

Dans les métropoles, un ménage sur dix détient une résidence secondaire

Insee Flash Auvergne-Rhône-Alpes • n° 91 • Mai 2021

En 2017, dans les métropoles de Lyon, Grenoble, Saint-Étienne et Clermont-Ferrand, un ménage sur dix détient une résidence secondaire. Les différents confinements liés à la crise sanitaire peuvent conduire à des mouvements de population vers ces logements. Ces 116 000 résidences secondaires sont souvent situées dans le même département que le logement principal, dans des zones littorales ou montagneuses, mais aussi dans le département de naissance du référent du ménage. Ces propriétaires sont âgés et ont un niveau de vie plus élevé que l'ensemble de la population des quatre métropoles. Le plus souvent, les résidences secondaires sont des maisons.

L'année 2020 a vu l'émergence d'une crise sanitaire inédite. Pour tenter de la freiner, plusieurs confinements ont été instaurés. Ils sont propices à des déplacements entre résidence principale et résidence secondaire, notamment depuis les territoires densément peuplés des métropoles d'Auvergne-Rhône-Alpes. En 2017, 116 000 résidences secondaires ► [source](#) sont détenues par un ménage vivant dans l'une des quatre métropoles de la région (Lyon, Grenoble, Saint-Étienne et Clermont-Ferrand). Les 255 000 personnes composant ces ménages peuvent ainsi rejoindre cet autre logement. Les ménages propriétaires de résidences secondaires sont surreprésentés dans ces métropoles : ils possèdent 37 % des résidences secondaires détenues par les habitants de la région, alors qu'ils ne représentent que 33 % des ménages régionaux. Au total, 10 % des ménages vivant dans les métropoles de la région sont concernés, soit autant qu'en moyenne dans les autres métropoles françaises.

Des logements secondaires le plus souvent dans le département de résidence...

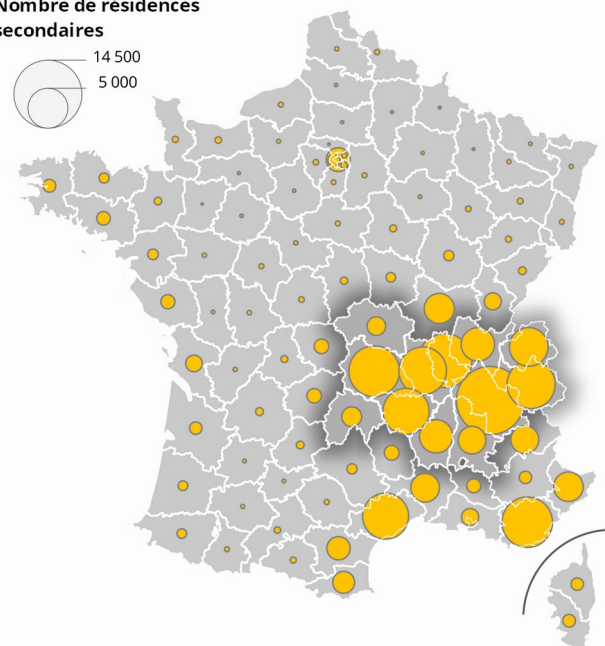
L'Isère, le Rhône, le Puy-de-Dôme, la Savoie, la Loire, la Haute-Loire, ainsi que le Var et l'Hérault, sont les départements qui cumulent le plus de résidences secondaires appartenant aux habitants des quatre métropoles. Ainsi, six sur dix de leurs résidences secondaires sont situées en Auvergne-Rhône-Alpes ► [figure 1](#). Les Stéphanois sont les plus concernés ; 67 % des propriétaires habitant dans cette métropole ont leur résidence secondaire dans la région, contre 58 % pour les Lyonnais. Les Grenoblois et Clermontois sont dans une situation intermédiaire (respectivement 60 % et 61 %).

La résidence secondaire est même en premier lieu située dans le département du logement principal ► [figure 2](#). Loin devant tout autre localisation, c'est le cas une fois sur quatre. Ce phénomène est également observé dans les autres métropoles de France, à un niveau plus faible (une fois sur cinq seulement).

Ainsi, un peu plus de la moitié des résidences secondaires sont situées à moins de deux heures de trajet, en heures creuses, du domicile habituel. C'est à Clermont-Ferrand que l'on observe le temps d'accès le plus court (61 % sont à moins de deux heures). À l'opposé, pour les habitants de la Métropole de Lyon, 47 % seulement le sont.

► 1. Localisation des résidences secondaires détenues par les habitants des métropoles d'Auvergne-Rhône-Alpes

Nombre de résidences secondaires



© IGN - Insee 2021

Les habitants des métropoles de Grenoble et de Clermont-Ferrand sont particulièrement concernés avec quatre résidences secondaires sur dix dans leur département de résidence respectif. Pour Saint-Étienne, la proportion est légèrement plus faible (27 %) et minimale à Lyon (14 %). La présence de parcs naturels régionaux dans ces départements, qui abritent souvent plus de résidences secondaires, peut être une explication. Grenoble est proche du Vercors et de la Chartreuse, Clermont-Ferrand des Volcans d'Auvergne et du Livradois-Forez. Dans une moindre mesure, la présence du Pilat s'applique pour Saint-Étienne qui entretient aussi un fort lien de proximité avec la Haute-Loire, où se situe une résidence secondaire sur cinq des habitants de la métropole ligérienne.

...mais aussi à la montagne ou à la mer

Les habitants des métropoles de la région possèdent également leur résidence secondaire dans des départements de montagne (en dehors de celui de leur résidence principale). Ceux de la métropole lyonnaise privilégient les Alpes et leurs stations de ski (Isère, Savoie et Haute-Savoie) tandis que ceux de la métropole grenobloise détiennent la leur dans les départements limitrophes (Savoie et Hautes-Alpes). Les habitants de la métropole de Saint-Étienne ont également leurs résidences secondaires dans le département voisin du Puy-de-Dôme. Ceux de Clermont-Ferrand entretiennent des liens de proximité avec le Cantal, la Haute-Loire et l'Allier. Ces deux dernières métropoles sont légèrement moins attirées par les Alpes, sans doute parce qu'elles en sont plus éloignées.

Coté littoral, les régions de prédilection sont l'Occitanie et Provence-Alpes-Côte d'Azur à parts à peu près égales, sauf pour Clermont-Ferrand. Pour celle-ci, les propriétaires ont leurs résidences secondaires en Occitanie et en Nouvelle-Aquitaine, pour des raisons de proximité géographique et d'accessibilité. Le Var est le premier département littoral de détention d'une résidence secondaire pour les habitants des métropoles lyonnaise, grenobloise et ligérienne. L'Hérault arrive aussi en bonne position pour ces trois métropoles et passe même à la première place pour Clermont-Ferrand.

Un quart des ménages propriétaires ont leur résidence secondaire dans le département où ils sont nés

Le département de naissance du référent du ménage est le même que celui de la résidence secondaire pour 26 % des ménages des quatre métropoles. Cela peut s'expliquer par un lien affectif à la région d'origine ou faire suite à la transmission d'un bien familial. Cette tendance est plus marquée pour les habitants de la métropole clermontoise (39 %) et à l'inverse, plus faible pour ceux de la métropole lyonnaise (19 %). Les natifs de Haute-Corse sont les plus concernés parmi l'ensemble des ménages des quatre métropoles détenteurs d'un logement secondaire : 62 % de leurs résidences secondaires se trouvent dans ce département. Les natifs de Lozère (60 %), de Haute-Loire (59 %), du Puy-de-Dôme (56 %), du Cantal et de Corse-du-Sud (55 % chacun) sont également dans ce cas.

► Source

Fidéli 2017 (Fichier démographique d'origine fiscale sur les logements et les individus) assemble des données fiscales (fichier de la taxe d'habitation, des propriétés bâties, d'imposition des personnes...) permettant de disposer d'informations sur les logements et leurs occupants, notamment ceux des résidences secondaires. La fréquentation des résidences secondaires, leur utilisation et les dépenses associées sont toutefois inconnues.

Les résidences secondaires sont souvent des maisons

Les résidences secondaires sont plus souvent des maisons que des appartements, en particulier pour les habitants de Clermont-Ferrand, dont la part de maisons atteint 70 %. Pour les Lyonnais et les Stéphanois, cette part est à peu près la même (respectivement 56 % et 58 %). Enfin, pour les Grenoblois, le constat est proche de l'équilibre avec 51 % de maisons.

En Isère, les appartements sont plus répandus de par leur localisation plus fréquente dans les stations de ski (Oisans, Vercors, Grésivaudan). À l'inverse, le nombre important de maisons dans le Puy-de-Dôme peut s'expliquer par une faible pression foncière : la densité du département est de 82 hab./km².

► 2. Principales caractéristiques des résidences secondaires des habitants des métropoles

Métropole	Nombre de résidences secondaires détenues	Part des résidences secondaires... (en %)			
		... dans le même département que la résidence principale	... dans le département de naissance du référent du ménage	... à moins de deux heures de la résidence principale (en heures creuses)	... qui sont des maisons
Lyon	62 100	14	19	47	56
Grenoble	20 900	42	28	58	51
Saint-Étienne	16 700	27	27	57	58
Clermont-Ferrand	16 100	41	39	61	70
Ensemble	115 800	25	26	52	57

Source : Insee, Fichier démographique des logements et des individus (Fidéli) 2017

Les propriétaires de résidences secondaires sont plutôt âgés avec un niveau de vie élevé

Les propriétaires de résidences secondaires sont surtout des couples sans enfants (45 % des ménages détenteurs) et des personnes seules (26 %). D'une métropole à une autre, ces proportions sont semblables. Par rapport à l'ensemble des ménages, les référents fiscaux des ménages ayant une résidence secondaire sont trois fois plus souvent âgés d'au moins 60 ans. Le niveau de vie des individus disposant d'une résidence secondaire est élevé : pour 53 % d'entre eux, il est supérieur ou égal à 30 100 euros (contre 23 % pour l'ensemble des ménages des quatre métropoles). La part varie entre 41 % pour Saint-Étienne et 58 % pour Lyon.

La détention d'une résidence supplémentaire est plus facile à un âge où la plupart des couples n'ont plus d'enfants à charge et ont eu le temps de se constituer un patrimoine immobilier. ●

Aline Labosse, Bruno Roy (Insee)

► Définitions

Une résidence secondaire définie au sens fiscal est un local meublé affecté à l'habitation et non occupé en permanence, soumis à la taxe d'habitation. Les résidences de tourisme, exonérées de taxe d'habitation, ne sont pas comptabilisées.

Le niveau de vie est le revenu disponible du ménage divisé par le nombre d'unités de consommation. Il est identique pour tous les individus d'un même ménage.

► Pour en savoir plus

- « Savoie Mont Blanc : les résidences secondaires, un enjeu économique important », *Insee Analyses Auvergne-Rhône-Alpes* n° 111, janvier 2021
- « Retour partiel des mouvements de population avec le déconfinement », *Insee Analyses* n° 54, juillet 2020
- « Population présente sur le territoire avant et après le début du confinement – Premiers résultats », *Insee Communiqué de presse* du 08/04/20

