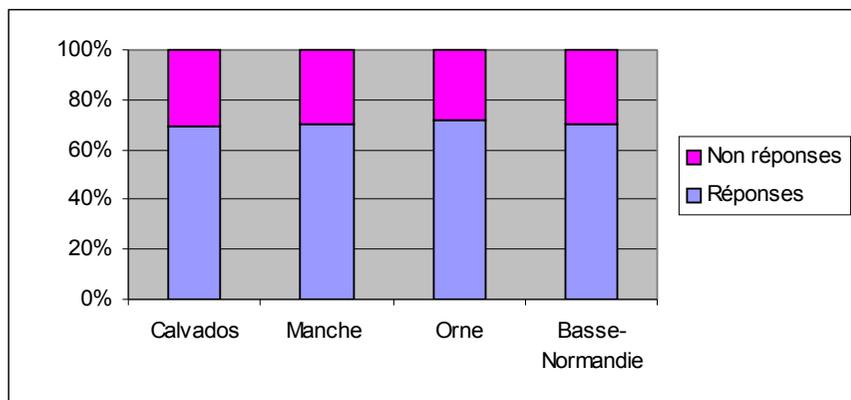
Partie I :
Les acquisitions immobilières
des Britanniques
en Basse-Normandie

Avertissement méthodologique

*Est présentée ici la démarche méthodologique suivie pour réaliser cette étude :
enquête postale, entretiens ciblés, récoltes de données et d'informations*

L'enquête postale auprès des maires

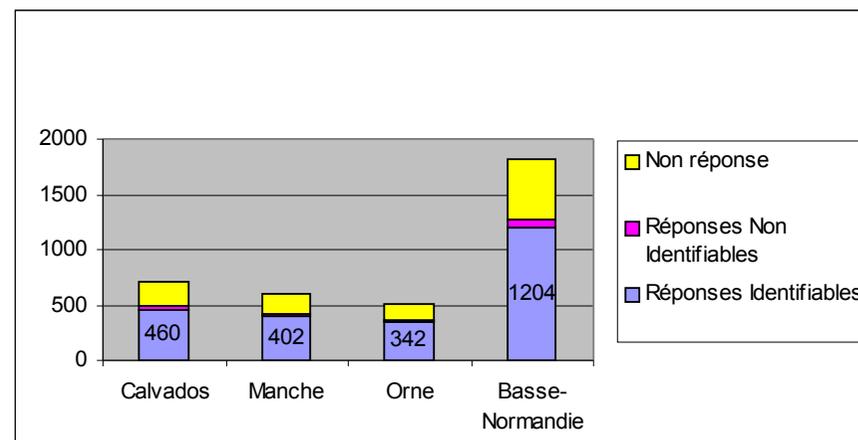
Cette étude exploite les données recueillies par l'enquête postale menée par la Direction Régionale de l'Équipement de Basse-Normandie auprès des maires de la région courant décembre 2004. Les 1814 communes de Basse-Normandie ont été enquêtées. 1272 d'entre-elles ont répondu au questionnaire, soit un taux de réponse légèrement supérieur à 70%.



Taux de réponse à l'enquête par département

Source : enquête auprès des maires de Basse-Normandie, DRE, 2005

Parmi les communes ayant répondu au questionnaire, certaines ont malheureusement omis d'indiquer leur nom sur le formulaire. Ainsi, ces réponses ne sont exploitables qu'à un niveau départemental.



Nombre de réponses exploitées au niveau communal

Source : enquête auprès des maires de Basse-Normandie, DRE, 2005

Les analyses de cette partie portent donc :

- sur **1272** communes au niveau départemental
- sur **1204** communes au niveau communal soit **66,4%** des communes bas-normandes

De plus, les données recueillies sont *déclaratives*. Il faut donc prendre en compte dans l'étude des résultats la difficulté pour les maires de quantifier précisément le nombre de propriétés appartenant à des Britanniques dans leur commune. En effet, il n'existe pas d'obligation légale de se présenter en mairie lorsque l'on acquiert une propriété. Ainsi, dans les communes très peuplées ou très étendues, il est difficile de comptabiliser les propriétés britanniques principalement les résidences secondaires.

Les données de l'enquête permettent donc d'avoir une estimation basse du nombre totale de propriétés britanniques en Basse-Normandie et la localisation du phénomène.

Les entretiens ciblés

Des entretiens ont été réalisés avec différents types de personnes-ressources :

- des organismes publics et privés tels que la Britline du Crédit Agricole ou la CPAM à Cherbourg qui sont en contact avec les Britanniques,
- des intermédiaires de la vente (notaires et agents immobiliers). Les notaires ont été contactés par l'intermédiaire du Conseil Régional des Notaires de Caen. Les agents immobiliers rencontrés sont spécialisés dans la vente de biens immobiliers à des étrangers (publicité sur Internet, négociateur britannique au sein de l'agence,...),
- des familles britanniques qui lors d'entretiens qualitatifs ont expliqué les motivations qui les ont fait choisir la Basse-Normandie pour acquérir une propriété. Il est difficile d'entrer en contact avec cette population et c'est principalement en créant un réseau avec l'aide d'une

association que nous avons pu en rencontrer dans la région de Vire. D'autres rencontres ont eu lieu dans la région de Falaise.

D'autres organismes ont été contactés sans succès tel que le Consulat britannique à Paris qui n'a pas donné suite et dont l'antenne de Cherbourg n'existe plus.

Difficultés rencontrées pour mobiliser les données

Différents organismes disposent de données permettant de mesurer le nombre des propriétés britanniques en Basse-Normandie mais il existe différentes difficultés pour les mobiliser :

- la DGI centralise les actes d'achats des propriétés mais ceux-ci sont sur papier, tout du moins sur certaines zones qui intéressent l'étude, et l'exploitation de ces données

demanderait un temps très important,

- le Ministère de l'Équipement dispose d'une base de données sur les logements réalisée par le DGI et appelée Filocom. Cette base de données est soumise à des règles très strictes de confidentialité et ne peut être exploitée au niveau communal,
- la société Min-Perval (marché immobilier des notaires) et la Safer disposent de données sur les acquisitions des Britanniques mais leur utilisation a un coût non négligeable.

Recherches bibliographiques

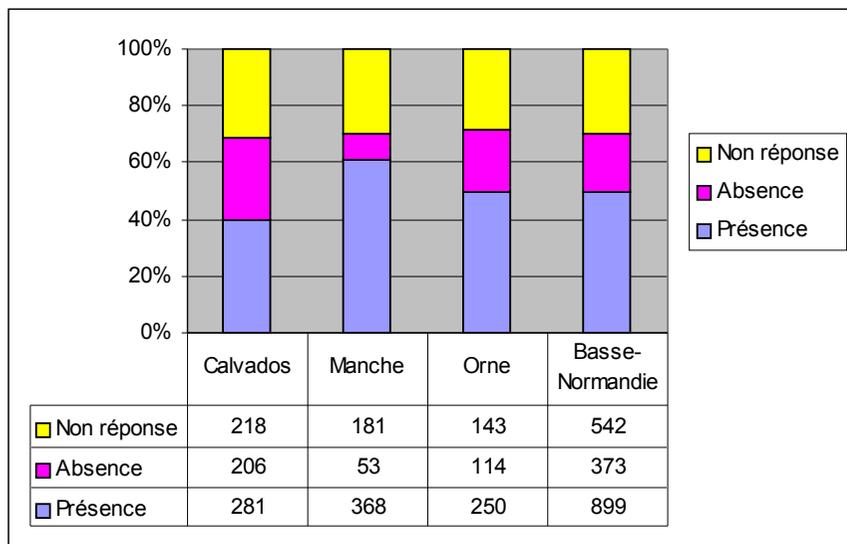
La recherche d'ouvrages de comparaison des systèmes français et britannique sur différents thèmes tels que la protection sociale ou le statut de droit de propriété n'a pas aboutit. Il semble cependant que cela pourrait faire partie des motivations des Britanniques qui choisissent de s'installer en Basse-Normandie.

1- Dénombrement et localisation des propriétés appartenant à des Britanniques

Résumé : les propriétés britanniques sont présentes sur tout le territoire bas-normand, principalement dans les petites zones rurales et dans le département de la Manche

1-1) Au niveau départemental et régional : le département de la Manche est le plus concerné

Les analyses de cette partie portent sur l'étude de 1272 communes



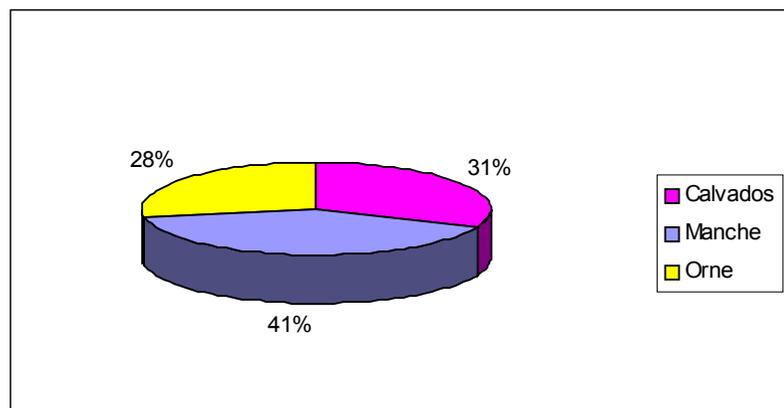
Répartition des communes bas-normandes

source : enquête auprès des maires de Basse-Normandie, DRE, 2005

Parmi les communes ayant répondu à l'enquête postale, 899 ont sur leur sol une propriété appartenant à un Britannique au 31 décembre 2004. Ainsi, près de 71 % des communes ayant répondu à l'enquête ont au moins une propriété britannique sur le territoire de la commune sachant que la part de communes touchées par le phénomène varie selon les départements :

- **57,7 %** des communes du Calvados ayant répondu à l'enquête ont des propriétés britanniques sur leur sol
- **87,4 %** des communes de la Manche ayant répondu à l'enquête ont des propriétés britanniques sur leur sol
- **68,7 %** des communes de l'Orne ayant répondu à l'enquête ont des propriétés britanniques sur leur sol

Le département de la Manche a nettement plus de communes concernées par le phénomène d'acquisition de résidences (principales et secondaires) par des ressortissants britanniques que les autres départements bas-normands. En effet, comme le montre le graphique suivant, 41% des communes ayant au moins **une propriété britannique** sur son sol se situent dans le département de la Manche.

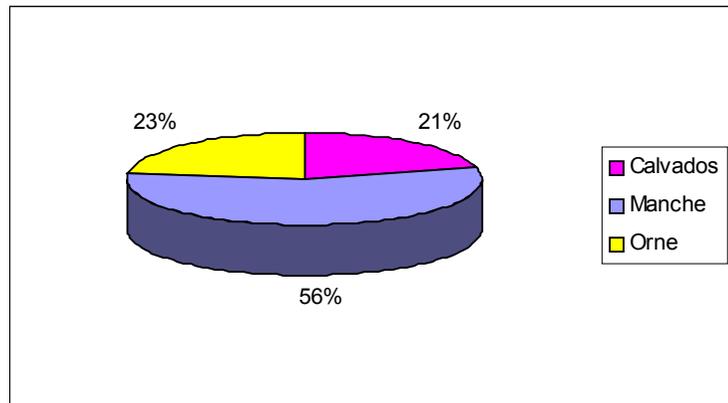


Répartition des communes ayant au moins une propriété britannique

sur son sol au 1^{er} mars 2005 en Basse-Normandie

source : enquête auprès des maires de Basse-Normandie, DRE, 2005

L'enquête a permis de recenser **5016 propriétés appartenant à des Britanniques** en Basse-Normandie. Ce chiffre ne saurait être définitif et ne peut être pris que comme une estimation basse du nombre réel de propriétés britanniques. En effet, certaines communes (en particulier les plus peuplées) ne sont pas en mesure de quantifier les propriétés britanniques sur leur sol. De plus, il n'existe pas d'obligation légale de se présenter en mairie lorsque l'on acquiert une propriété. Ainsi, plus les communes sont peuplées ou bien étendues, plus il leur est difficile de connaître exactement le nombre de propriétés appartenant à des Britanniques. Enfin, malgré le très bon taux de réponse à l'enquête, 30% des communes bas-normandes n'ont pas retourné le questionnaire. Il semble donc tout à fait probable qu'il y ait dans la région plus de propriétés appartenant à des Britanniques que celles dénombrées par l'enquête.



Répartition des propriétés britanniques par département au 1^{er} mars 2005

source : enquête auprès des maires de Basse-Normandie, DRE, 2005

Une fois de plus comme l'indique le graphique ci-dessus, le département de la Manche se détache des deux autres : 56% des propriétés appartenant à des Britanniques recensées par l'enquête sont localisées dans la Manche. L'Orne a sur son sol 23% des propriétés recensées et le Calvados 21%.

Les communes de la Manche où il y a des résidences britanniques en compte en moyenne **7,6**, celles du Calvados **3,7** et celles de l'Orne **4,6**.



Nombre de propriétés appartenant à des Britanniques par département

source : enquête auprès des maires de Basse-Normandie, DRE, 2005

Après avoir étudié le phénomène à un niveau global, il convient de s'y intéresser au niveau communal pour mieux appréhender les zones concernées.

1-2) Au niveau communal : les propriétés britanniques sont présentes partout en Basse-Normandie, surtout dans les petites zones rurales

Les analyses de cette partie portent sur l'étude de 1204 communes.

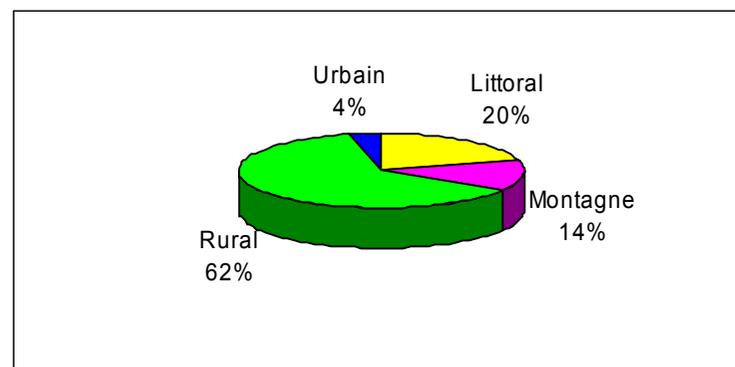
Les communes touchées par le phénomène d'acquisitions de propriétés par les Britanniques sont localisées sur la totalité du territoire bas-normand. Ainsi, la carte ci-contre représentant la présence (et l'absence) de propriétés britanniques dans les communes de la région montre l'importance et l'étendue du phénomène sur le territoire bas-normand. Certaines zones semblent néanmoins ne pas attirer les Britanniques :

- la plaine de Caen,
- les alentours de Cherbourg,
- les environs des agglomérations ornaises (L'Aigle, Argentan, Alençon).

L'étude de cette carte permet d'affirmer que les Britanniques n'achètent pas de propriétés près des ports d'arrivée des ferries et s'implantent plus dans les zones rurales que dans les zones urbaines.

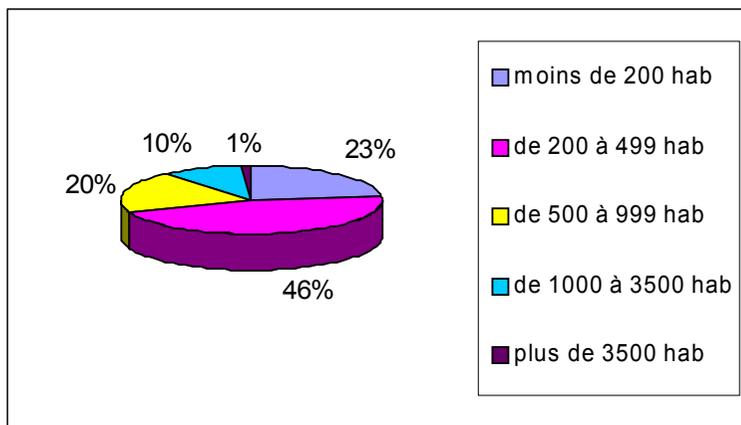
Le nombre important de non-réponses dans les villes côtières ne permet pas d'affirmer ou d'infirmer l'attrait des Britanniques pour les zones littorales.

En rapprochant ces informations de la répartition des résidences secondaires de Britanniques en France selon le zonage « Espaces Touristiques Nationaux » (ETN) de la direction du Tourisme et de l'INSEE, il apparaît clairement que les Britanniques préfèrent les zones rurales.

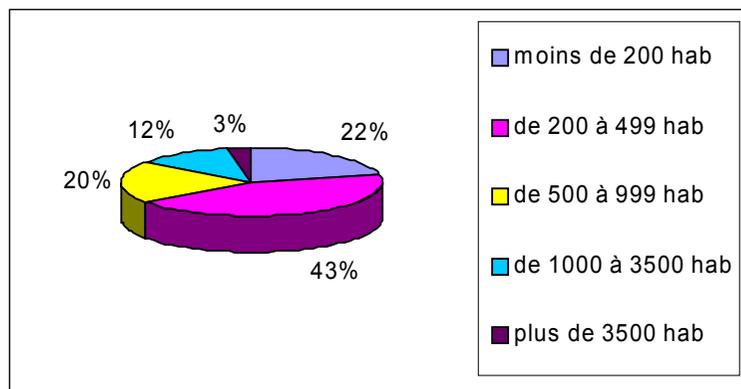


Répartition des résidences secondaires britanniques selon le zonage ETN

Source : SES, METATM – FILOCOM d'après la DGI, janvier 2003

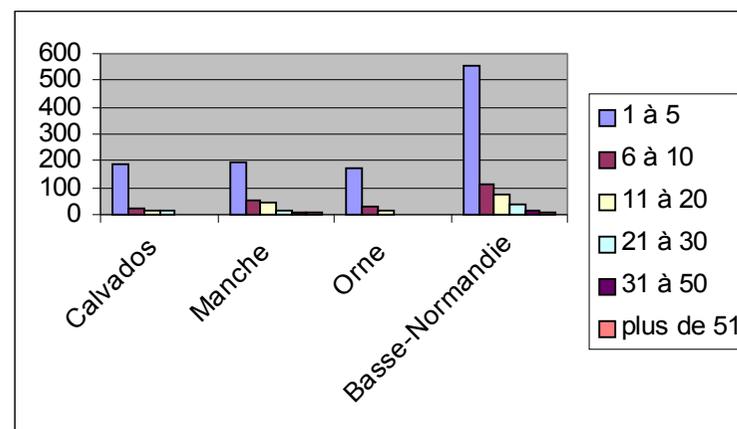


Communes touchées par le phénomène en Basse-Normandie
source : enquête auprès des maires de Basse-Normandie, DRE, 2005



Répartition des communes bas-normandes selon le nombre d'habitants
Source : INSEE, 1999

Lorsque l'on compare la répartition, selon le nombre d'habitants, des communes où sont localisées les acquisitions britanniques et celle de l'ensemble des communes bas-normandes, elles sont globalement semblables. La majorité des communes où se trouvent les propriétés achetées par les Britanniques sont peuplées de moins de 500 habitants. Les Britanniques semblent donc préférer les petites communes à celles comptant plus de 3500 habitants.



Répartition des communes selon le nombre de propriétés
britanniques
source : enquête auprès des maires de Basse-Normandie, DRE, 2005

La majorité des communes touchées par le phénomène ont entre une et cinq propriétés britanniques sur leur sol. Cela s'explique par le constat précédent : les Britanniques préfèrent s'installer dans de petites communes. Du fait de leur petite taille, ces communes ont un nombre d'habitations restreint et ainsi l'offre immobilière est faible.

Il est remarquable que certaines communes ont plus de 50 propriétés britanniques sur leur sol. Ce type de regroupement est dû au fait que lorsqu'une famille britannique s'installe dans une commune, elle l'a fait connaître à ses amis et à sa famille qui peuvent alors chercher à s'y implanter. De plus, les intermédiaires de la vente lorsqu'ils se rendent compte de l'attractivité de leur territoire pour les populations britanniques, cherchent à « exploiter le filon » et font de la publicité en particulier sur Internet pour attirer cette clientèle.

La carte montrant l'intensité du phénomène tend à expliquer certains facteurs de choix des Britanniques. En la rapprochant de la carte

produite par la Direction Régionale de l'Environnement de Basse-Normandie (DIREN) qui présente les différentes unités paysagères de la Basse-Normandie ci-après, deux types de paysages semblent attirer les Britanniques :

- les paysages bocagers (en vert foncé sur la carte)
- les paysages montueux et escarpés (en marron sur la carte)

Ils recherchent donc des régions plutôt vallonnées susceptibles de leur rappeler l'Angleterre avant que le sud-est ne soit presque totalement urbanisé.

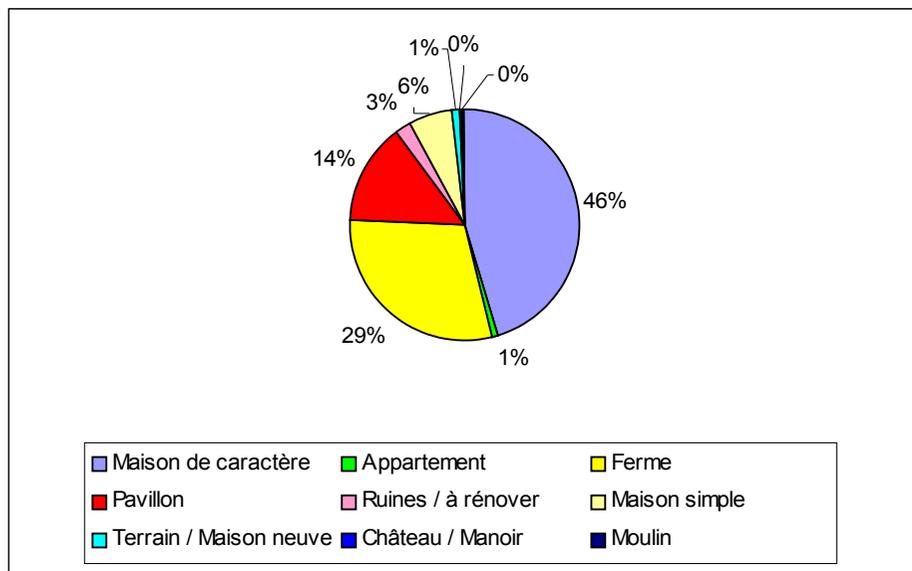
2- Types de biens achetés par les Britanniques

Résumé : Maisons de caractère et fermes pour les vacances mais de plus en plus à l'année

2-1) Quels biens immobiliers achètent-ils ? : des maisons de caractère et des fermes avant tout

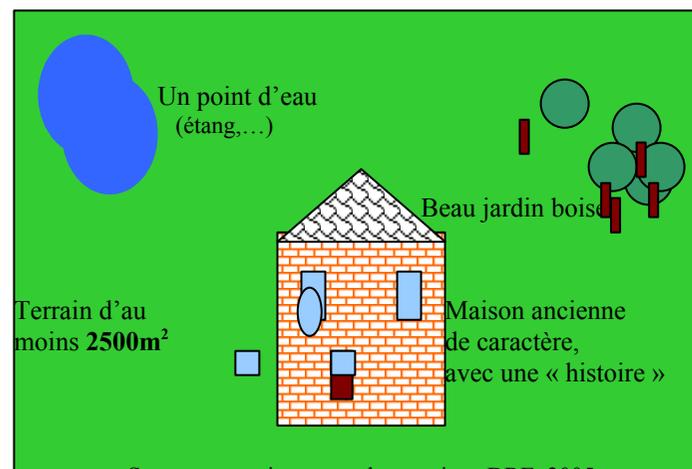
Les analyses de cette partie portent sur l'étude de 1204 communes.

D'après les maires ayant répondu à l'enquête, les biens immobiliers recherchés et achetés par les Britanniques sont les suivants :



Biens immobiliers achetés par les Britanniques en Basse-Normandie
 source : enquête auprès des maires de Basse-Normandie, DRE, 2005

Les maisons de caractère et les fermes représentent 75 % des biens cités. Cela corrobore tout à fait la description du « bien idéal » que recherchent les Britanniques dressée par les notaires rencontrés. Les entretiens avec les notaires et les agents immobiliers ont permis de schématiser le bien que les Britanniques souhaitent acquérir lorsqu'ils viennent en France et plus précisément en Basse-Normandie.



Source : entretiens avec des notaires, DRE, 2005

Cette description prend tout son sens lorsqu'elle est comparée aux souhaits des Britanniques rencontrés pour les besoins de l'étude. En effet, ils recherchent en Basse-Normandie ce qu'ils ont l'impression d'avoir perdu en Grande-Bretagne. L'urbanisation a pris le pas sur une partie des campagnes et c'est entre autre la qualité de vie liée à l'environnement et à l'absence de pollution qu'ils disent retrouver dans les zones rurales françaises. De plus, ils sont intéressés par l'histoire de leur acquisition et c'est pour cette raison qu'ils jettent leur dévolu sur des maisons de caractère ou bien d'anciens corps de ferme, même avec beaucoup de travaux, qu'ils aiment réhabiliter.

Malgré tout, l'offre de ce type de biens tend, selon les intermédiaires de la vente rencontrés, à se tarir et les Britanniques qui souhaitent acquérir un bien en Basse-Normandie commencent se tourner vers d'autres types de biens. Ainsi, ils achètent aussi mais dans une moindre mesure :

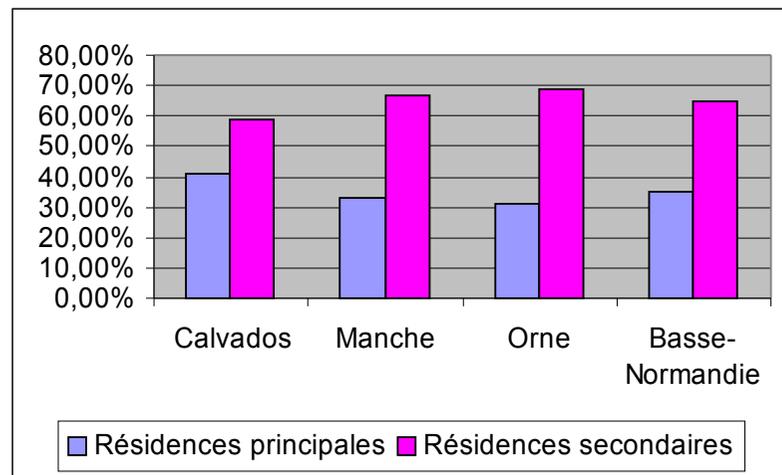
- des appartements (en particulier dans les villes historiques telles que Honfleur où la possibilité d'acheter une maison en centre-ville est plus restreinte que dans les villages ruraux),
- des pavillons, des maisons « simples », de construction récente ou sans cachet particulier,
- des terrains pour faire construire.

Ce début d'évolution du marché ressenti par les intermédiaires de la vente est dû à différents facteurs tels que :

- la hausse importante des prix de l'immobilier, principalement pour les biens qui les intéressent,
- la recherche de biens immobiliers habitables de suite sans gros travaux,
- la volonté de se rapprocher des villes pour des personnes plus âgées ou avec des enfants scolarisés.

2-2) Résidences principales et résidences secondaires : résidents bas-normands ou simples touristes ?

Les Britanniques qui possèdent des propriétés en Basse-Normandie ne sont pas tous de simples touristes. En effet, la part de résidences principales représente près d'un tiers des résidences recensées par l'enquête.



Part des résidences principales et secondaires dans les acquisitions

britanniques

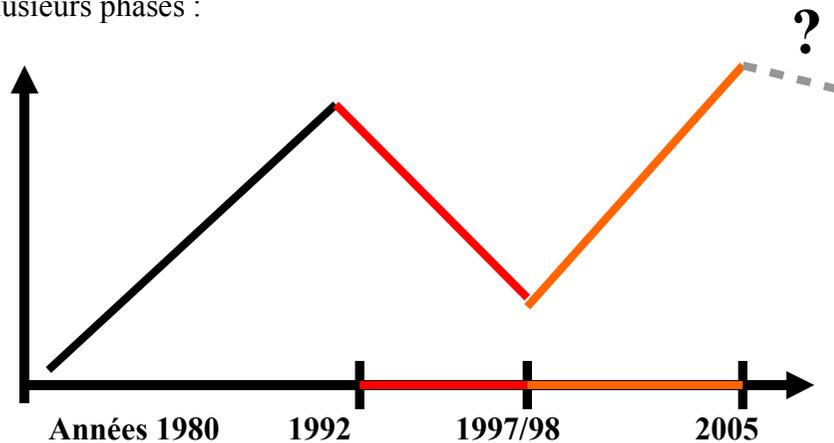
source : enquête auprès des maires de Basse-Normandie, DRE, 2005

Comme l'indiquent les entretiens avec les propriétaires britanniques et les intermédiaires de la vente, les Britanniques achètent des résidences en Basse-Normandie pour différentes raisons :

- pour y vivre définitivement (résidences principales),
- en prévision de s'y installer un jour par exemple pour y prendre leur retraite (résidences secondaires qui se transformeront à terme en résidences principales),
- pour faire un investissement en liant « l'utile à l'agréable ». Ils achètent des biens immobiliers en France et les revendent après avoir fait une plus-value : ce sont des résidences secondaires dans le cadre de cette étude puisqu'il n'est pas possible de quantifier cet aspect du phénomène.

Dans le temps : une évolution contrastée

Selon les intermédiaires de la vente rencontrés, le phénomène d'acquisitions de biens immobiliers par les Britanniques a connu plusieurs phases :



De nombreuses acquisitions ont été réalisées dans les années 1980 puis la demande a brusquement chuté en 1992 : « creux de la vague ». Des Britanniques ont même revendu leurs biens immobiliers en réalisant d'importantes plus-values dues à des taux de change livre/franc avantageux (1 pour 10). Puis, les acquéreurs sont revenus dans les années 1997/1998 et le marché a connu une

très forte reprise : « sommet de la vague » dans les années 2000 avec le passage à l'euro qui est plus faible que la livre (10 pour 7) encouragé par le développement des salons immobiliers en Grande-Bretagne (cf p.)

Depuis 2004, les notaires rencontrés disent ressentir une baisse importante de la demande pour l'instant inexplicée. La hausse des prix de l'immobilier et la raréfaction de l'offre de biens de caractère peuvent en être à l'origine.

En volume : les achats par des Britanniques augmentent

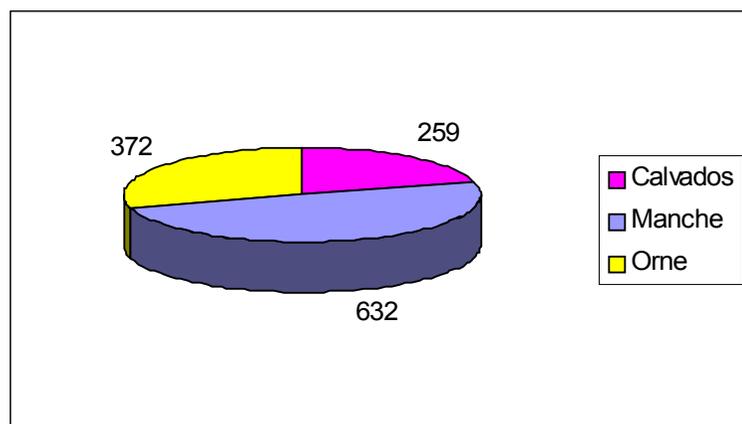
Selon la Safer dans la publication « Le marché foncier rural en Basse-Normandie 1995-2004 », la part du volume des acquisitions (qui lui sont notifiées) par des étrangers (essentiellement des Britanniques) est passée en 10 ans de :

- **1,3 à 6,5%** pour le nombre de vente,
- **1,9 à 5 %** pour les surfaces en ha,
- **5 à 13 %** en valeur (millions d'euros).

Sur cette période, le nombre de transactions a été multiplié par 6.

3-3) Depuis le 1^{er} janvier 2003 : le pays d'Avranches est le plus concerné

L'enquête de la DRE a comptabilisé **1263** acquisitions de résidences par des Britanniques en Basse-Normandie :



Nombre de résidences acquises par des Britanniques
du 01/01/03 au 01/01/05 par département

source : enquête auprès des maires de Basse-Normandie, DRE, 2005

Dans certaines zones de Basse-Normandie, le pourcentage d'acquisitions de maisons réalisées par les Britanniques sur cette période a atteint selon les Notaires jusqu'à près de 40% du total des acquisitions réalisées.

Les zones les plus concernées sont :

- le pays d'Avranches avec **37,3 %**,
- le pays de Coutances avec 19 %,
- le Cotentin avec 14,1 %,
- le Bocage Virois avec 17,1 %,
- le Bocage Ornaïs avec 28,3 %

de la totalité des acquisitions de maisons entre le 1^{er} janvier 2003 et le 30 septembre 2004.

4- Résidents principaux et résidents secondaires

Résumé : Les résidents permanents, un phénomène nouveau, accentué dans la Manche, avec l'arrivée d'actifs plutôt jeunes.
Les résidences secondaires britanniques représentent 4,5% des résidences secondaires bas-normandes.

4-1) Les résidents principaux britanniques : combien, où, qui ?

Deux sources permettent d'appréhender le nombre de résidents principaux de nationalité britannique en Basse-Normandie en plus des résultats de l'enquête DRE :

- le Recensement Général de la Population (RGP) 1999 de l'INSEE
- les données du Ministère de l'Intérieur portant sur les titulaires d'une autorisation de séjour en cours de validité en résidence en France au 31/12/2002

La première source a l'avantage de donner des informations sur le profil socio-économique des résidents britanniques, la seconde

permet d'avoir une idée plus récente du nombre de résidents britanniques en Basse-Normandie.

Il ne faut tout de même pas omettre de préciser que ces données ne concernent pas uniquement les propriétaires britanniques mais tous les résidents britanniques présents sur le territoire bas-normand.

Le critère pour définir un résident principal dans cette étude n'est pas une durée de séjour annuelle mais est lié au fait d'être présent tout au long de l'année, en famille et en exerçant une activité professionnelle (pour les actifs). En bref, ce sont les Britanniques qui ont quitté le Royaume-Uni.

Combien sont-ils ? : de plus en plus nombreux

L'enquête de la DRE a permis de recenser près de **1800 résidences principales** appartenant à des Britanniques en Basse-Normandie au 31 décembre 2004. En tenant compte des incertitudes liées :

- à la difficulté pour les communes de quantifier le nombre exact de propriétés britanniques,
- au taux de réponse de 70 %,

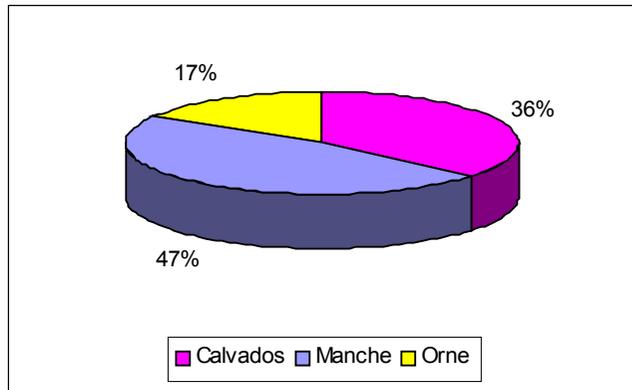
il est probable que ce chiffre est une estimation basse de la réalité.

En 1999, **2392** ressortissants britanniques résidaient en Basse-Normandie d'après le RGP 1999. Ces personnes composaient alors **1328 ménages** dont 75,3 % étaient propriétaires de leur résidence. Le nombre de propriétés britanniques (tous types confondus) s'évaluait alors à **un millier**. Ce chiffre corrobore celui obtenu par l'enquête auprès des maires. De plus, les intermédiaires de la vente

rencontrés au cours de l'année ont souligné que les années 2000 avaient vu l'implantation définitive de nombreux britanniques.

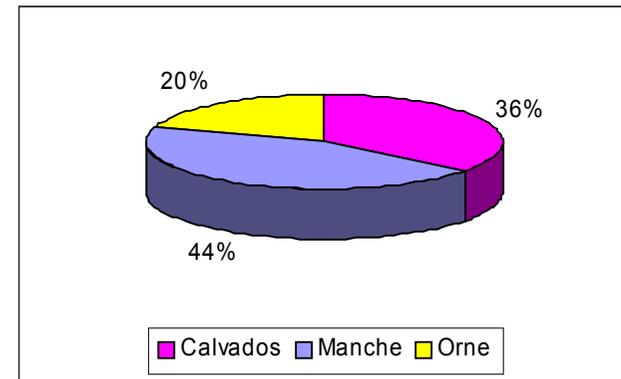
Au 31 décembre 2002, 2164 ressortissants britanniques en résidence en Basse-Normandie étaient titulaires d'une autorisation de séjour en cours de validité. Il y avait alors 1055 femmes et 1109 hommes de nationalité britannique en Basse-Normandie titulaires d'une autorisation de séjour. A partir de cette année, les ressortissants de l'Union Européenne n'ont plus besoin de demander d'autorisation de séjour pour résider dans un autre pays de l'Union. Ces données ne permettront plus à l'avenir de mesurer le nombre de Britanniques résidants principaux en France.

Où sont-ils ? : d'abord dans le département de la Manche



Répartition par département du nombre de résidents principaux britanniques en 1999

source : « Les populations immigrés en Basse-Normandie » ; INSEE-FASILD, décembre 2004



Répartition par département du nombre de ressortissants britanniques en résidence en France au 31/12/2002

source : Ministère de l'Intérieur

La carte représentant le nombre de résidences principales britanniques par commune montre bien l'attachement des Britanniques au département de la Manche. De même, les graphiques ci-dessus démontrent clairement la présence de ressortissants britanniques dans ce département.

La majorité des résidents britanniques vivent dans le département de la Manche. Cela n'est pas étonnant du fait que la majorité des propriétés recensées par l'enquête se trouve aussi dans ce département. L'étude de ces différentes sources de données permet de souligner le fait que même si les résultats de l'enquête ne sont pas exhaustifs, les tendances observées sont en adéquation avec celles constatées par le RGP 1999.

Lieu de résidence en 1990		
Basse-Normandie	Autre région française	Etranger
32,20%	5,30%	62,50%

Mobilité résidentielle entre 1990 et 1999 des résidents

britanniques en Basse-Normandie

Source : « Les populations immigrés en Basse-Normandie » ; INSEE-FASILD,
décembre 2004

Qui sont-ils ? : des actifs plutôt jeunes

A partir du Cahier d'Aval « Les populations immigrées en Basse-Normandie » de l'INSEE et du FASILD publié en décembre 2004, il est possible de réunir des informations sur le profil socio-économique des Britanniques résidant en Basse-Normandie.

La majorité des Britanniques résidant en Basse-Normandie en 1999 ne vivaient pas en France en 1990. Ainsi, on peut noter que beaucoup de Britanniques se sont implantés en Basse-Normandie entre 1990 et 1999. Cela souligne l'évolution constatée précédemment : depuis quelques années, les Britanniques ne se contentent plus d'acheter des résidences secondaires en Basse-Normandie mais viennent y vivre définitivement. On ne peut

s'empêcher de mettre ce constat en relation avec la période 1992-1997 lors de laquelle le marché de l'immobilier présentait des coûts faibles d'acquisition.

	Age moyen de la population	
	1990	1999
Hommes	43,1	47,7
Femmes	37,2	43,9
Ensemble	39,7	45,8

Age moyen des Britanniques vivant en Basse-Normandie

Source : « Les populations immigrés en Basse-Normandie » ; INSEE-FASILD,
décembre 2004

La population de nationalité britannique qui vivait en Basse-Normandie lors du dernier recensement était âgée en moyenne de 45,8 ans. Ce sont donc souvent des actifs relativement jeunes qui viennent vivre en Basse-Normandie à l'année avec leurs familles.

	Taux de chômage en 1999	
	Hommes	Femmes
Britanniques	6,8 %	12,4 %
Basse-Normandie	10,6 %	14,8 %

Taux de chômage en 1999 des Britanniques vivant

en Basse-Normandie

Source : « Les populations immigrés en Basse-Normandie » ; INSEE-FASILD,
décembre 2004

Les Britanniques qui travaillent en Basse-Normandie sont moins touchés par le chômage que les autres immigrés mais aussi que les bas-normands. Ils travaillent dans les secteurs :

- de la construction,
- de l'éducation,
- de la santé,
- des services aux entreprises et aux particuliers.

Selon les entretiens avec les propriétaires britanniques et les intermédiaires de la vente, ils créent aussi leur emploi en créant des entreprises en France ou bien travaillent pour un employeur étranger grâce au télétravail (artisans, consultants,...).

4-2) Les résidents secondaires britanniques : combien et où ?

Les résidents secondaires représentent une population plus difficile à appréhender que celle des résidents principaux. En effet, des personnes de nationalité étrangère, a fortiori ressortissants de l'Union Européenne peuvent être propriétaires de biens immobiliers en Basse-Normandie sans pour autant que les mairies ne soient au courant. Ainsi, les résultats obtenus par l'enquête DRE sont certainement inférieurs à la réalité.

Combien de résidences secondaires et où ? : d'abord dans la Manche

Une solution pour essayer de quantifier plus précisément le phénomène d'acquisitions de résidences secondaires par des Britanniques est de se rapporter aux données de la Direction Régionale des Impôts (DGI). Le fichier Filocom (Fichier des logements par commune) est construit par la DGI pour les besoins du Ministère de l'Équipement et est étudié et diffusé dans le respect

de règles très strictes liées au secret fiscal par le service statistique du Ministère de l'Équipement (SES).

Le SES a fourni des données sur le nombre de résidences secondaires appartenant à des « non résidents fiscaux » domiciliés en Grande-Bretagne au 1^{er} janvier 2003. Le tableau suivant résume les données du SES et celles obtenues par l'enquête DRE :

	Calvados	Manche	Orne	Basse-Normandie
Données SES 01/01/03	1130	2187	855	4172
Données DRE 01/01/05	667	2012	800	3479

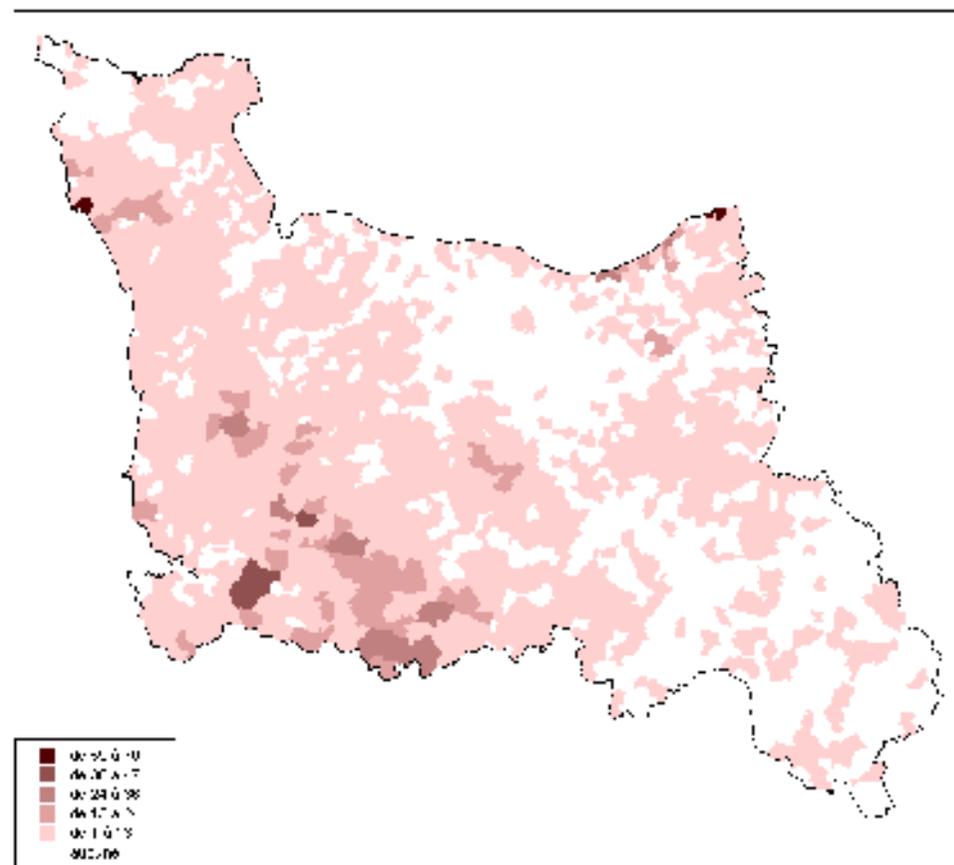
Nombre de résidences secondaires britanniques

Sources : METATM-FILOCOM d'après la DGI, janvier 2003 – DRE BN, janvier 2005

Globalement, les données collectées par la DRE confirment les données de la DGI. En effet, le taux de réponse étant de 70%, il est logique que les chiffres obtenus soient en deçà de la réalité.

Ce tableau montre néanmoins les limites de la méthode de collecte de données employée par la DRE. Les données obtenues par enquête postale sont déclaratives et leur fiabilité repose sur la personne répondant au questionnaire. De plus, les données requises pour répondre précisément aux questions posées ne sont pas forcément détenues par les mairies. Enfin, les résidents secondaires ne vivant que quelques semaines par an dans leur propriété bas-normande n'en sont que plus difficilement « repérables ».

La carte représentant le nombre de résidences secondaires propriété d'un résident au Royaume-Uni réalisée à partir des données de la DGI confirme la carte de localisation des résidences secondaires obtenue à partir des données de l'enquête.

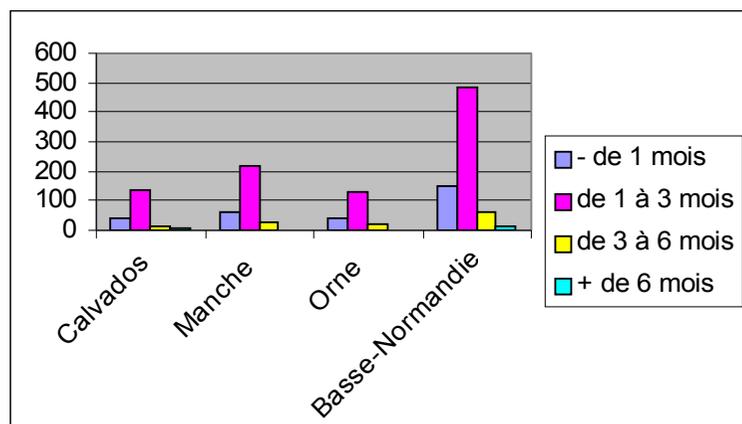


Nombre de résidences secondaires propriété
d'un résident au Royaume-Uni

source : METATM-FILOCOM d'après la DGI, janvier 2003

Combien de temps séjournent-ils en Basse-Normandie ? :moins de 3 mois par an.

L'enquête avait pour but de récolter des données sur les comportements des résidents secondaires en particulier par rapport à la durée annuelle de leur séjour en Basse-Normandie. Chaque mairie a donc estimé le temps moyen passé par les résidents secondaires chaque année dans la commune. Dans près de 90% des communes ayant répondu à l'enquête ayant sur leur sol des résidences secondaires britanniques, la durée de séjour est de moins de 3 mois par an.

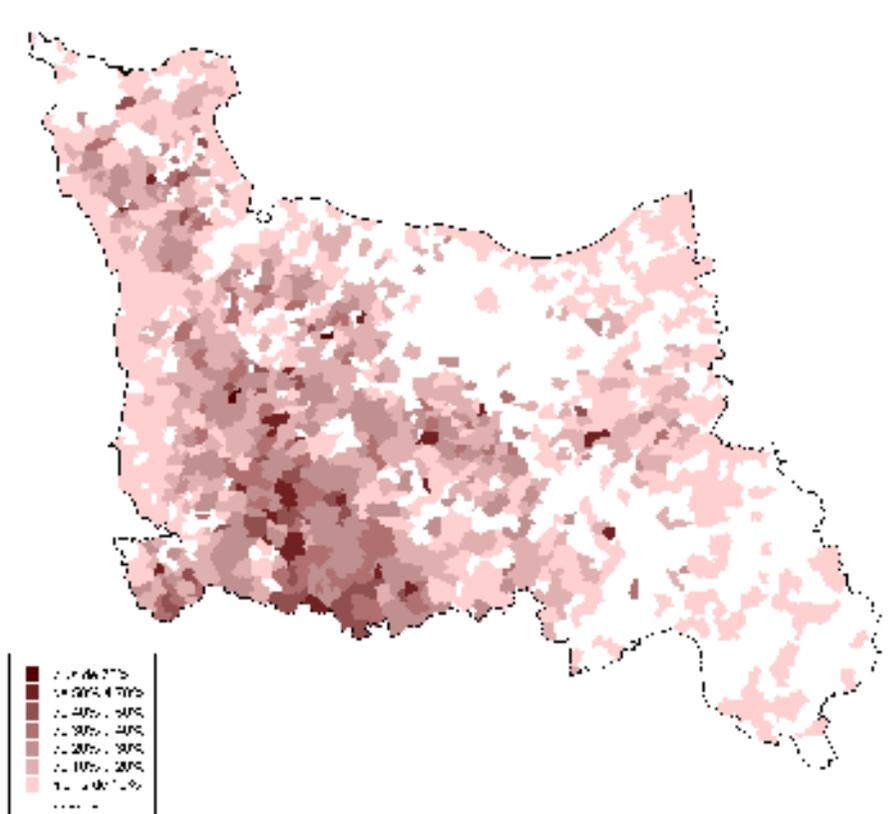


Durée de séjour par an des résidents secondaires dans les communes bas-normandes

Source : DRE BN, janvier 2005

Quelle part des résidences secondaires ont-ils acquis ?

En Basse-Normandie, 4,5 % des résidences secondaires leur appartiennent.



Part des résidences secondaires britanniques sur la totalité des résidences secondaires bas-normandes

Source : METATM-FILOCOM d'après la DGI, janvier 2003

5- Motivations des Britanniques

Résumé : Une attractivité de la Basse-Normandie qui s'explique par : une meilleure qualité de vie dans la région qu'en Grande-Bretagne, une situation géographique privilégiée, un marché de l'immobilier plus accessible et un phénomène social de grande ampleur en Grande-Bretagne

Les Britanniques rencontrés au cours de l'année lors d'entretiens qualitatifs ont explicité ce qui les a motivés à quitter la Grande-Bretagne pour venir s'installer en France.

Les motivations sont liées à :

- la qualité de vie en Basse-Normandie et en France (cette expression recouvre beaucoup d'éléments qui seront expliqués dans cette partie)
- la situation géographique de la Basse-Normandie, très proche et accessible pour les Britanniques
- le prix de l'immobilier
- la « publicité » faite en Grande-Bretagne pour donner envie aux Britanniques de s'expatrier

Avertissement

Une dizaine de familles britanniques résidant toute l'année en Basse-Normandie ont été rencontrées et interrogées lors d'entretiens qualitatifs. Ce faible effectif ne permet pas de réaliser de statistiques mais permet de commencer à explorer les principales motivations de ces personnes prêtes à quitter leur pays pour s'installer en Basse-Normandie. Les motivations explicitées dans cette partie sont celles ressortant le plus nettement de l'ensemble des entretiens.

5-1) La « qualité de vie » : meilleure en Basse-Normandie qu'en Grande-Bretagne

La « qualité de vie » que les Britanniques rencontrés disent avoir perdu en Grande-Bretagne et retrouvé en France, a fortiori en Basse-Normandie est liée à différents facteurs tels que :

- l'espace disponible et la possibilité d'acheter des propriétés avec de grands terrains
- une vie plus paisible, moins stressante
- un environnement moins pollué, moins urbanisé
- une campagne préservée
- la connaissance même sommaire de la langue française
- la gastronomie et les produits français

L'espace : plus contraint en Grande-Bretagne qu'en France

Les densités de population permettent de comprendre ce que le terme « espace » signifie pour les ressortissants britanniques.

Grande-Bretagne	246
Angleterre	383
France	110
Basse-Normandie	81

Densités de population

Source : INSEE, www.statistics.gov.uk

En 2000, 90% des Britanniques habitaient en ville dans des banlieues pavillonnaires. Ils préfèrent donc les maisons aux immeubles et par conséquent la surface de la Grande-Bretagne ne permet pas à ses habitants de disposer de grands terrains.

Un environnement moins pollué et moins urbanisé

Les Britanniques possédant un bien en France sont originaires de la zone la plus urbanisée de la Grande-Bretagne : le sud-est de l'Angleterre. C'est la fuite des populations vers les campagnes qui y a accéléré le phénomène de rurbanisation et accentuée l'urbanisation quasi-totale de cette région.

La Basse-Normandie est une région traditionnellement rurale et peu urbanisée en dehors de quelques pôles urbains. La majorité des communes est peuplée de moins de 500 habitants et les Britanniques achètent dans des zones rurales comme le montre la carte du nombre de propriétés britanniques par commune (Domfront, Vire,...). Ces zones sont moins touchées par la pollution atmosphérique due à la présence massive d'industries ou à la circulation de nombreux véhicules que le sud de l'Angleterre.

Une vie plus paisible, moins stressante

Culturellement, la vie outre-Manche est, d'après les Britanniques rencontrés, beaucoup plus stressante. En effet, ils prennent pour exemple, la pause-déjeuner qui en France dure de 12h à 14h et où le temps donne l'impression de s'arrêter. En Grande-Bretagne, les gens ne prennent quasiment pas le temps de déjeuner et « mènent une vie axée sur le profit et la réussite professionnelle ».

Les Britanniques qui vivent en Basse-Normandie disent avoir trouvé une vie plus saine avec un meilleur équilibre entre famille et travail. De plus, ils estiment que la criminalité est moins forte en Basse-Normandie.

Un pays qu'ils connaissent et qu'ils apprécient

Les Britanniques qui s'installent en Basse-Normandie connaissent la France avant de faire le choix d'y vivre. C'est en général après des vacances dans la région lors desquelles ils s'aperçoivent en particulier de leur plus grand pouvoir d'achat qu'ils choisissent de quitter la Grande-Bretagne.

Même s'ils ne parlent pas bien le français, ils l'ont pour la plupart étudié à l'école. Ils apprécient aussi les produits locaux et la gastronomie française. En résumé, ils aiment « la vie en France ».

5-2) Une situation géographique privilégiée

Pour les Britanniques souhaitant s'installer à l'étranger, la France est une destination prisée. En effet, la proximité des deux pays permet d'aller facilement de l'un à l'autre. Cette motivation est valable pour les résidents principaux ainsi que pour les résidents secondaires. Ainsi, la Basse-Normandie en étant située juste en face des côtes anglaises voit son attractivité croître du fait de son accessibilité.

Les liaisons maritimes transmanche sont assez nombreuses comme le montre la carte ci-contre. Les Britanniques rencontrés apprécient la possibilité de prendre le ferry dans les différents ports normands et expriment leur préférence pour ce type de moyens de transport qui leur permet de transporter des marchandises d'un pays à l'autre. A ce sujet, il faut noter l'enjeu du désengagement récent de la compagnie P&O pour les liaisons visibles en bleu sur la carte qui pourrait réduire l'attractivité de la Basse-Normandie pour les populations en provenance de Grande-Bretagne.

La liaison aérienne à bas prix de la Compagnie Ryanair existant entre Londres et Dinard en Bretagne est aussi utilisée par les Britanniques implantés en Basse-Normandie.

Les infrastructures routières bas-normandes permettent de relier assez rapidement les ports d'arrivée des Ferries aux régions où se situent les maisons des Britanniques. *L'effet A 84* peut être mentionné car le développement de cette autoroute reliant Caen à Rennes a permis de réduire les temps de trajets entre les départements du Calvados et de la Manche.

Pour l'avenir, l'amélioration des l'attractivité des autres régions peut peser lourd sur l'implantation des Britanniques en Basse-Normandie.

5-3) Le prix de l'immobilier : un marché bas-normand plus accessible qu'en Grande-Bretagne

Les Britanniques qui acquièrent des biens immobiliers en Basse-Normandie sont, d'après les notaires rencontrés, en majorité originaires du sud de l'Angleterre. Or, le tableau suivant donne une idée du prix de l'immobilier en Grande-Bretagne en 2000 et montre que les régions d'où viennent les Britanniques qui achètent en Basse-Normandie sont les plus chères.

Royaume-Uni	101 550 £
Angleterre	106 998 £
Sud-Ouest	104 790 £
Sud-Est	142 790 £

Prix moyen des logements en 2000

Source : www.statistics.gov.uk

Sachant que :

- le rapport entre l'euro et la livre sterling est d'environ 10 pour 7,
- même avant la création de l'euro la livre était plus forte que le franc français,

- depuis 2000, les prix sur le marché de l'immobilier n'ont cessé d'augmenter tant en Grande-Bretagne qu'en France, et comme l'indique le tableau ci-contre, le prix des biens immobiliers en Grande-Bretagne et notamment dans le sud-est de l'Angleterre (région d'origine de nombreux Britanniques s'installant en Basse-Normandie) est plus élevé qu'en Basse-Normandie.

La carte ci-contre représentant le prix moyen des maisons anciennes (biens immobiliers recherchés par les Britanniques) en euros en Basse-Normandie pour la période allant du 1^{er} octobre 2003 au 30 septembre 2004 permet de confirmer deux hypothèses :

- la zone principale de présence des Britanniques en Basse-Normandie comprend les régions où l'immobilier est le moins cher,
- le prix de l'immobilier en Basse-Normandie est inférieur au prix de l'immobilier en Grande-Bretagne.

5-4) La pression publicitaire en Grande-Bretagne : un phénomène social de grande ampleur

Les émissions de télévision

De nombreuses émissions de télévision telles que « A place in the sun » sur Channel 4 vantent les bienfaits de l'expatriation en montrant des familles parties s'installer dans d'autres pays d'Europe (France, Espagne,...). Bercés par ce type de programmes, de nombreux Britanniques cherchent à « sauter le pas » et à s'installer à l'étranger. Ainsi, en 2003, 20% des citoyens britanniques vivaient en dehors du Royaume-Uni.

Les sites Internet britanniques spécialisés : une image idyllique de la France

Des sites Internet donnent une partie des informations nécessaires aux Britanniques qui souhaitent s'installer à l'étranger. Ces sites comme « Frenchtree.com » montrent à ses visiteurs des images idylliques de la France et donnent une vision édulcorée de la vie sur

place. Certains sites proposent aussi des offres immobilières et des conseils à l'installation ou bien racontent le vécu de Britanniques installés en France. Des Britanniques vivant en France tiennent des « journaux de bord » sur Internet sur leur vie en France comme « thisfrenchlife.com ».

Un site propose aux Britanniques qui s'installent en France de s'occuper, en échange d'une cotisation, de leur trouver ce qu'ils ont besoin (artisans,...). Ce site s'appelle « Ouicanhelp.com ».

Les salons et magasins spécialisés dans l'immobilier : des moments forts pour inciter à « passer le pas »

Plusieurs fois par an, dans les grandes villes du Royaume-Uni, des salons sont organisés lors desquels des agents immobiliers, des notaires, des banques sont présents pour vendre « clé en main » le

rêve d'une vie plus agréable à l'étranger. Le salon « Live in France » en est un exemple. Ces salons sont organisés par des magazines spécialisés dans la propriété française comme « French property news ».

Les intermédiaires de la vente présents dans ces salons peuvent être de nationalité britannique ou française. En effet, ce marché génère beaucoup de retombées en Grande-Bretagne et les agents immobiliers français s'associent aux britanniques pour être en mesure de répondre à la demande. A Vire dans le Calvados, par exemple, un agent immobilier a un contrat d'exclusivité avec une agence britannique qui lui adresse des clients potentiels. C'est pour cette raison que des intermédiaires de la vente en France embauchent des négociateurs de nationalité britannique pour réaliser les ventes vers ce public particulier. Des week-ends de visite de propriétés en Basse-Normandie sont même organisés par des agences pour leurs clients.

Partie II :
Les effets des acquisitions
immobilières
des Britanniques

Avertissement

Les thèmes abordés dans cette partie ne sont qu'exploratoires et tentent de donner un début de réponse à la question : « quels sont les effets sur la vie économique et sociale locale et nationale des acquisitions des Britanniques ? ».

Cette partie propose des pistes de recherche pour des études ultérieures et des « suites à donner » pour répondre aux problèmes rencontrés par les populations britanniques qui viennent s'installer en Basse-Normandie.

1- Impacts sur le marché immobilier local

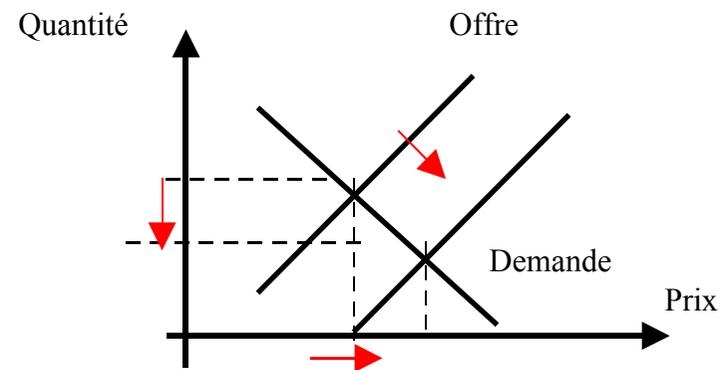
Résumé : La montée des prix de l'immobilier ne peut pas se résumer à la seule demande des Britanniques

1-1) L'augmentation des prix de l'immobilier : quel rapport avec les Britanniques ?

D'après l'INSEE, « le prix des logements anciens a progressé de 70% entre 1998 et 2004 avec une accélération début 2002 » (INSEE Première, n°991, décembre 2004) aussi bien en province qu'en Ile-de-France. Ce sont les maisons en province qui ont vu leur prix augmenter le plus.

La hausse des prix de l'immobilier en Basse-Normandie ne peut donc logiquement pas être le seul fait des acquisitions britanniques. Certes, celles-ci ont eu pour effet direct de réduire l'offre de biens immobiliers mais d'autres populations sont également concernées : Franciliens, Allemands, Belges, Néerlandais,.... Economiquement,

lorsque l'offre de biens baisse et que la demande augmente ou stagne, le prix du bien a alors tendance à augmenter.



Si la hausse des prix peut en partie être imputable aux Britanniques, c'est parce qu'ils ont un pouvoir d'achat supérieur à une partie des

ménages bas-normands (en particulier les plus jeunes) et peuvent alors surenchérir le cas échéant. Seulement, il faut garder à l'esprit que les vendeurs par l'intermédiaire des agents immobiliers préfèrent vendre à la clientèle la plus aisée. Ainsi, selon des agents

immobiliers, il n'est pas rare que les vendeurs demandent à augmenter l'évaluation de leur bien en se disant « qu'ils vendront à un Anglais ». En résumé, les Britanniques n'achètent pas les mêmes produits immobiliers que les primo-acquérents : la « compétition » est donc toute relative.

Toutefois, le fait que les Britanniques achèteraient aujourd'hui quelques pavillons suite à la raréfaction de l'offre de biens de caractère, les ferait entrer sur un nouveau segment du marché immobilier. La conséquence de cela serait de les faire entrer en concurrence avec des primo-acquérents locaux qui n'ont pas les moyens de surenchérir. Mais, en l'état, il est impossible de mesurer

sérieusement l'importance de ce phénomène, qui est nouveau, et qui nous a été signalé lors d'entretiens avec des intermédiaires de la vente.

1-2) Les déterminants du prix de ces acquisitions

Il serait intéressant d'étudier les déterminants du prix des biens immobiliers acquis par les Britanniques. L'intérêt de cette étude serait de comprendre quelles sont les caractéristiques des biens qui influencent leur prix.

Les modèles économétriques dits des *prix hédonistes* permettent de comprendre statistiquement les déterminants de la valeur des biens.

Pour réaliser un modèle de ce type, il faut être en possession de données relatives aux multiples caractéristiques d'un nombre important de biens immobiliers.

Proposition d'un modèle des prix hédonistes

Idéalement, il faudrait réunir des données relatives au prix (prix de vente hors frais par exemple) et aux caractéristiques du bien pour une trentaine de biens. Les caractéristiques pourraient être :

- le nombre de pièces,
- la surface du terrain,
- l'âge de la maison (année de construction),
- le type d'environnement (urbain, rural,...)
- la proximité des ports, aéroports, autoroutes,...
- la proximité des équipements publics (piscine, école,...)

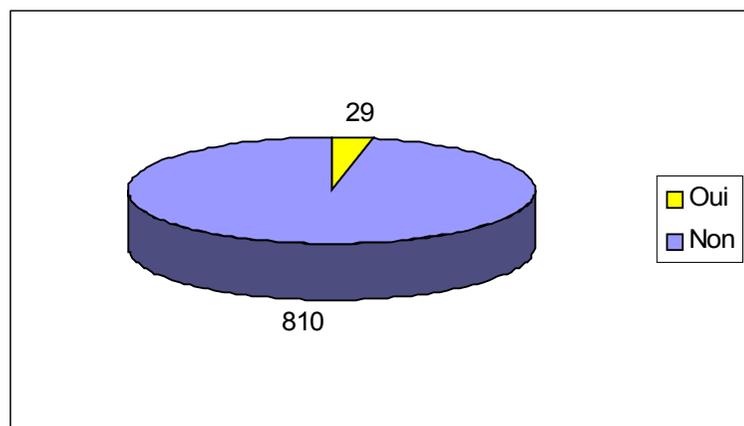
En réalisant une régression sur ces variables, il serait possible de dire lesquelles ont un impact (positif ou négatif) sur le prix du bien et dans quelle mesure. On connaîtrait alors l'importance de chaque attribut du bien pour ses acquéreurs.

2- Impacts sur l'économie locale et nationale

Résumé : Un impact qui aurait besoin d'être plus étudié ; des services aux Britanniques qui pourraient être plus développés.

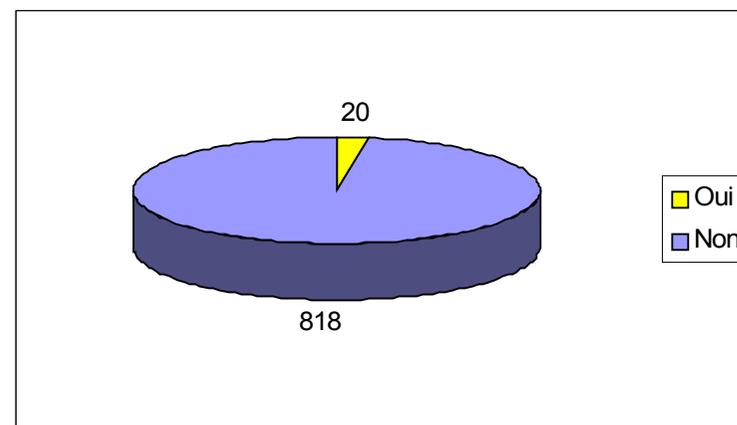
2-1) Les commerces et les entreprises : un impact a priori limité ?

L'enquête de la DRE a permis de collecter des données (déclaratives) sur l'impact de la présence de propriétés britanniques dans les communes de Basse-Normandie.



« La présence des Britanniques a-t-elle permis le maintien des commerces et des entreprises dans la commune ? »

source : enquête auprès des maires de Basse-Normandie, DRE, 2005



« La présence des Britanniques a-t-elle permis l'ouverture de commerces et d'entreprises dans la commune ? »

source : enquête auprès des maires de Basse-Normandie, DRE, 2005

Les réponses des maires semblent montrer que la présence des Britanniques dans les communes n'apporte que peu d'économie dite

résidentielle. Pourtant, la même enquête montre que des activités commerciales ont été développées par les Britanniques.

Ainsi, des gîtes ont été ouverts par des Britanniques dans 204 communes, des campings dans 11 communes et des centres équestres dans 13 communes.

Il serait utile de s'intéresser aux retombées financières pour les communes de l'achat de résidences par les Britanniques. En effet, dans les communes où il y a de nombreuses propriétés britanniques même si elles ne sont que des résidences secondaires, il est probable qu'elles génèrent une économie résidentielle (courses alimentaires, équipements de la maison,...).

De plus, il serait souhaitable de s'interroger sur les entreprises créées par des ressortissants britanniques (artisans,...).

2-2) Le développement des services : sont-ils suffisants en Basse-Normandie ?

Des services publics et privés à l'intention des Britanniques se sont développés en Basse-Normandie tels que :

- la création de la Britline par le Crédit Agricole,
- la mise en place d'un numéro d'appel pour les anglophones à la CPAM de la Manche.

Britline

Ce service du Crédit Agricole, basé à Caen et créé en 1990, est une banque en ligne (téléphone, Internet, fax) destinée à la clientèle britannique sur l'intégralité du territoire français. Il emploie 32 personnes et compte 17 000 clients partout en France. Chaque mois, environ 400 comptes sont ouverts à la Britline.

Cette banque est « LA » référence car c'est la première à être entrée sur le marché et est présente dans les salons spécialisés organisés par les professionnels de l'immobilier en Grande-Bretagne.

De nombreux Britanniques lui font confiance car cette banque prend en compte les problèmes qu'ils peuvent rencontrer et propose bien entendu un service *en anglais*.

Plate-forme d'appel anglophone de la CPAM

Cette *expérimentation* de la CPAM de la Manche a pour but de faciliter l'accès aux démarches administratives de santé et de retraite à un public anglophone composé de résidents principaux et d'individus de passage. Si cela fonctionne, ce service pourrait être étendu à d'autres langues étrangères.

Cette plate-forme d'appels est composée de sept télé-conseillers bilingues prêts à répondre à des situations d'urgence générées par les différences existant entre les systèmes français et britannique. En effet, au Royaume-Uni, l'accès aux soins est gratuit sans avoir à faire de démarches particulières contrairement à la France où il existe des conditions d'accès (et une obligation légale d'avoir une

couverture sociale). Les Britanniques n'étant pas au courant se retrouvent parfois dans des situations difficiles accentuées le plus souvent par des problèmes de langue.



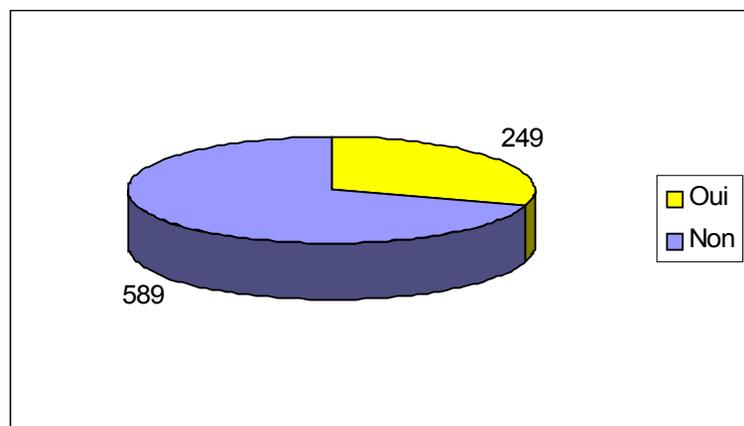
En bref : des services à l'attention des Britanniques pour les aider dans leurs démarches se développent et entraînent la création de nouveaux emplois. Il serait intéressant d'étudier ce nouveau marché pour en mesurer les retombées en France et en Basse-Normandie.

3- Insertion dans la vie locale

Résumé : Une volonté de s'insérer dans la vie locale, une scolarisation importante mais des difficultés dans les démarches administratives.

3-1) Participation à la vie locale

Les Britanniques qui acquièrent des résidences en Basse-Normandie disent participer volontiers aux manifestations locales (repas annuel de la commune, fête nationale, commémorations, fêtes de village).



« Les Britanniques participent-ils à la vie de la commune ? »

source : enquête auprès des maires de Basse-Normandie, DRE, 2005

L'enquête de la DRE montre que sur la quasi-totalité des communes ayant répondu au questionnaire où il y a une présence britannique, 30% estiment que les propriétaires britanniques participent à la vie de la commune.

Un des facteurs d'intégration pour les résidents principaux est le droit de vote aux élections locales. Ainsi, on pourra noter que l'enquête DRE a permis de connaître l'existence d'au moins un conseiller municipal de nationalité britannique en Basse-Normandie.

Les Britanniques qui souhaitent prendre part à la vie du village n'hésitent pas, selon les maires, à rendre service. Par exemple, certains peuvent tenir la bibliothèque ou bien dispenser des cours d'anglais dans les écoles primaires.

3-2) Les élèves britanniques

L'enquête de la DRE a permis de recenser 435 enfants scolarisés en Basse-Normandie.

A la rentrée 2004, l'Académie de Basse-Normandie avait comptabilisé 239 collégiens et lycéens de nationalité britannique dans la région ce qui représentait alors 0,18% de l'effectif total des collèges et lycées bas-normands.

La carte de localisation de ces jeunes britanniques a été réalisée à partir de ces deux sources de données : la base scolarité de l'Académie de Basse-Normandie et l'enquête de la DRE. Le nombre important de jeunes prouve qu'il y a de nombreuses familles britanniques qui deviennent résidents principaux et confirme la carte de localisation des résidences principales.

Une étude approfondie sur les élèves de nationalité britannique dans les classes bas-normandes aurait beaucoup d'intérêt. En effet, lorsque l'on voit le nombre important d'élèves dans les zones

rurales, il serait intéressant de connaître l'impact de ces populations sur le maintien des classes dans les petites communes.

3-3) Problèmes rencontrés par les Britanniques

Les Britanniques qui s'installent en Basse-Normandie rencontrent des difficultés dans différents domaines généralement liées à leur méconnaissance du fonctionnement de l'administration française.

Les principaux problèmes qu'ils rencontrent sont liés :

- à l'immatriculation de leur véhicule (DRIRE),
- au dépôt de permis de construire pour réhabiliter leur achat,

- à la complexité de l'administration en particulier fiscale,
- à leur connaissance sommaire de la langue française.

Les problèmes rencontrés par les Britanniques sont regroupés dans le tableau suivant ::

Logement	Etat civil	Emploi	Social	Enfants	Transports	Fiscalité
<ul style="list-style-type: none"> • achat d'un terrain • P.C. • aides à réhabilitation • abonnements EDF-GDF, eau, etc. 	<ul style="list-style-type: none"> • élections locales 	<ul style="list-style-type: none"> • accès à l'emploi salarié • création d'activités 	<ul style="list-style-type: none"> • sécurité sociale • chômage • retraite 	<ul style="list-style-type: none"> • formalités scolaires et universitaires • apprentissage de la langue • transports collectifs • services publics communaux (bibliothèque, etc) 	<ul style="list-style-type: none"> • immatriculation 	<ul style="list-style-type: none"> • sur les revenus • sur le patrimoine

Dans les suites à donner à cette étude, les difficultés liées à l'installation des Britanniques en Basse-Normandie devront être prises en compte. En effet, le manque d'informations sur les démarches à accomplir risque de poser aux résidents britanniques de nombreux problèmes par la suite (véhicules en situation « irrégulière »,...)

Les Britanniques qui s'installent définitivement en Basse-Normandie sont confrontés à un autre problème important : l'accès à l'emploi. Même si les chiffres de l'INSEE tendent à prouver que les

Britanniques sont moins confrontés au chômage que l'ensemble des bas-normands, les Britanniques rencontrés cette année mettent en avant la difficulté de trouver un emploi lorsque leur niveau de français n'est pas assez élevé. Il serait intéressant de se pencher plus précisément sur :

- les créations d'entreprises des Britanniques en Basse-Normandie,
- les emplois qu'ils occupent.

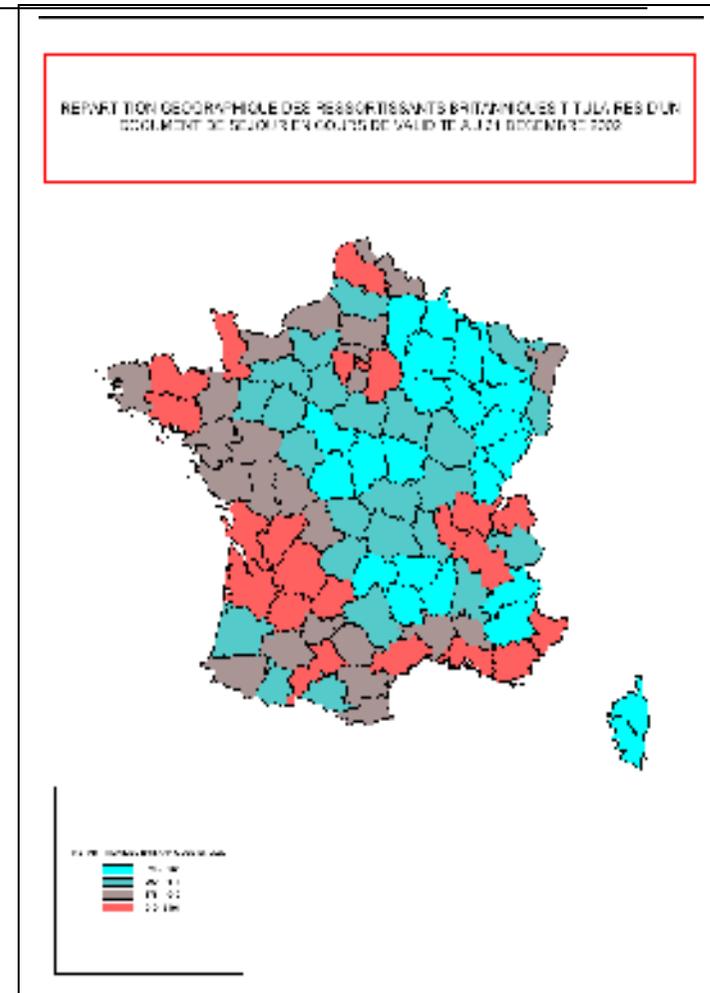
Conclusion

Et dans les autres régions françaises ?

Après avoir étudié le phénomène d'acquisition de propriétés en Basse-Normandie par les Britanniques, il peut-être intéressant de se pencher sur ce même phénomène dans les autres régions.

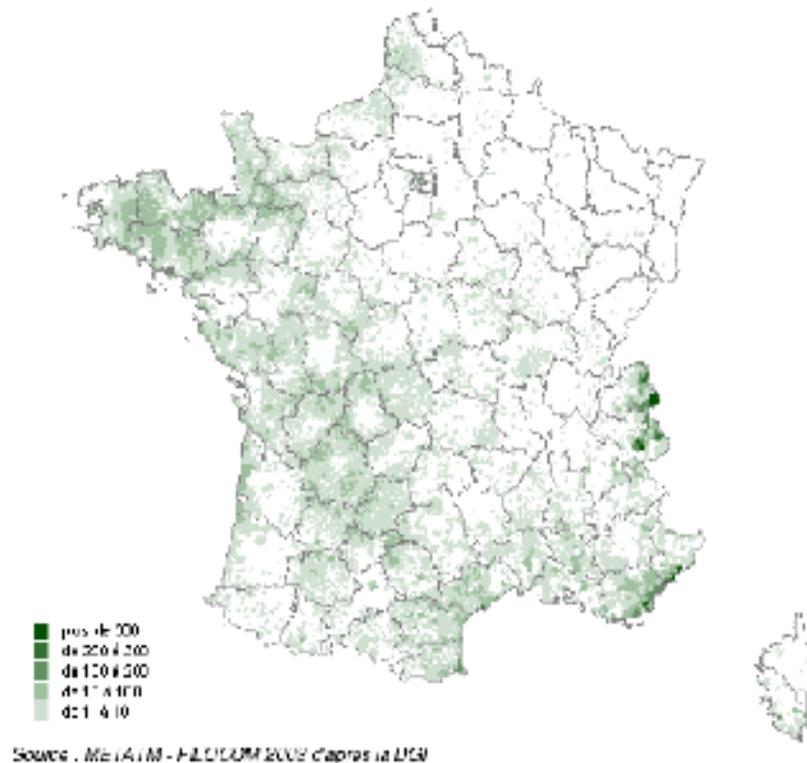
En effet, la montée des prix de l'immobilier en Basse-Normandie, le retrait de lignes de ferries au départ et à l'arrivée de ports normands et le développement des lignes aériennes dites « à bas prix » pourraient à l'avenir avoir un impact sur l'attractivité de la Basse-Normandie au profit d'autres régions françaises pour l'instant moins concernées voire au profit d'autres pays européens (Espagne, Portugal,...).

La carte ci-contre montre la répartition géographique des ressortissants britanniques titulaires d'un document de séjour au 31 décembre 2002. On remarque que des Britanniques vivent dans des zones particulières : l'Ouest (Normandie et Bretagne), le Sud-Ouest, la côte de la Méditerranée et dans les Alpes.



Source : Ministère de l'Intérieur, www.interieur.gouv.fr, 2004

Nombre de résidences secondaires propriétés des résidents au Royaume-Uni



La carte ci-dessus représente le nombre de résidences secondaires appartenant à des résidents au Royaume-Uni. Les zones

d'implantation des Britanniques sont les mêmes que celles constatées dans le paragraphe précédent. On remarque que les propriétés britanniques sont situés en grande partie dans **l'Ouest de la France**.

Quels enjeux pour la Basse-Normandie ?

A la vue des deux dernières cartes, on peut s'interroger sur l'investissement immobilier des Britanniques en Basse-Normandie de demain. En effet, il reste des régions où ils ne se sont pas encore implantés et qui avec l'amélioration des infrastructures de transport et principalement des « low cost » sont aussi accessibles (en temps de trajet par exemple) que la Basse-Normandie.

Pour parer à cette probable diminution de l'attractivité du territoire bas-normand, la mise en place d'un service d'informations et d'accompagnement sur les démarches administratives à accomplir pourrait être une solution pour améliorer l'insertion des Britanniques dans la vie locale.

Bibliographie

Etudes de la Direction Régionale de l'Équipement Basse-Normandie

- *L'investissement britannique dans l'immobilier, notamment l'immobilier de loisirs, en Basse-Normandie*, Bassière D. et Delange T., Direction Régionale de l'Équipement de Basse-Normandie, 1989
- *Les achats de résidences en Basse-Normandie par les Britanniques*, Division Etudes Régionales, DRE de Basse-Normandie, 1991
- *Comportements, stratégie, intégration des propriétaires britanniques en Basse-Normandie*, Legrand N. et Tannai N., DRE Basse-Normandie, 1991
- *Les propriétaires britanniques en Basse-Normandie*, Division Etudes Régionales, DRE de Basse-Normandie, 1992
- *L'investissement britannique*, Mission Aménagement-Environnement, DRE Basse-Normandie, 1994

Etudes d'autres organismes

- *Les populations immigrés en Basse-Normandie*, INSEE – FASILD, Cahier d'Aval n°68, décembre 2004
- *Onze territoires pour une région*, INSEE – DRE, 2004
- *Les investissements immobiliers des étrangers en Bretagne Bilan 1988-2003*, Cellule Economique de Bretagne, novembre 2004
- *Les résidences secondaires possédées par des étrangers*, C Calzada, F. Le Blanc et M. Vandendriessche, Notes de synthèses du SES n°156, novembre-décembre 2004

- *Inventaire régional des paysages de Basse-Normandie*, P. Brunet et P. Girardin, Conseil Régional de Basse-Normandie – DIREN, 2004

- *L'immobilier de Basse-Normandie par les Notaires*, Conseil Régional des Notaires, édition 2004

- *L'immobilier de Basse-Normandie par les Notaires*, Conseil Régional des Notaires, édition 2005

Sites Internet

- <http://www.statistics.gov.uk>

- <http://www.britishembassy.gov.uk>

- <http://atlas-transmanche.certic.unicaen.fr>

- <http://www.interieur.gouv.fr>

- <http://www.statistiques.equipement.gouv.fr>

- <http://www.iaat.org>

- <http://www.french-property-news.com>

- <http://www.frenchentree.com>

- <http://www.insee.fr>

- <http://www.thisfrenchlife.com>

Annexes

Annexe 1 : Où obtenir des données ?

Annexe 2 : Questionnaire de l'enquête postale auprès des maires

Annexe 3 : Grille d'entretien avec les propriétaires britanniques

Annexe 4 : Grille d'entretien avec les intermédiaires de la vente

Annexe 5 : Synthèse : Bilan 1988-2003 des achats de biens immobiliers par les étrangers en Bretagne

Annexe 1 : Où obtenir des données ?

Cette page a pour but de recenser les différents organismes où il est possible de collecter des données en vue d'approfondir certains points abordés dans cette étude.

Sur l'investissement immobilier :

- le Conseil Régional des Notaires à Caen (02 31 85 44 62)
- Min Perval (08 20 20 44 01)
- la Safer à Caen (02 31 27 70 50)
- la DGI, service du cadastre à Caen (02 31 39 74 00)
- les agents immobiliers de la région
- la Cellule Economique de Bretagne à Rennes (02 99 30 23 51)

Sur les populations :

- l'INSEE à Caen (02 31 15 11 00) : résidents principaux de nationalité britannique

- le SES du Ministère de l'Equipeement : résidents secondaires domiciliés en Grande-Bretagne
- le Rectorat de l'Académie de Caen, cellule d'études pour le pilotage académique (02 31 30 15 07) : élèves de nationalité britannique scolarisés dans le secondaire en Basse-Normandie
- la CCI de Caen (02 31 54 54 54) : entrepreneurs de nationalité britannique
- le CESR de Basse-Normandie (02 31 06 98 90) : étude sur les chefs d'entreprise étrangers
- le Consulat britannique à Paris (01 44 51 31 00)
- l'Atlas Transmanche (<http://atlas-transmanche.certic.unicaen.fr/>)

Sur les services :

- la Britline du Crédit Agricole (02 31 55 67 89)
- la CPAM de la Manche (08 20 90 42 12)

Annexe 2



11- Existe-t-il dans votre commune des services qui leur sont plus particulièrement destinés (des cours de français, par exemple) ?

oui non

Si oui, quels sont-ils ?

Le Directeur Régional de l'Équipement

à Monsieur le Maire

Caen, le 6 décembre 2004

12- Les Britanniques participent-ils à la vie de la commune ?

oui non

Si oui, de quelle manière ?

Monsieur le Maire,

En tant que service de l'Etat attentif au foncier, au logement, aux infrastructures de transports et à l'aménagement du territoire, la Direction Régionale de l'Équipement souhaite mettre à jour la réflexion engagée, entre 1988 et 1992, sur l'investissement immobilier britannique dans la Région.

Qu'aimeriez-vous ajouter ?

Cette étude a nettement montré que la position géographique privilégiée de la Basse- Normandie face au Sud de l'Angleterre, le développement des relations trans-Manche et la qualité du cadre de vie ont fait de la Région un territoire très attractif pour les britanniques.

Savoir ce qu'il en est aujourd'hui, tel est l'objectif de l'actualisation de cette analyse. Pour ce faire, je sollicite à nouveau, quelques années après, votre participation, qui demeure la base indispensable de nos travaux, et m'engage à vous en faire connaître les conclusions.

Mes services se tiennent par ailleurs à votre disposition pour vous communiquer la synthèse des travaux précédents.

Veillez agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes sentiments distingués.

Le Directeur Régional de l'Équipement

**Questionnaire à retourner
avant le 28 janvier 2005
dans l'enveloppe jointe prête à poster**

Personnes à contacter à la DRE de Basse-Normandie
Luc Barsky - Morgane Sibué tél : 02.31.43.19.19

**direction
régionale
de l'Équipement
Basse-Normandie**



**service
analyse
territoriale et
aménagement**

Investissement immobilier des Britanniques en Basse-Normandie

Enquête postale auprès des maires

Cachet de votre
commune

Commune :

Département :

L'investissement immobilier des Britanniques

1- Existe-t-il dans votre commune des propriétés appartenant à des Britanniques ?

oui non

Si oui, indiquez le nombre total à ce jour :

Si non, il est inutile que vous remplissiez la suite de ce questionnaire. Merci de nous le renvoyer néanmoins.

2- Y-a-t-il eu de nouvelles acquisitions britanniques depuis le 1^{er} janvier 2003 ?

oui non

Si oui, combien ?

Si non, en quelle année a eu lieu la dernière implantation ?

3- De quelle année date la première implantation britannique dans votre commune ?

4- Quels sont les types de biens immobiliers achetés par les Britanniques dans votre commune ? (classez les biens suivants de 1 à 5 du plus demandé au moins demandé)

Maison de caractère Appartement
Ferme Pavillon
Autres :

5- Avez-vous été contacté par des Britanniques à la recherche d'un bien immobilier ?

oui non

Si oui, quelle aide leur avez-vous apporté ?

6- A votre connaissance, combien y-a-t-il de propriétés britanniques occupées en tant que résidence principale dans votre commune ?

7- Pour les résidents secondaires, quelle est, à votre avis, la durée approximative annuelle de leur séjour ?

moins d'un mois de 1 à 3 mois
de 3 à 6 mois plus de 6 mois

Les effets induits

8- A votre avis, la présence des Britanniques a-t-elle permis dans votre commune :
- le maintien des commerces et des entreprises (artisans, etc) ?

oui non

- l'ouverture de nouveaux commerces et entreprises ?

oui non

9- Combien y-a-t-il d'enfants britanniques scolarisés dans votre commune ?

10- Pouvez-vous apprécier la nature des investissements immobiliers britanniques dans le domaine touristique ?

Gîte/Chambre d'hôtes	Camping, caravanage	Villages de vacances
		Résidence de tourisme
Parc ou Base ou	Programme Immobilier	Golf
Complexe de loisirs		

Annexe 3

Questions posées aux Britanniques lors des entretiens qualitatifs

- De quelle région venez-vous ?
- Pourquoi avoir choisi la Basse-Normandie ?
- Pourquoi avoir choisi précisément cet endroit en Basse-Normandie ?
- Quel type de maison y avez-vous acheté ?
- Avez-vous mis longtemps pour l'acheter ?
- Comment avez-vous appris que votre future maison était en vente ?
- Qui vous a mis en relation avec le propriétaire ?
- Comment avez-vous fait pour payer le prix de votre maison ?
- Depuis combien de temps êtes-vous propriétaire ?
- Quelle est la durée de votre séjour ?
- Quels moyens de transport utilisez-vous ?
- Avez-vous fait des travaux ? Lesquels ?
- Vous êtes-vous fait aider par une entreprise ?
- Louez-vous une partie de votre maison ?
- Pour la vie quotidienne, où faites-vous vos achats ?
- Apportez-vous des produits de Grande-Bretagne ?
- Ramenez-vous des produits en Grande-Bretagne ?
- Quelles sont vos relations dans la commune ou dans les environs ?
- Quand vous êtes arrivé dans la commune, avez-vous été satisfait de l'accueil ?
- Les services dans la commune ou dans les environs répondent-ils à vos besoins ?
- Aujourd'hui, avez-vous l'intention de revendre ?
- Si oui, pourquoi et pour aller où ?

Annexe 4

Questions posées aux intermédiaires de la vente

- Quel est l'ampleur du phénomène d'acquisitions de propriétés par les Britanniques dans votre secteur ?
- Comment les Britanniques ont-ils eu / prennent-ils connaissance des maisons à vendre dans la région ?
- Qui les met en relation avec les propriétaires des maisons à vendre ?
- Quels marchés attirent le plus les Britanniques ?
- A votre avis, les biens qu'ils recherchent seront-ils encore en nombre suffisant à l'avenir ?
- Achètent-ils des fermes ?
- Quelles sont les conséquences sur les marchés immobiliers des acquisitions des Britanniques ?