

En Nouvelle-Aquitaine, un logement sur dix est une résidence secondaire

Insee Analyses Nouvelle-Aquitaine • n° 161 • Avril 2025



En Nouvelle-Aquitaine, parmi les 3 800 000 logements, 400 000 sont des résidences secondaires. Avec 11 % de résidences secondaires dans le parc de logements, la Nouvelle-Aquitaine est la cinquième région métropolitaine avec la plus grande part de résidences secondaires (9 % en France métropolitaine). Charente-Maritime et Creuse sont les départements avec la part la plus importante, proche de 20 %.

Plus spacieuses qu'ailleurs en France, les résidences secondaires néo-aquitaines restent plus petites que les résidences principales. Leurs propriétaires sont plus âgés que l'ensemble des propriétaires de la région et plus aisés que l'ensemble des ménages.

Un propriétaire sur trois habite à moins d'une heure de sa résidence secondaire. Globalement, ce sont les zones littorales qui regroupent le plus de résidences secondaires (46 % des résidences secondaires sur 8 % du territoire régional). Par ailleurs, dans certains départements la part des résidents vivant à l'étranger est plus marquée. C'est le cas en Charente avec 15 % de Britanniques parmi les propriétaires de résidences secondaires.

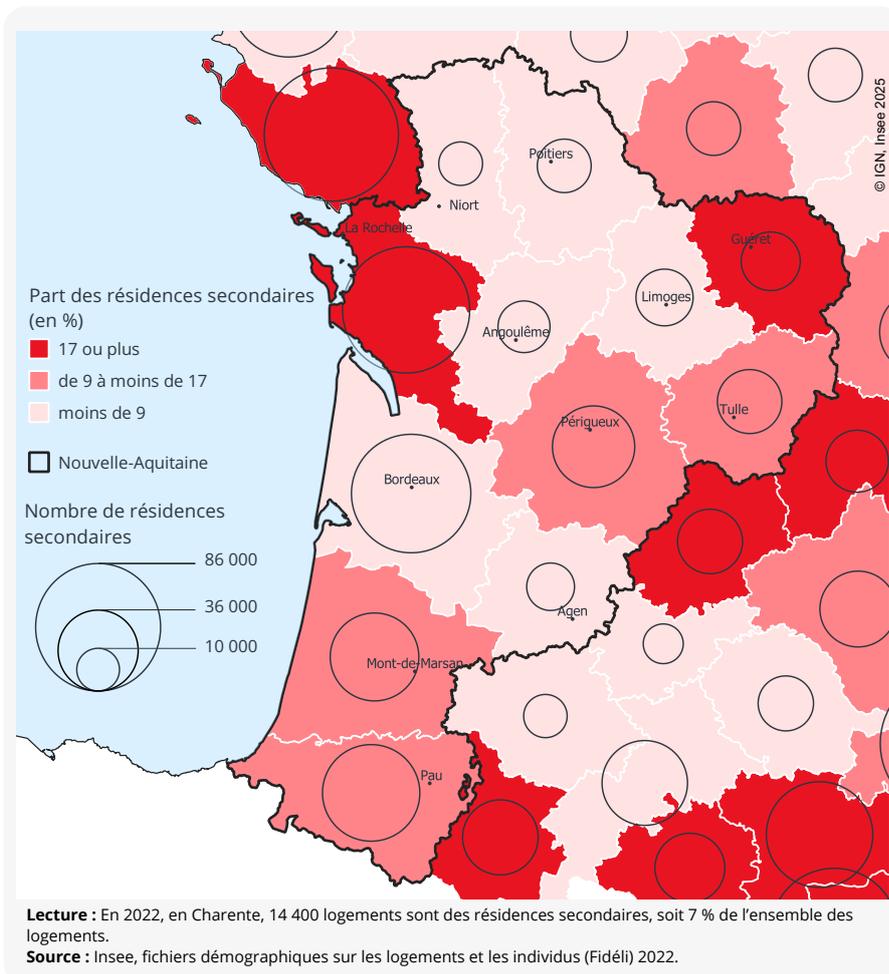
En partenariat avec :



En 2022, 400 000 **résidences secondaires** sont présentes en Nouvelle-Aquitaine, soit 11 % du parc de logements régional (9 % en France métropolitaine). La Nouvelle-Aquitaine est donc la cinquième région avec le plus de résidences secondaires dans son parc de logements, derrière la Corse (29 %), Provence-Alpes-Côte d'Azur (14 %), l'Occitanie (13 %) et la Bretagne (12 %). La part et le nombre de résidences secondaires ont augmenté en cinq ans (380 000 résidences secondaires en 2017).

La part des résidences secondaires dans le parc de logements diffère fortement selon les départements ► **figure 1**. Ainsi, elle est minimale dans les Deux-Sèvres (5 % des logements) et maximale dans la Creuse (20 %). En Gironde, malgré un important volume de résidences secondaires (76 000), leur part (8 %) est relativement faible parmi l'ensemble des logements. À l'inverse, la part des résidences secondaires est maximale en Creuse, mais leur volume est

► 1. Part et nombre de résidences secondaires par département



modéré (18 500). La Charente-Maritime, avec 86 000 résidences secondaires, a une part (19 %) et un volume élevés.

Plus de six résidences secondaires sur dix se situent dans un département littoral

En Nouvelle-Aquitaine, six résidences secondaires sur dix sont dans des départements avec une façade maritime (63 %) et quatre sur dix à moins de deux kilomètres du littoral. Ainsi, la Charente-Maritime concentre à elle seule 22 % des résidences secondaires de Nouvelle-Aquitaine, suivie de la Gironde avec 19 %. Les résidences principales sont aussi majoritairement situées dans les départements littoraux (57 %) mais leur répartition départementale diffère : seules 11 % des résidences principales sont situées en Charente-Maritime, 27 % en Gironde et 2 % dans la Creuse.

Des résidences secondaires plus grandes qu'en France métropolitaine

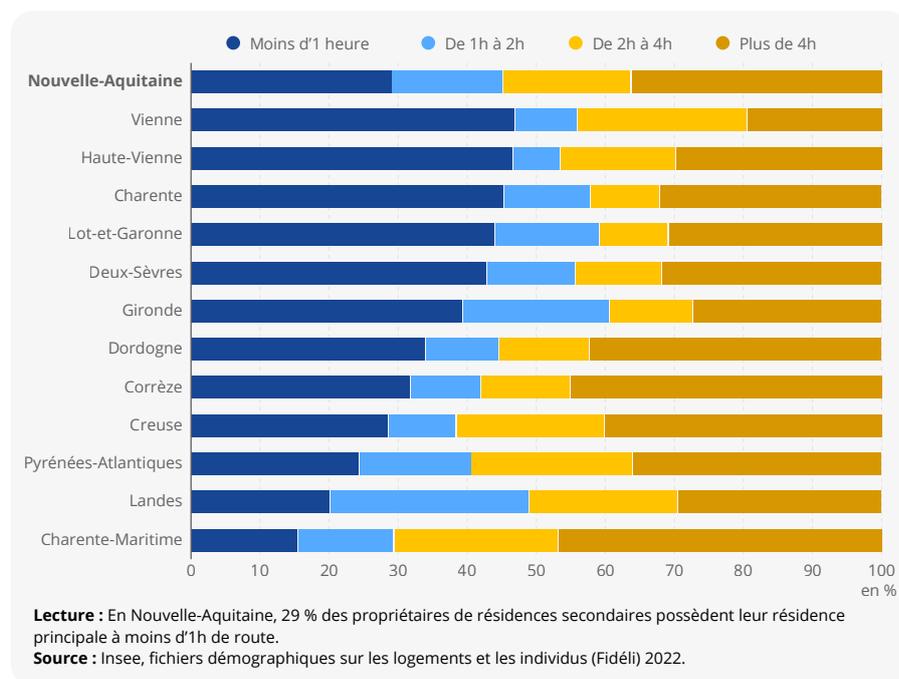
La surface des résidences secondaires de Nouvelle-Aquitaine est plus grande qu'en France métropolitaine. Ainsi, 63 % ont une surface supérieure à 60 m², contre 53 % en France métropolitaine (54 % hors Île-de-France). Malgré tout, les résidences secondaires sont plus petites que les résidences principales (81 % ont une surface habitable supérieure ou égale à 60 m²). Les résidences secondaires sont relativement anciennes : 59 % ont été construites avant 1975, contre 47 % pour les résidences principales.

En Nouvelle-Aquitaine, les résidences secondaires sont plus souvent des maisons (70 % contre 55 % en France métropolitaine). C'est particulièrement marqué en Creuse (94 %) et en Charente (89 %). Seules les Pyrénées-Atlantiques se distinguent, avec 33 % de maisons et 67 % d'appartements, conséquence d'un coût du foncier plus élevé, probablement lié à la forte attractivité du littoral. Cette forte présence de maisons n'est pas une caractéristique propre aux résidences secondaires. Parmi les résidences principales, la part des maisons est encore plus élevée (80 %), avec également une disparité entre les départements (de 66 % dans les Pyrénées-Atlantiques à 92 % dans les Deux-Sèvres).

Plus de seniors et de ménages aisés avec des résidences secondaires

En Nouvelle-Aquitaine, les propriétaires de résidences secondaires sont

► 2. Temps de trajet par la route entre la résidence principale et la résidence secondaire



relativement âgés. Ainsi, 66 % ont 60 ans ou plus contre 38 % des propriétaires de résidences principales. La retraite, la fin d'un emprunt immobilier, le départ des enfants du foyer ou un héritage sont autant d'événements susceptibles de motiver l'acquisition d'un logement supplémentaire. Parmi les ménages propriétaires de résidences secondaires, 57 % sont retraités et 43 % sont encore actifs. Les couples sans enfant sont fortement représentés (42 %), suivis de 24 % de personnes seules et de 20 % de couples avec enfant(s).

Les propriétaires de résidences secondaires ont un revenu plus important que l'ensemble des ménages de la région. Ainsi, 62 % des ménages avec une résidence secondaire ont un revenu annuel supérieur à 40 000 euros, contre 33 % pour l'ensemble des ménages. Toutefois, la distribution des revenus des propriétaires de résidences secondaires en Nouvelle-Aquitaine est identique à celle des propriétaires de résidences secondaires au niveau national.

Par ailleurs, 20 % des propriétaires des résidences secondaires perçoivent un revenu de 80 000 euros ou plus par an (contre 5 % pour l'ensemble des Néo-Aquitains). La Gironde possède une part plus importante de propriétaires de résidences secondaires avec un revenu annuel supérieur à 80 000 euros (33 %), comme les Pyrénées-Atlantiques et la Charente-Maritime, en lien probablement avec des prix immobiliers élevés dans ces départements.

15 % des propriétaires de résidences secondaires en détiennent plusieurs

Parmi les 15 % de propriétaires de résidences secondaires qui en possèdent plusieurs, 5 % en ont plus de deux. Les deux tiers de leurs résidences sont dans les départements littoraux. Si bien que la Charente-Maritime et la Gironde sont les départements qui concentrent le plus de multi propriétaires (40 %), certainement du fait d'une présence de ménages aisés plus importante dans ces départements.

29 % des propriétaires de résidences secondaires vivent à moins d'une heure de leur résidence secondaire

En Nouvelle-Aquitaine, 29 % des propriétaires de résidences secondaires vivent à moins d'une heure, ce qui peut favoriser les séjours courts. Les temps de trajet entre résidence principale et secondaire orientent probablement l'utilisation que l'on en fait : une utilisation plus ou moins régulière et plus ou moins longue.

Un tiers de l'ensemble des propriétaires de résidences secondaires sont natifs du département où est situé leur habitat secondaire, avec une exception pour la Charente-Maritime et les Landes où cette part est plus faible. Ainsi, la plus grande proximité pour 29 % de propriétaires de résidences secondaires peut s'expliquer en partie par leur origine.

À l'inverse, 36 % vivent à 4 heures ou plus. Cette part atteint même 50 % pour les propriétaires de résidences secondaires de Charente-Maritime ou Corrèze ► **figure 2.**

Résidences secondaires et principales n'occupent pas les mêmes espaces

En mixant densité de population et attractivité touristique, six zones constituent la région ► **méthodes** ► **figure 3**. Les zones littorales regroupent 46 % des résidences secondaires sur 8 % du territoire régional ► **figure 4**. Elles ne totalisent que 17 % des résidences principales de Nouvelle-Aquitaine. À l'inverse, 37 % des résidences secondaires sont dans des zones rurales à moindre dépendance touristique alors que ces espaces, majoritaires dans la région en termes de superficie, regroupent près de la moitié des résidences principales.

Enfin, 10 % des résidences secondaires et 33 % des résidences principales se situent dans des zones urbaines non littorales, c'est-à-dire dans les principales agglomérations régionales.

Les temps de trajets sont les plus longs pour les propriétaires d'une résidence secondaire située dans les zones littorales ou de montagne. Ainsi, 20 % de ces propriétaires mettent entre une et deux heures quand leur résidence secondaire est dans une zone littorale, et entre trois et quatre heures dans une zone de montagne. Les propriétaires privilégient ainsi l'usage régulier d'un lieu de villégiature et sont prêts à passer du temps pour le rejoindre.

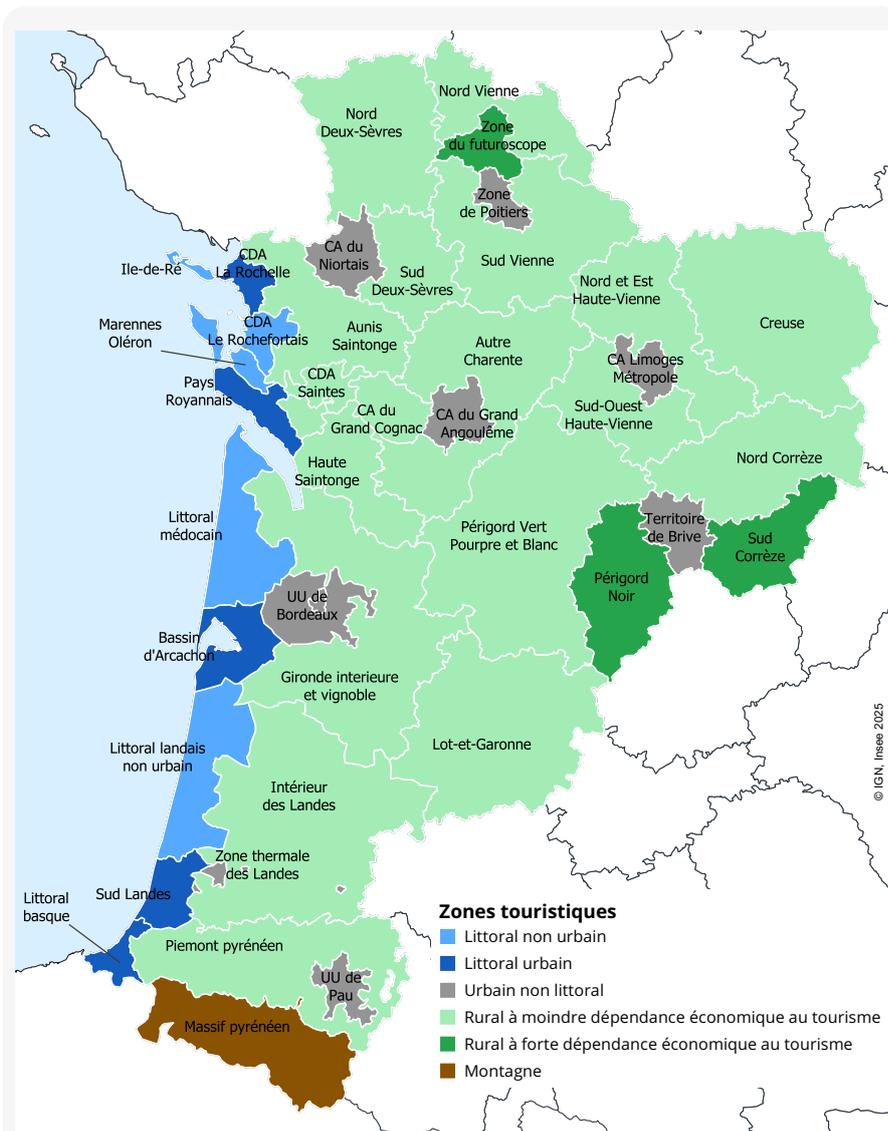
À l'exception des espaces urbains non littoraux, les temps de trajets très longs, de cinq heures ou plus concernent entre 20 et 35 % des propriétaires. Dans ces espaces urbains non littoraux, trois propriétaires sur dix vivent à moins de 15 minutes de leur résidence secondaire. Les propriétaires choisissent une proximité avec leur résidence secondaire afin probablement de faciliter leur location à des fins touristiques.

L'implantation de sa résidence secondaire varie selon l'âge

La zone où l'on possède une résidence secondaire varie selon l'âge. Ainsi, les plus jeunes ont tendance à acquérir leur résidence secondaire dans les zones rurales à moindre dépendance économique au tourisme. Les biens y sont en effet moins chers et plus spacieux. La zone de montagne est moins attractive pour les plus jeunes, tout comme les zones rurales à forte densité touristique, où le coût du foncier limite probablement les achats.

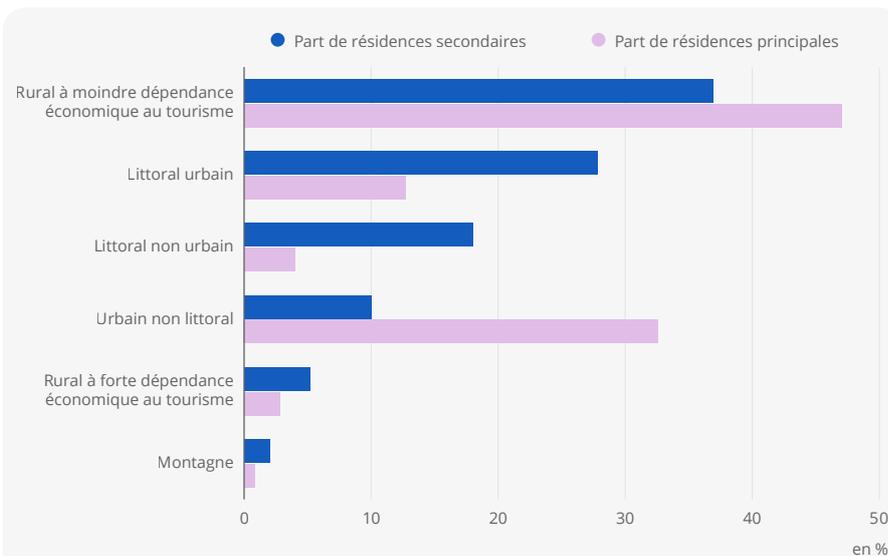
Les propriétaires de 60 ans ou plus se positionnent quant à eux sur des zones très différentes : à nombre égal, ils choisissent soit l'animation des zones

► 3. Six types de zones touristiques en Nouvelle-Aquitaine



Source : Insee, grille communale de densité à 7 niveaux, base Tous salariés 2019, base non-salariés 2019.

► 4. Répartition des résidences secondaires selon le type de territoire



Lecture : 2 % des résidences secondaires de Nouvelle-Aquitaine se situent dans une zone de montagne.
Source : Insee, fichiers démographiques sur les logements et les individus (Fidéli) 2022.

urbaines littorales, soit la quiétude des zones rurales à moindre dépendance économique au tourisme. ●

Virginie Fabre et Catherine Rumèbe
(Insee)

Retrouvez les données associées à cette publication sur [insee.fr](https://www.insee.fr)

► Méthode

Le territoire étudié est un regroupement des zones touristiques, qui a pour maille d'origine les zones de diffusion infra départementales de fréquentation touristique dans les hébergements, élaboré en partenariat avec le Comité Régional de Tourisme.

Les zones sont constituées selon plusieurs critères : la situation géographique (littoral, montagne et intérieur), le degré d'urbanité (les zones où plus de la moitié de la population vit en espace urbain sont classées comme urbaines) et, pour les zones situées en espace rural, le poids du tourisme (dans les zones fortement dépendantes du tourisme, au moins un emploi sur dix est lié à la présence de touristes)

► Sources

Les données sont issues du **Fichier démographique sur les logements et les individus (Fidéli)** 2022. Celui-ci comporte des informations sur l'ensemble des logements et des personnes connus par l'administration fiscale. Cette source de données géolocalisées, issue de divers fichiers fiscaux, fournit des informations sur le parc de logements et le profil de leurs occupants.

La **définition fiscale des résidences secondaires** diffère légèrement de celle du recensement de la population. Les résidences de tourisme ne sont notamment pas comptées comme résidences secondaires au sens fiscal.

► Pour en savoir plus

- **Raspaud G., Rault A.**, « Deux résidences secondaires sur cinq sont situées sur le littoral », Insee Flash Hauts-de-France n° 164, novembre 2024.
- **Delamarre G., Wojciechowski N.**, « Le tourisme en Nouvelle-Aquitaine : d'importantes retombées sur l'emploi », Insee Analyses Nouvelle-Aquitaine n° 127, décembre 2022.
- **Mouhali K., Wotan O.**, « Les résidences secondaires du littoral, facteur de tension sur le logement dans certaines zones », Insee Analyses Nouvelle-Aquitaine n° 125, septembre 2022.

► Encadré : 15 % des résidences secondaires de Charente sont détenues par un ménage vivant au Royaume-Uni

Un propriétaire de résidences secondaires implantées en Nouvelle-Aquitaine sur dix réside à l'étranger. Il s'agit le plus souvent de Britanniques, de Belges, d'Espagnols ou de Hollandais ► **figure 5**. Contrairement aux Français, ces propriétaires privilégient particulièrement les zones rurales à moindre dépendance économique au tourisme (60 %). Les zones littorales (urbaines et non urbaines) ne sont choisies que par 30 % d'entre eux.

► 5. Part des propriétaires de résidences secondaires selon leur pays de résidence

Pays de résidence des propriétaires	France		Vivant à l'étranger dont :		
	Métropolitaine	Belgique	Espagne	Pays-Bas	Royaume-Uni
Charente	77,4	1,6	0,1	2,3	15,0
Deux-Sèvres	83,5	1,0	0,1	1,2	11,9
Dordogne	78,0	2,9	0,1	3,2	10,1
Haute-Vienne	83,9	0,7	0,1	1,3	9,7
Lot-et-Garonne	81,5	2,9	0,1	1,4	9,4
Vienne	88,5	0,9	0,1	0,6	7,0
Creuse	88,4	1,1	0,0	2,0	6,5
Nouvelle-Aquitaine	89,5	1,0	0,9	0,8	4,0
Corrèze	92,2	1,1	0,1	1,4	2,9
Charente-Maritime	94,4	0,7	0,0	0,1	2,0
Gironde	92,8	0,7	0,1	0,2	0,9
Pyrénées-Atlantiques	90,0	0,3	4,9	0,1	0,9
Landes	92,7	0,6	2,0	0,3	0,7

Lecture : En Charente, 15 % des propriétaires de résidences secondaires vivent au Royaume-Uni.
Source : Insee, fichiers démographiques sur les logements et les individus (Fidéli) 2022.

Les propriétaires vivant au Royaume-Uni sont particulièrement surreprésentés dans certains départements, comme en Charente (15 %), dans les Deux-Sèvres (12 %) et en Dordogne (10 %). Près de 5 % des propriétaires de résidences secondaires dans les Pyrénées-Atlantiques vivent en Espagne, pays frontalier de ce département. Enfin, près de 3 % des propriétaires de résidences secondaires en Dordogne et dans le Lot-et-Garonne vivent en Belgique. Les propriétaires vivant aux Pays-Bas sont répartis de façon plus homogène sur le territoire régional.

► Définitions

Les **résidences secondaires** sont ici définies au sens fiscal. Il s'agit des locaux meublés, affectés à l'habitation, non occupés en permanence et soumis à la taxe d'habitation. Ils peuvent appartenir à des personnes ayant leur résidence principale en France ou à l'étranger. Dans le premier cas, des informations sont en général disponibles dans la base Fidéli sur la ou les personnes auxquelles le logement résidence secondaire est rattaché au titre de la taxe d'habitation, ainsi que sur le ménage dans lequel vivent ces personnes (localisation, composition, niveau de vie, etc.). Les ménages rattachés sont généralement propriétaires du logement, mais il peut également s'agir de locataires à l'année qui sont aussi soumis à la taxe d'habitation.

Le **critère de résidence à l'étranger** est déterminé par le lieu d'envoi des documents fiscaux. Pour 16 % des logements, les documents fiscaux sont envoyés en France mais on ne dispose pas d'information sur le détenteur dans la base Fidéli.

De plus, **aucune information sur l'utilisation effective de la résidence secondaire n'est disponible**. Une résidence secondaire peut en effet être habitée uniquement par les personnes qui y payent la taxe d'habitation, qui y résideront de quelques jours à plusieurs mois dans l'année. Elle peut aussi faire l'objet de locations saisonnières. Dans ce cas, l'existence d'une location saisonnière et la provenance des locataires saisonniers ne sont pas connues, car les locataires de courte durée ne sont pas redevables de la taxe d'habitation.

Le **parc de logements** est constitué des logements taxés en résidence principale ainsi que de ceux taxés en résidence secondaire. Les logements vacants sont notamment exclus. Le **référént fiscal** d'un ménage fiscal est le membre du ménage identifié comme payeur de la taxe d'habitation au sein du ménage fiscal.

On distingue une construction selon son caractère individuel (maison) ou collectif. La **maison** correspond à un bâtiment ne comportant qu'un seul logement et disposant d'une entrée particulière. On distingue deux types de maisons : individuel pur (maison individuelle résultant d'une opération de construction ne comportant qu'un seul logement); individuel groupé (maison individuelle résultant d'une opération de construction comportant plusieurs logements individuels ou un seul logement individuel avec des locaux). Le terme « **collectif** » est défini par l'exclusion des deux premiers concepts. Il s'agit de logements faisant partie d'un bâtiment de deux logements ou plus.

