

LE « SECOND » RÉSIDENT NÉERLANDAIS EN ARDENNE, UN ÉTRANGER PARMI D'AUTRES.

Serge SCHMITZ
UGES, Université de Liège

Abstract : The paper underlines the diversity of the motivations of second homes owners and replaces this diversity in the new ways of living the countryside. The analysis of the distribution of second homes in Belgium may be enlightening by a Multiple Regression Model combining the subjective quality of environment and the home prices. From this step, the research analyses the diversity of the strategies of localisation in Ardennes and quests for the diversity of appropriation. In place of the common idea of regional space consumption by the Dutch holidaymakers, the paper underlines the involvement of “strangers” in the local community and compares these involvements with those from the other inhabitants like commuters and crossborder workers.

Résumé : La communication souligne la diversité des motivations des propriétaires de seconde résidence et remplace cette diversité par rapport aux nouvelles façons d'habiter la campagne. L'analyse de la distribution des secondes résidences en Belgique peut-être éclairé par à un modèle de régression multiple qui combine la qualité subjective de l'environnement et les prix de l'immobilier. A partir de cette analyse, la recherche analyse la diversité des stratégies de localisation en Ardenne et s'interroge sur les diverses appropriations. A la place de l'idée commune de consommation de l'espace régionale par le vacancier hollandais, la communication insiste sur l'investissement de l'étranger dans la communauté locale et met en perspectives ces investissements avec ceux d'autres habitants comme le navetteur et les riches travailleurs transfrontaliers.

1) Pour une nouvelle analyse des secondes résidences

Il est bien connu que les secondes résidences sont une tare et encore plus quand elles sont la propriété d'étrangers. Entre autres lieux communs que l'on peut glaner auprès des responsables politiques, dans la presse et même dans la littérature scientifique :

- elles augmentent le prix de l'immobilier rendant difficile l'accès à la propriété pour les jeunes du pays,
- elles modifient la structure sociale par l'arrivée de nouvelles valeurs, de nouvelles personnes et par le développement d'une culture du loisir dans des lieux où le labeur était la norme,
- elles saccagent le paysage par une urbanisation à outrance et peu en concordance avec les modèles régionaux,
- elles modifient l'équilibre environnemental par des pratiques fortes consommatrices d'eau et d'espace de nature
- elles coûtent à la communauté, en pesant notamment sur les budgets communaux, mais ne rapportent guère.

Ces lieux communs s'appuient certes sur des expériences négatives mais négligent souvent le contexte géographique de la région d'accueil et l'analyse plus fouillée des aspirations des seconds résidents. Ils prennent également parti de diaboliser la seconde résidence sans analyser les autres facettes de leurs griefs. Quand les secondes résidences dopent

l'immobilier, c'est peut-être que le marché était particulièrement déprimé et c'est certainement que quelques propriétaires fonciers y trouvent leur compte. L'arrivée de seconds résidents est d'ailleurs dans beaucoup de villages suivi d'un regain d'activités et d'une ouverture sur le monde. De même, si certains cabanons ou lotissements abîment le paysage, il ne faut pas négliger les nombreuses réhabilitations du bâti ancien qu'occupent les seconds résidents.

D'autre part, on se doit d'enrichir l'analyse des secondes résidences car, depuis les nombreuses études sur le sujet dans les années 60' et 70', les campagnes, les modes d'habiter et de travailler, les mobilités ont foncièrement changés. Le concept de seconde résidence semble même dépassé et de nombreux auteurs soulignent la difficulté de distinguer la première et la seconde résidence (Stock, 2005 ;Urbain, 2002). Les week-ends se sont allongés, le télétravail offre de nouvelles possibilités d'occupation résidentielle, les préretraites permettent d'occuper plus longtemps la résidence d'été et, non des moindres, les évolutions en termes de transport permettent des trajets plus fréquents ou plus lointains. Parallèlement, dans de nombreuses campagnes, la pratique de la migration alternante vers les centres d'emplois s'est généralisée, si bien que des résidents dits principaux passent plus de temps dans les transports et aux lieux de travail que chez eux (Montulet et al., 2005).

Sur base de la littérature internationale sur les secondes résidences dans les divers pays d'Europe (cf. bibliographie) et de nos observations, nous avons pu lister six motivations principales à la pratique de la seconde résidence :

- 1) le climat, recherche de zones plus agréables avec des migrations selon les saisons (Particulièrement présent en Méditerranée, on retrouve aussi cette pratique dans les pays nordiques ou de montagne) ;
- 2) la récréation, recherche d'un endroit pour les vacances avec un attrait particulier pour les zones littorales et de montagnes (ski) ;
- 3) le calme, la recherche de tranquillité, qui pourrait aussi être vu comme la fuite des nuisances urbaines (Cette motivation est citée par un second résident sur deux en Belgique (Thomas, 1979, Streel, 1994)) ;
- 4) l'investissement immobilier ou le maintien d'un patrimoine familial (Quelque 20% des secondes résidences seraient issus d'un héritage en Belgique) ;
- 5) la compensation, la recherche d'un chez soi où l'on peut s'investir alors que le logement en ville est trop exigu ou sans jardin ou que l'on en est simplement locataire ;
- 6) le genre de vie, la quête de sociabilité toute particulière de certaines régions de culture différente.

Le type de région, le style de propriété acquise mais également le type de relations que l'on va établir avec le territoire local va dépendre fortement de ces aspirations.

2) La localisation des secondes résidences en Belgique

Les éléments du contexte belge pour comprendre la répartition des secondes résidences peut se résumer à quelques faits :

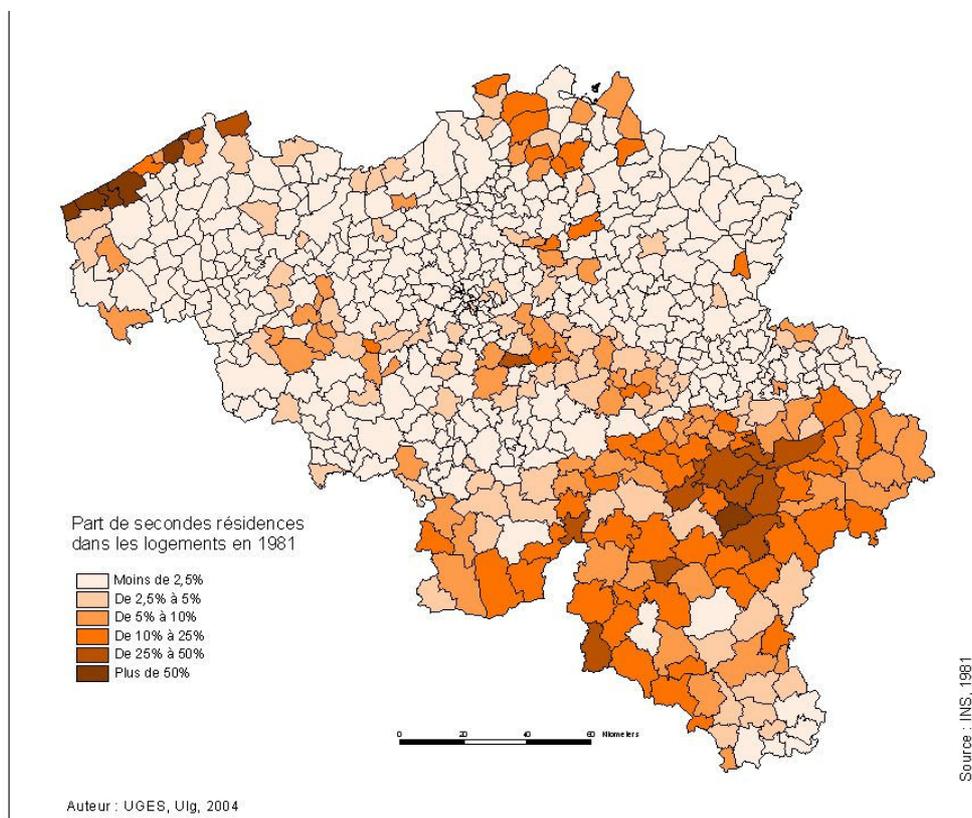
- Les distances sont courtes, le pays est densément peuplé (340 hab./km²) et drainé par de nombreuses autoroutes. Bruxelles n'est jamais à plus de deux heures en voiture ;
- Les campagnes sont fonctionnellement et souvent morphologiquement urbanisées,
- Le pays ne comporte pas de montagne et ne possède que soixante-cinq kilomètres de

littorale ;

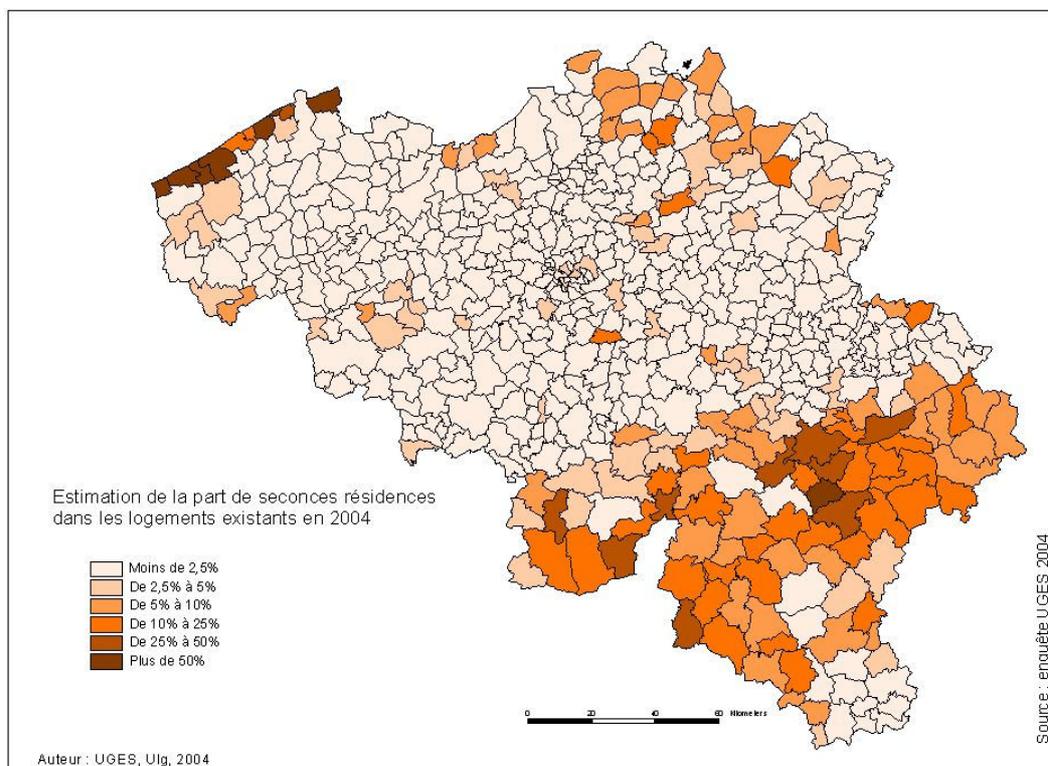
- Le climat est océanique, il n'y a pas de saison sans pluie ;
- Les régions voisines (les Pays-Bas, la Ruhr, le Luxembourg) sont encore plus densément peuplées et/ou présentent des marchés immobiliers prohibitifs ;
- La Belgique connaît une forte proportion (65%) de propriétaires.

En 1981, date des dernières statistiques officielles sur les secondes résidences en Belgique, on pouvait distinguer six zones de concentration (cf. carte 1) : la côte et son arrière pays avec un nombre de secondes résidences qui surpassent le nombre de résidences principales, le sud du sillon Sambre et Meuse avec une occupation importante du bâti résidentiel en Ardenne, la Campine anversoise, le Brabant wallon et la Hesbaye namuroise, l'Ardenne flamande et le Hageland. Depuis 25 ans, la géographie des secondes résidences a évolué. Selon une enquête que nous avons réalisée en 2004 (Schmitz et al., 2006) auprès des administrations communales du pays (cf. carte 2), leur nombre a diminué de moitié à proximité (+/- 30 km) des villes. Beaucoup de secondes résidences sont en effet devenues des résidences principales soit parce que les navettes vers le lieu de travail sont devenues envisageables, soit parce que leurs occupants ont décidé d'y passer leur retraite. Le nombre de secondes résidences a, par contre, augmenté au-delà, notamment en Campine et dans le Pays de Waas. A la Côte, leur nombre est passé de 55.700 en 1981 à 80.300 en 2004. En Ardenne, la situation a peu évolué avec une augmentation globale d'un peu plus de 7% du nombre de secondes résidences ; certaines communes augmentant leur parc de secondes résidences, d'autres le réduisant. On peut lier ces évolutions contrastées à l'accessibilité de la commune et donc à la mise en concurrence avec le marché immobilier pour une résidence principale.

Figure 1 Résidences secondaires en 1981



Carte 2 Résidences secondaires en 2004



Plus que la valeur absolue, la part relative des secondes résidences dans le bâti résidentiel a fortement décliné dans de nombreuses communes qui ont été rejointes par la périurbanisation. Ceci explique les faibles proportions observées, aujourd'hui, en Campine anversoise, dans le Hageland ou dans le Brabant wallon. La Côte et le sud du sillon Sambre et Meuse restent les lieux où la proportion de secondes résidences est importante et devrait influencer sur la vie économique et sociale locale. D'autant plus que nombre des secondes résidences du pays sont aujourd'hui la propriété de Néerlandais et d'Allemands. Les Allemands privilégient la côte, en particulier certaines stations plus élitistes comme De Haan. Les Néerlandais optent pour la Campine, toute proche, et pour l'Ardenne, magnifiée en véritables montagnes par les habitants des Pays-Bas. Ils y occupent 8% des secondes résidences (Pauly, 2005). Ils y sont également de plus en plus domiciliés et ce bien avant l'âge de la retraite. On compte en Province du Luxembourg (255.000 hab.), presque autant de Néerlandais domiciliés (850 hab.) que de secondes résidences néerlandaises (700).

En Belgique, la distribution de la part des secondes résidences dans le parc de logement existant correspond assez bien aux zones où l'environnement est jugé de très bonne qualité par les habitants mais également, si ce n'est à la Côte, aux niches de prix de l'immobilier un peu moins chers. Les zones boisées et vallonnées sont préférées aux terres agricoles. L'utilisation de modèles de régressions multiples permet d'appuyer ces hypothèses d'autant plus que l'enquête socio-économique 2001 de l'Institut National de Statistiques comportait

des informations originales quant à la satisfaction des habitants vis-à-vis de l'environnement proche et des services (Schmitz, 2005). Grâce à ces nouvelles informations, les modèles peuvent approcher des variables comme la quiétude ou l'esthétique du village souvent mis en évidence lors des enquêtes de choix de localisation (Thomas, 1979, Gojceta 1978, Strel, 1994) mais difficilement appréhendables statistiquement. En Province du Luxembourg, la combinaison des variables satisfaction des habitants par rapport aux espaces vert ($r^1 = 0.666$), à l'esthétique des bâtiments ($r = 0.623$), à la tranquillité ($r = 0.545$), à la propreté ($r = 0.423$) et le prix moyen de l'immobilier ($r = -0.460$) conduit à un modèle de régression multiple qui explique 73% de la variabilité totale de la proportion de secondes résidences (Pauly, 2005).

En Belgique, à l'exception des zones de très forte attractivité touristique, le marché des secondes résidences ne peut entrer en concurrence avec le marché des résidences pour les navetteurs. Les secondes résidences se localisent généralement dans des endroits moins accessibles qui présentent ainsi le double avantage d'être moins recherchés par les navetteurs et de se situer au calme. Dans ces zones, le prix d'achat de la seconde résidence s'aligne sur celui de la première résidence avec une exception notoire, celle de l'acquisition par des citoyens néerlandais via des agences immobilières néerlandaises. Ces agences prospectent les campagnes, achètent les biens à un prix plus élevé (+/- 20%) que le marché et les revendent majorés de leurs frais (+/-20%).

3) La comparaison des aspirations des seconds résidents en Ardenne selon leur origine

Tableau 1 : Les aspirations principales des seconds résidents selon leur origine

	Wallons	Flamands	Bruxellois	Néerlandais
Climat				
Récréation	X	X		XX
Quiétude	XXX	XXX	XXX	
Investissement	XX	X	XX	XX
Compensation			XX	XX
Sociabilité	X	X	X	XX
<i>Projets</i>	<i>Préretraite</i>		<i>(Retraite)</i>	<i>(Créer son emploi)</i>

XXX : très fréquent (>60%) ; XX : fréquent (>35%) ; X : présent (>15%)

En Ardenne, les aspirations des seconds résidents belges et néerlandais diffèrent (cf. tab.1) par l'importance accordée à la recherche de tranquillité chez les Belges et à la recherche de lieux de récréation plus fréquente chez les Néerlandais. Le second résident néerlandais cherche un endroit où passer des vacances en familles et profiter de la nature « sauvage ». Chez le Néerlandais comme chez le Bruxellois, on retrouve également la recherche à compenser des

¹ Coefficient de corrélation entre la variable précitée et la proportion de secondes résidences.

lacunes de la première résidence. Ainsi, vivre dans une grande maison avec un grand jardin est souvent inabordable ou même, suite aux draconiens règlements urbanistiques néerlandais, impossible. Cette opportunité qu'offre la Belgique conduit certains Néerlandais, dont les modalités de travail le permettent, à élire domicile en Belgique. La recherche de sociabilité est également plus fréquente chez les seconds résidents néerlandais que chez les seconds résidents belges non originaires du village. Ils apprécient le caractère latin et convivial des Wallons. Ils n'hésitent pas à se mêler aux fêtes villageoises et en réinventent même quelques-unes. Ils sont fiers de leur région d'accueil et la promeuvent. Néanmoins, beaucoup pratiquent la location de la seconde résidence quand ils n'y sont pas présents. Ceci amène des compatriotes qui agissent généralement plus en consommateur qu'en investisseur, avec son lot de tapages nocturnes et de dégradations à la nature. Quelques Néerlandais décident même de créer leur entreprise touristique en Ardenne avec comme motivation fréquente de pouvoir ainsi y vivre. Aujourd'hui, à Durbuy, à La Roche, à Houffalize... plus d'un cinquième des établissements touristiques sont tenus par des Néerlandais. Ils y accueillent principalement des compatriotes ce qui transforme parfois certains terrains de camping ou restaurants en ghetto néerlandais. Des indigènes jalourent leur succès, leur reprochant d'exploiter une ressource qui ne leur appartienne pas ; oubliant qu'ils ne la mettaient guère en valeur. Dans beaucoup d'endroits, ils sont un adjuvant du développement touristique et économique de la localité.

Au delà de la comparaison avec les autres seconds résidents, il est intéressant de mettre en perspective ces étrangers néerlandais, seconds résidents, navetteurs ou investisseurs et d'autres formes de mode d'habiter, en particulier celui des travailleurs transfrontaliers (23.000 en province du Luxembourg dont 1400 de nationalité luxembourgeoise). Ces personnes n'ont bien souvent choisi de s'installer en Ardenne qu'en raison de la relative proximité de la place financière luxembourgeoise et des prix prohibitifs de l'immobilier grand ducal. Ils sont presque là malgré eux. Ils sont universitaires, généralement jeunes, travaillent beaucoup, passent une longue partie de la journée hors de leur maison et n'ont guère le temps de s'investir dans la société locale. Ils possèdent d'autre part un pouvoir d'achat qui déséquilibre les hiérarchies traditionnelles et le marché immobilier local. Ils sont pourtant, en majorité, belges mais étrangers dans ces campagnes.

Les seconds résidents néerlandais en Ardenne, des étrangers, certes, mais parmi d'autres étrangers. Lors d'une enquête exploratoire réalisée en 2006 auprès de deux cents habitants de l'Ardenne, les griefs quant aux seconds résidents étaient rares. Une dizaine de personnes interrogées signalaient la hausse des prix de l'immobilier, une trentaine de personnes regrettaient le manque de respect de l'environnement, une trentaine d'habitants se plaignaient du bruit des vacanciers lorsque la maison est en location. Par contre, les aspects positifs des secondes résidences étaient bien plus souvent signalés : ils dynamisent les villages, ils font marcher le commerce, ils promeuvent la région. Loin de la culture de consommateurs peu respectueux que les indigènes attribuent aux touristes hollandais des campings, les seconds résidents néerlandais semblent assez bienvenus dans les villages de l'Ardenne à condition qu'ils n'y fassent pas légion. Ils sont même souvent préférés à des ménages belges de travailleurs transfrontaliers, soulignant ainsi que l'étrangéité n'est pas tant une question de nationalité ou d'origines mais de concordances d'attentes et d'investissements quant au territoire local (Schmitz, 2000).

Bibliographie

- DE WILDE J., 1968. Résidences secondaires et tourisme de week-end en milieu rural, *Revue belge de géographie*, 92/3 : 5-55.
- DIJST M., LAZENDORF M., BARENDREGT A., SMIT L., 2005. Second Homes in Germany and the Netherlands: Ownership and Travel Impact explained, *Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie*, 96/2 : 139-152.
- FOURNEAU F., 1983. Loisirs de proximité et résidences secondaires autour d'une métropole régionale : le cas de Séville, *Norois*, 120 : 619-624.
- GALLEN T., TEWDWR-JONES M., 2001. Second Homes and the UK Planning System, *Planning Practice & Research*, 16/1: 59-69.
- GENTILESCHI M. L., 1991. Tourisme et peuplement de la côte en Sardaigne : les tendances en cours, *Méditerranée*, 72/1 : 43-53.
- GOFFIN L., 1969. Les résidences secondaires dans la province de Namur, *Annales de sciences économiques appliquées*, 37/3 : 257-272.
- GOJCETA D., 1978. Les résidences secondaires dans les bassins de l'Aisne et de la Lienne, Enquête géographique, *Bulletin de la Société géographique de Liège*, 14 : 97-116.
- KOWALCZYK A., GRZESZCZAK J., 1992. Résidences secondaires en Pologne : étude de cas, *Bulletin de la Société languedocienne de géographie*, 26/1-2 : 91-72.
- MONTULET B., HUBERT M., JEMELIN Ch., SCHMITZ S., 2005. *Mobilités et temporalités*, Publications des Facultés universitaires Saint-Louis, Bruxelles, 226p.
- ODERMATT A., ELSASSER H., 1991. Zweitwohnungen in der Region Basel, *Berichte zur deutschen Landeskunde*, 65/2 : 421-440.
- PAULY X., 2005. *Les secondes résidences en province du Luxembourg*, Mémoire de Licence en sciences géographiques, Université de Liège, Faculté des sciences, Liège, 138 p
- PES A., 1996. Il ruolo delle seconde case nel processo di crescita urbana, problematiche e metodi di studio, *Revista geografica italiana*, 103/3 : 447-462.
- RENUCCI J., 1984. Les résidences secondaires en France, *Revue de Géographie de Lyon*, 59/1-2 : 29-40.
- SCHMITZ S., 2000. " Modes d'habiter et sensibilités territoriales dans les campagnes belges ", dans N. Croix, Des campagnes vivantes : un modèle pour l'Europe, Presses Universitaires de Rennes, Rennes : 627-632.
- SCHMITZ S., 2005. Qualité de l'environnement vs qualité de l'offre de services dans les campagnes belges. Le Bonheur est-il dans le pré ?, in S. Fleuret, *Espaces, Qualité de vie et Bien-être*, Presses de l'Université d'Angers, Angers, 247-255
- SCHMITZ S., VANDERHEYDEN V., BRÜCK L., 2006. Monde rurale : cadre de vie et de récréation, Agriculture et monde rural, *Atlas de Belgique*, Belspo, Bruxelles, tome IV, sous presse.
- SKOTNICKI M., 1992. Résidences secondaires en Pologne : données et remarques générales, *Bulletin de la Société languedocienne de géographie*, 26/1-2 : 53-60.
- STOCK M., 2005. L'hypothèse de l'habiter poly-topique, *Espaces Temps.net*, <http://espacestems.net/documents1853.html>
- STREEL C., 1994. *Les résidences secondaires dans la commune de la Roche-en-Ardenne*, Mémoire de Licence en sciences géographiques, Université de Liège, Faculté des sciences, Liège, 140 p
- TAUVERON A., 1983. Caravaniers et résidents secondaires en week-end, *Norois*, 120 : 525-530.

- THOMAS I., 1979. *Localisation des secondes résidences dans le Brabant wallon*,
Mémoire de Licence en sciences géographiques, Université Catholique de Louvain,
Faculté des sciences, Louvain-la-Neuve, 128 p
- URBAIN J.D., 2002. *Paradis verts. Désirs de campagnes et passions résidentielles*,
Payot, Paris, 392 p.