

Bourgogne-Franche-Comté



N° 84

Février 2021

Résidences secondaires : une maison à la campagne pour les Franciliens et les résidents de la région

La Bourgogne-Franche-Comté compte 129 600 résidences secondaires, soit 8 % de ses logements. Leurs propriétaires, pour moitié, habitent dans une autre région, notamment en Île-de-France, et près de 10 % résident à l'étranger. Plus âgés et plus aisés que la population résidente, ils sont pour la plupart également propriétaires de leur logement principal. Les résidences secondaires sont anciennes et composées essentiellement de maisons. C'est dans l'Yonne qu'elles sont les plus nombreuses. Ce département accueille une part importante de Franciliens, tout comme la Nièvre qui attire aussi des Néerlandais en quête de nature et d'espace. Le parc de résidences secondaires est moins étendu à l'est de la région, sauf dans les territoires où les sports de montagne sont très développés. Les propriétaires des résidences secondaires ont un niveau de vie relativement élevé dans l'Yonne et dans le Doubs. Leurs revenus sont en revanche plus faibles dans la Nièvre et en Haute-Saône.

Frédéric Biancucci, Régine Bordet-Gaudin (Insee)

La Bourgogne-Franche-Comté compte 129 600 résidences secondaires en 2017 (*définitions*). Elles représentent 8 % de l'ensemble des logements. Cette proportion est un peu plus faible qu'en moyenne en France métropolitaine, 9 %. Elle varie de 4 % dans le Grand Est à 29 % en Corse. Les résidences secondaires constituent 70 % de l'offre d'hébergement touristique dans la région, comme au niveau national. Leurs propriétaires occupent leur bien pour les loisirs, les week-ends ou les vacances. Ils peuvent également le louer, pour une courte durée, comme lieu de villégiature. Certains en font un pied-à-terre professionnel ou hébergent ponctuellement un membre de leur famille.

Un propriétaire sur deux habite dans une autre région française, surtout en Île-de-France

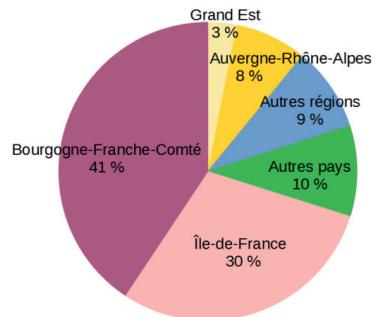
La majorité des propriétaires de résidences secondaires en Bourgogne-Franche-Comté n'habitent pas la région. Un sur deux réside dans une autre région française, essentiellement en Île-de-France.

Ainsi, 38 200 Franciliens possèdent un bien dans la région, majoritairement dans l'Yonne et dans la Nièvre. Cette forte présence s'explique essentiellement par des liens de proximité géographique, la plupart d'entre eux n'étant pas originaires de Bourgogne-Franche-Comté.

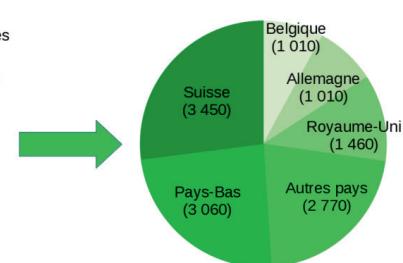
Près de 10 % vivent à l'étranger, un peu moins qu'au niveau national. Cette part est deux fois plus forte qu'en Pays de la Loire et Centre-Val de Loire et deux fois moins qu'en Provence-Alpes-Côte d'Azur. Les Néerlandais et les Suisses sont les plus nombreux (*figure 1*). La

1 Plus de la moitié des propriétaires d'une résidence secondaire en Bourgogne-Franche-Comté n'habitent pas la région

Répartition des propriétaires d'une résidence secondaire en Bourgogne-Franche-Comté selon leur lieu de résidence principale (%)



Répartition des propriétaires d'une résidence secondaire en Bourgogne-Franche-Comté et résidant à l'étranger selon le pays de résidence principale (nombre)



Champ : propriétaires d'une résidence secondaire située en Bourgogne-Franche-Comté
Source : Insee, Fidélis 2017

2 Les propriétaires de résidences secondaires très souvent aussi propriétaires de leur résidence principale

Caractéristiques des propriétaires de résidences secondaires résidant en France métropolitaine

Les détenteurs de résidences secondaires...	Bourgogne-Franche-Comté	France métropolitaine
... ont leur bien dans la même région que celle de leur résidence principale (%)	41	47
... ont un niveau de vie supérieur au 8 ^e décile (<i>définitions</i>) de niveau de vie de l'ensemble des ménages (%)	49	53
... ont un niveau de vie supérieur au 9 ^e décile de niveau de vie de l'ensemble des ménages (%)	30	34
... sont également propriétaires de leur résidence principale (%)	79	84
... ont une maison comme résidence secondaire (%)	80	58
... ont comme résidence secondaire et principale des maisons (%)	42	37
... ont comme résidence secondaire et principale des appartements (%)	7	15

Champ : propriétaires d'une résidence secondaire résidant en France métropolitaine

Source : Insee, Fidéli 2017

Bourgogne-Franche-Comté est ainsi au 1^{er} rang des régions françaises pour la part de résidences secondaires dont les propriétaires vivent aux Pays-Bas (2,4 %). Elle est au 2^e rang, derrière Auvergne-Rhône-Alpes, pour la part de propriétaires résidant en Suisse (2,7 %). Les autres propriétaires étrangers vivent au Royaume-Uni, en Allemagne ou en Belgique.

La position géographique de la région et un prix du foncier abordable la rendent relativement attractive pour les ménages en quête de calme et de nature. Lors de leurs séjours, ceux-ci consomment des biens et services et alimentent ainsi l'économie présentielle du territoire.

Une résidence secondaire souvent à proximité pour les propriétaires natifs et habitant la région

Quatre propriétaires de résidences secondaires sur dix en Bourgogne-Franche-Comté habitent également dans la région, une proportion plus faible qu'en moyenne nationale (*figure 2*). Ils sont très souvent nés en Bourgogne-Franche-Comté et habitent à proximité de leur résidence secondaire : un sur deux à moins d'une heure et près de 30 % dans la même commune. Ils ont sans doute encore des attaches familiales, amicales et, pour certains, cette résidence secondaire est issue d'un héritage. Proximité géographique et lien affectif peuvent faciliter l'occupation saisonnière de la propriété, son entretien ou sa location à des particuliers. Ceux-ci utilisent de plus en plus des plateformes d'échanges entre hôtes et voyageurs sur internet pour réserver leur hébergement estival. Les locations saisonnières viennent ainsi abonder l'offre en ligne d'hébergements touristiques proposés dans notre région : les sites Airbnb et Abritel HomeAway, leaders sur le marché en ligne, ont proposé 13 500 offres en 2018 (source : Bourgogne-Franche-Comté Tourisme).

Des propriétaires de résidences secondaires plus aisés que les résidents

Les ménages détenteurs de résidences secondaires et qui vivent habituellement en France sont bien plus aisés que l'ensemble des ménages. En Bourgogne-Franche-Comté,

la moitié a un niveau de vie supérieur aux revenus des 20 % des ménages les plus aisés de la région (*définitions*). Leurs séjours dans leur lieu de villégiature sont susceptibles de générer des dépenses quotidiennes ou liées à des travaux d'entretien et d'amélioration de leur habitat, favorisant ainsi le développement économique des territoires concernés. Les inégalités de revenus entre propriétaires de résidences secondaires et résidents sont moins marquées qu'en moyenne en France. La Bourgogne-Franche-Comté se classe même au 3^e rang des régions françaises où elles sont les plus faibles.

Par ailleurs, les propriétaires sont moins aisés qu'en moyenne en France. Parmi les détenteurs de résidences secondaires de 60 ans ou plus, 17 % ont un revenu annuel disponible d'au moins 60 000 euros en 2017, soit 3 points de moins qu'au niveau national (*définitions*). Dans la région, l'achat d'une résidence secondaire peut être facilité par le prix moins élevé de l'immobilier. Néanmoins, dans les territoires où le marché du logement est plus tendu, comme ceux de la bande frontalière avec la Suisse ou encore de l'agglomération dijonnaise, l'attrait pour la résidence secondaire peut engendrer des

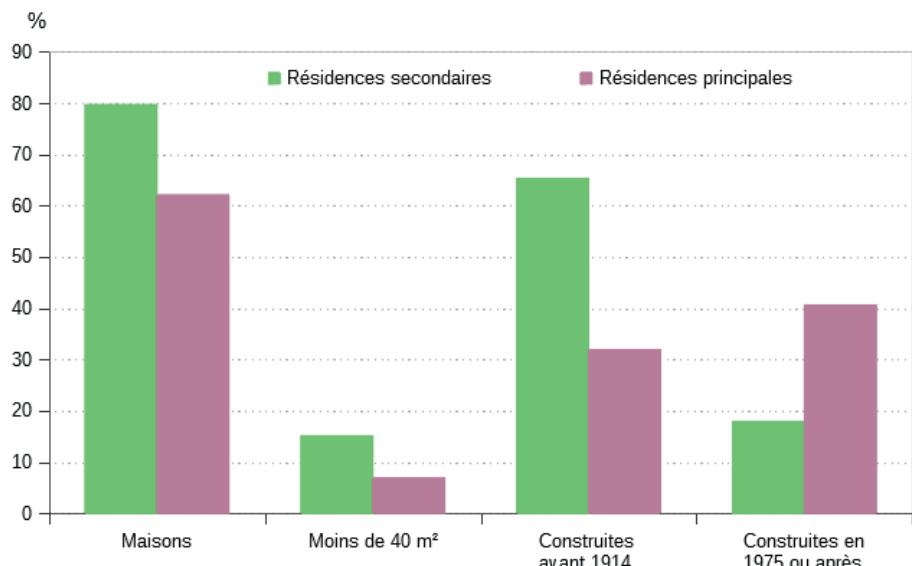
tensions supplémentaires. Il peut stimuler les prix à la hausse et obliger les résidents aux revenus modestes à s'éloigner de leur territoire d'origine.

Plus âgés et très souvent propriétaires de leur résidence principale

En Bourgogne-Franche-Comté comme en France métropolitaine, les détenteurs de résidences secondaires sont plus âgés que les propriétaires résidents. À la retraite ou proche de l'être, les deux tiers ont au moins 60 ans contre à peine la moitié des propriétaires de résidence principale. Dans la région, seuls 6 % ont moins de 40 ans : la grande majorité vit en couple avec au moins un enfant, réside dans la région et dispose d'un revenu plus faible que celui de leurs aînés. Les propriétaires de résidences secondaires sont pour la plupart également propriétaires de leur résidence principale. Qu'ils vivent quotidiennement en appartement ou en maison, leur résidence secondaire est beaucoup plus souvent une maison qu'en moyenne en France métropolitaine, 80 % contre 58 %. La région, au caractère rural et agricole, offre un parc résidentiel qui répond à des besoins d'espace. Il est composé essentiellement de

3 Résidences secondaires : 8 sur 10 sont des maisons

Répartition des résidences secondaires et principales de Bourgogne-Franche-Comté selon leurs caractéristiques (en %)



Source : Insee, Fidéli 2017

4 En Saône-et-Loire et dans la Nièvre, davantage d'étrangers sont propriétaires des résidences secondaires

Caractéristiques des résidences secondaires et de leurs propriétaires dans les départements de Bourgogne-Franche-Comté

Départements	Nombre	Résidences secondaires				Propriétaires de résidences secondaires *		
		Part dans l'ensemble des logements (%)	Part de maisons (%)	Part construites avant 1914 (%)	Part dont le propriétaire vit à l'étranger (%)	Part dont le revenu disponible annuel est supérieur à 60 000 euros (%)	Part dont la résidence secondaire se situe à 2 heures ou plus de la résidence principale (%)	Part nés dans le département d'implantation de la résidence secondaire (%)
Côte-d'Or	18 630	6	75	66	7	32	39	42
Doubs	12 960	4	48	34	5	33	41	44
Jura	14 660	9	66	53	6	31	48	34
Nièvre	21 580	14	93	77	11	27	72	21
Haute-Saône	10 070	8	87	68	15	24	37	38
Saône-et-Loire	24 930	8	84	73	15	30	38	38
Yonne	25 040	12	91	71	3	33	39	18
Territoire de Belfort	1 720	2	47	40	5	32	27	39
Bourgogne-Franche-Comté	129 590	8	80	65	10	31	45	42

* Les caractéristiques des propriétaires ne sont connues que pour ceux résidant en France

Source : Insee, Fidéli 2017

maisons souvent spacieuses. En 2020, lors du premier confinement de la population française lié à l'épidémie de la Covid 19, des Franciliens sont venus s'installer quelques semaines dans leur résidence secondaire notamment dans l'Yonne et la Nièvre.

Moins d'une résidence secondaire sur cinq construite depuis 1975

Dans la région, le parc de résidences secondaires est très ancien. Il est plus âgé que le parc de résidences principales (figure 3). Il est aussi beaucoup plus âgé que celui des autres régions de l'Hexagone : 65 % des résidences secondaires ont été construites avant la Première Guerre mondiale et seulement 18 % depuis 1975, contre respectivement 34 % et 39 % en France métropolitaine. Beaucoup ne répondent pas totalement aux besoins des ménages actuels, en recherche de logements moins énergivores. Dans les espaces les plus ruraux, un enjeu est le maintien en bon état de ce patrimoine résidentiel pour lequel les coûts de rénovation et d'entretien peuvent être élevés. Un grand nombre de maisons secondaires étaient, à l'origine, des résidences principales. Cette évolution peut être la conséquence du décès

du propriétaire, de son départ en maison de retraite, ou du déménagement de familles vers des territoires urbanisés offrant d'autres opportunités d'emplois et modes de vie.

Dans la Nièvre, près de 80 % des résidences secondaires ont plus d'un siècle

C'est dans la Nièvre que le parc de résidences secondaires est le plus ancien. Composé presque exclusivement de maisons, près de huit résidences sur dix ont été construites avant 1914 (figure 4). Avec 14 % de résidences secondaires, ce département est celui qui en compte relativement le plus dans la région (26^e rang national). Celles-ci représentent même plus du quart des logements entre Clamecy et Luzy (figure 5).

La Nièvre est le deuxième département français, derrière le Var, qui attire le plus grand nombre de propriétaires habitant aux Pays-Bas. C'est aussi un des départements de la région où les propriétaires de résidences secondaires, qui vivent en France, ont les revenus les plus faibles. Même si plus de la moitié résident en Île-de-France, ils habitent dans les départements les plus éloignés de Paris où le niveau de vie est moins élevé que dans la capitale.

Des Franciliens dans l'Yonne, des résidents suisses en Saône-et-Loire

L'Yonne et la Saône-et-Loire comptent le plus grand nombre de résidences secondaires, 25 000 chacun. Ils concentrent, à eux seuls, près de 40 % du parc régional et se classent dans la première moitié des départements les plus dotés en France.

Dans l'Yonne, les résidences secondaires regroupent 12 % des habitations, une part parmi les plus fortes de la région, après la Nièvre. Ce sont essentiellement des maisons. Les propriétaires habitent pour deux tiers d'entre eux en Île-de-France, surtout à Paris. Ils disposent de revenus élevés. Ils sont plus âgés qu'en moyenne dans la région et vivent souvent seuls.

En Saône-et-Loire, les résidences secondaires ne représentent que 7,5 % des logements. Elles sont très prisées par les Suisses dont les propriétés se situent surtout en Bresse. Elles le sont aussi par les Néerlandais et les Britanniques. Les propriétaires résidant dans un autre département français viennent surtout du Rhône, situé à proximité.

L'Yonne et la Saône-et-Loire sont relativement riches en sites touristiques, souvent implantés dans des territoires ruraux. Qu'ils occupent eux-mêmes leur propriété, qu'ils la prêtent ou la louent, les propriétaires de résidences secondaires contribuent aussi au tourisme local, à la conservation du patrimoine et au développement d'équipements touristiques.

Des propriétés concentrées dans les stations de sports d'hiver

Dans le Doubs, le parc de résidences secondaires est plus limité. Seule la communauté de communes des Lacs et Montagnes du Haut-Doubs, à la frontière avec le canton de Vaud en Suisse, concentre un grand nombre de résidences secondaires. Plus de la moitié d'entre elles sont des appartements plutôt récents et de petite taille. Elles peuvent constituer un investissement permettant de tirer des revenus saisonniers de leur location, dans ce

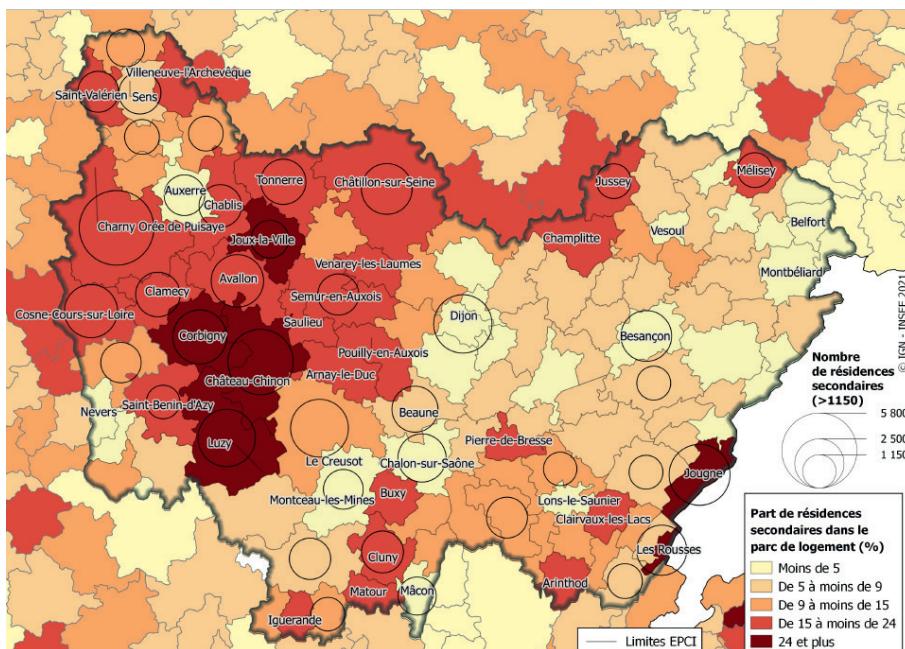
En 50 ans, progression plus faible du nombre de résidences secondaires en Bourgogne-Franche-Comté

La Bourgogne-Franche-Comté est la 2^e région de France métropolitaine, derrière Centre-Val de Loire où le parc de résidences secondaires s'est le moins développé entre 1968 et 2017 (sources). Jusqu'en 1990, comme dans toutes les autres régions, il s'accroît dans un contexte d'allongement de la durée des congés payés en 1969 puis en 1982 (passage de 3 à 5 semaines), d'évolution des modes de vie vers plus de loisirs et d'augmentation du niveau de vie de la population française. À partir de 1990 et jusqu'au début des années 2000, le parc se contracte de 10 % alors qu'il augmente sensiblement sur le littoral atlantique et dans le sud de la France, particulièrement attractif pour les vacanciers et les retraités. Sur la période récente, il tend cependant à se stabiliser. En 50 ans, le nombre de résidences secondaires a plus que doublé dans le Doubs et s'est fortement accroît dans le Jura (+ 70 %) alors que leur part dans l'ensemble des habitations reste sensiblement la même. L'Yonne, en revanche, ne compte pas plus de résidences secondaires en 2017 qu'en 1968 mais leur part dans l'ensemble des logements a diminué, passant de 18 % à 11 %. Dans les autres départements de la région, le parc de résidences secondaires a progressé de façon inégale, de 14 % dans le Territoire de Belfort à 45 % en Saône-et-Loire.

Source : Insee, Recensement de la population 2017 (enquêtes annuelles de 2015 à 2019)

5 Plus forte concentration de résidences secondaires dans les stations de ski du Jura et dans le Morvan

Nombre et part de résidences secondaires dans l'ensemble des logements par intercommunalité (EPCI au 01/01/2019)



Source : Insee, Fidéli 2017

territoire attractif pour les amateurs de ski et de tourisme vert. Les propriétaires de résidences secondaires dans ce département sont relativement plus nombreux qu'ailleurs à y habiter aussi. Ils sont plus jeunes, 9 % ont moins de 40 ans, et leur niveau de vie est élevé.

Dans le Jura, la diversité des activités de loisirs, sports de montagne et aquatiques se traduit par une forte concentration de résidences secondaires dans la station de ski des

Rousses et ses environs, 36 % des logements. C'est aussi le cas, dans une moindre mesure, dans la région des lacs et au sud du département en plein cœur d'une zone classée Natura 2000, un label européen rassemblant des sites naturels ayant une grande valeur patrimoniale grâce à leur faune et flore exceptionnelles. Globalement, le parc de résidences secondaires jurassien est plutôt récent et constitué en très grande majorité de maisons.

Des propriétaires aux revenus plus faibles en Haute-Saône

En Haute-Saône, les résidences secondaires se situent surtout à l'ouest et au nord du département. Elles représentent une part importante des habitations dans les environs de Champlite, Jussey et Mélisey. Ce sont essentiellement des maisons de grande taille. Leurs propriétaires ont les revenus les plus faibles parmi les détenteurs de résidences secondaires de la région. Ceux résidant en France habitent pour moitié à moins d'une heure de leur bien, dont une partie d'entre eux ont sans doute hérité. Par ailleurs, une part conséquente de propriétaires vivent à l'étranger (15 %), surtout en Suisse.

Plus de résidences secondaires à l'ouest de la Côte-d'Or

L'essentiel du parc de résidences secondaires côte-d'orien est éloigné des grands pôles d'activité économique. Il se déploie dans les territoires ruraux à l'ouest du département, en particulier dans des petits pôles d'emploi et de services comme Semur-en-Auxois ou Pouilly-en-Auxois, par ailleurs attractifs pour de nouveaux habitants.

Le Châtillonnais concentre également plus de 2 600 résidences secondaires, soit 18 % de ses logements. Dijon Métropole est l'intercommunalité qui compte le plus de résidences secondaires dans le département (3 500). Celles-ci ne représentent cependant que 2 % de ses logements et la plupart sont des appartements. Les résidences secondaires sont moins présentes dans le sud-est de la Côte d'Or, plus densément peuplé que sa partie ouest. ■

Définitions, sources

Cette étude utilise le fichier **Fidéli** 2017 (Fichier démographique d'origine fiscale sur les logements et les individus). Il fournit des informations sur les caractéristiques des logements et de leurs propriétaires. **Une résidence secondaire** s'y entend « au sens fiscal » : il s'agit d'un local meublé, affecté à l'habitation, non occupé en permanence et soumis à la taxe d'habitation. Les logements loués toute l'année et les résidences de tourisme sont exclus.

L'évolution du nombre de résidences secondaires est calculée à partir des **recensements de la population**. Elle prend en compte les logements occasionnels, pour s'approcher du concept de résidences secondaires défini dans Fidéli. La part de résidences secondaires dans le parc de logements concorde entre les deux sources, respectivement 7,8 et 7,6 %.

Les caractéristiques des **propriétaires** sont connues pour les personnes physiques dont la résidence principale se situe en France. Les résidences secondaires sont, dans 94 % des cas, détenues par des personnes physiques, les autres étant la propriété de personnes morales.

Le **revenu disponible** est l'ensemble des revenus nets des impôts directs. Le **niveau de vie** des individus d'un ménage est égal au revenu disponible du ménage rapporté au nombre d'unités de consommation (<https://www.insee.fr/fr/metadonnees/definition/c1890>).

Les **déciles** partagent la distribution des niveaux de vie en dix parties d'effectifs égaux. Le huitième décile est le niveau de vie au-dessus duquel se situe 20 % des niveaux de vie.

Insee Bourgogne-Franche-Comté
8 rue Louis Garnier
CS 11997
25020 BESANÇON CEDEX
Directeur de la publication :
Bertrand Kauffmann
Rédactrice en chef :
Marie Léger
Mise en page :
STDI
Crédits photos :
CRT, L. Cheviet
ISSN : 2497-4455
Dépôt légal : février 2021
© Insee 2021

Pour en savoir plus

- « Les chiffres clés 2019 du tourisme en Bourgogne-Franche-Comté », *Observatoire régional du tourisme en Bourgogne-Franche-Comté*, édition 2020.
- Pilarcki C., Zemis G., « Le prix moyen des transactions immobilières varie du simple au double entre les territoires de franges de Bourgogne-Franche-Comté », *Insee Flash Bourgogne-Franche-Comté* n° 82, avril 2019.
- Bertrand M., Branche-Seigeot A., Rossignol P., Perron P., Zemis G., « 83 300 ménages supplémentaires à loger d'ici 2030 malgré une population qui n'augmente plus en Bourgogne-Franche-Comté », *Insee Analyses Bourgogne-Franche-Comté* n° 46, décembre 2018.
- Adrover S., Chassard M., « L'emploi lié à la présence de touristes en Bourgogne-Franche-Comté », *Insee Dossier Bourgogne-Franche-Comté*, octobre 2017.

