

Résidences secondaires : un parc mobilisé pour répondre aux besoins en logements

Insee Analyses Bourgogne-Franche-Comté • n° 86 • Mai 2021



En Bourgogne-Franche-Comté, le parc de résidences secondaires comprend autant de logements en 2017 qu'en 2007. Il est composé, en grande majorité, d'habitations qui six ans plus tôt étaient déjà utilisées de façon temporaire. Il est aussi le résultat de changements dans les modes d'occupation des autres logements.

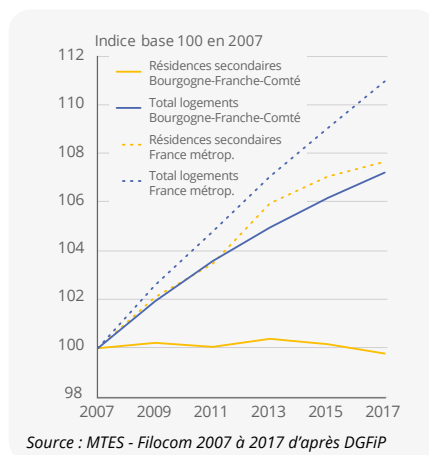
Globalement, beaucoup plus de résidences secondaires de la région ont été transformées en résidences principales que l'inverse. Ce mouvement est presque entièrement contrebalancé par la transformation de logements vacants en résidences secondaires et la création de nouvelles résidences.

Le nombre de résidences secondaires diminue pour répondre aux besoins en résidences principales notamment dans les territoires résidentiellement attractifs proches de l'Île-de-France. Il tend à se développer dans des espaces ruraux souvent en déprise démographique et choisis comme lieu de villégiature. Il augmente sensiblement dans la plupart des grandes agglomérations. C'est dans Dijon Métropole et le Grand Pontarlier que le parc se déploie le plus fortement.

En 2017, la Bourgogne-Franche-Comté compte presque autant de **résidences secondaires** que dix ans auparavant. Celles-ci ne sont utilisées que de façon temporaire, notamment pour les vacances, les loisirs ou comme pied-à-terre professionnel. Elles sont alors occupées occasionnellement par leurs propriétaires ou louées pour une courte durée. La région est la seule de France métropolitaine, avec le Centre-Val de Loire où le nombre de résidences secondaires ne croît pas entre 2011 et 2017, respectivement - 0,3 % et - 0,6 %. Cette évolution contraste avec celle de l'ensemble du parc de logements qui augmente de 4 % dans la région

► **Figure 1.** Riche d'un patrimoine naturel et historique reconnu, la Bourgogne-Franche-Comté se caractérise plutôt par un tourisme de passage avec des séjours relativement courts.

► 1. Évolution du nombre de résidences secondaires et de logements entre 2007 et 2017 en Bourgogne-Franche-Comté et en France métropolitaine



Davantage d'appartements

Si le parc de résidences secondaires ne s'est pas développé, sa structure s'est modifiée. Il compte relativement plus de constructions récentes et d'appartements. Les logements sont également plus spacieux, près de 35 % d'entre eux mesurent plus de 95 m² soit 2 points de plus qu'en 2011. Ces évolutions participent à améliorer le **niveau de confort** des habitations. Celles-ci sont relativement plus nombreuses à posséder des WC à l'intérieur du logement, une baignoire ou une douche et un système de chauffage central (+ 5 points entre 2011 et 2017). Néanmoins, le parc de résidences secondaires reste très ancien. En 2017, 81 % des résidences secondaires ont été construites avant 1975 contre 59 % des résidences principales.

En partenariat avec :

Le parc de résidences secondaires se développe en milieu urbain

Au sein de la Bourgogne-Franche-Comté, un tiers des intercommunalités suivent la tendance régionale, avec une stabilité du nombre de logements secondaires entre 2011 et 2017 ► **Figure 2**.

Le parc de résidences secondaires s'est, en revanche, étoffé dans la plupart des grandes agglomérations. Il s'est tout particulièrement développé dans Dijon Métropole où il croît de 15 % et dans une moindre mesure dans le Grand Belfort, + 9 %. Dans les grands pôles urbains, les résidences secondaires correspondent probablement davantage à des pied-à-terre professionnels qu'à des lieux de villégiatures, plus présents en milieu rural. La croissance du parc est très importante dans le Grand Pontarlier, du fait notamment de l'utilisation croissante en pied-à-terre par des frontaliers. Ce territoire compte 160 résidences secondaires supplémentaires, soit 42 % de plus qu'en 2011. Il s'agit pour l'essentiel d'appartements le plus souvent de moins de 55 m².

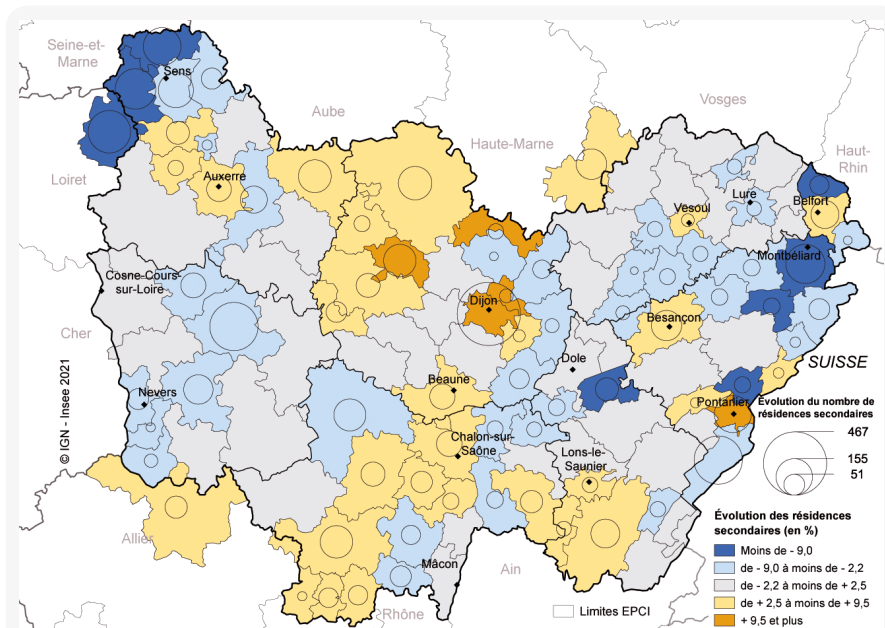
La progression est également sensible dans les intercommunalités moins urbanisées et en baisse démographique. C'est le cas notamment dans celles du Pays d'Alésia et de la Seine ou de Tille et Venelle englobant Selongey.

À l'opposé, le parc s'est fortement contracté dans le Pays de Montbéliard, territoire de la région où il se réduit le plus fortement, - 14 % soit 180 résidences secondaires de moins en six ans. Si près d'un quart sont devenues des résidences principales, la majeure partie d'entre elles ont été transformées en locaux professionnels ou démolies. Il s'agissait d'appartements de très petite taille souvent sans confort, construits pendant l'entre-deux-guerres. La réduction du parc de résidences secondaires est également marquée dans la communauté de communes Yonne Nord. Dans ce territoire situé aux portes de l'Île-de-France, cette baisse s'explique essentiellement par la transformation de résidences secondaires en résidences principales.

Beaucoup plus de résidences secondaires transformées en résidences principales

En 2017, le parc de résidences secondaires est composé, en grande majorité (69 %), de logements qui six ans plus tôt étaient déjà utilisés de façon temporaire. Il comprend également des nouvelles constructions ainsi que des logements ou autres locaux, transformés en résidences secondaires. Ainsi, en 2017, trois résidences secondaires sur dix ne l'étaient pas en 2011, soit 41 500. La majorité (60 %) d'entre elles étaient auparavant des

► 2. Évolution du nombre de résidences secondaires par intercommunalité (EPCI) en Bourgogne-Franche-Comté entre 2011 et 2017



Source : MTES - Filocom 2011 à 2017 d'après DGFIP

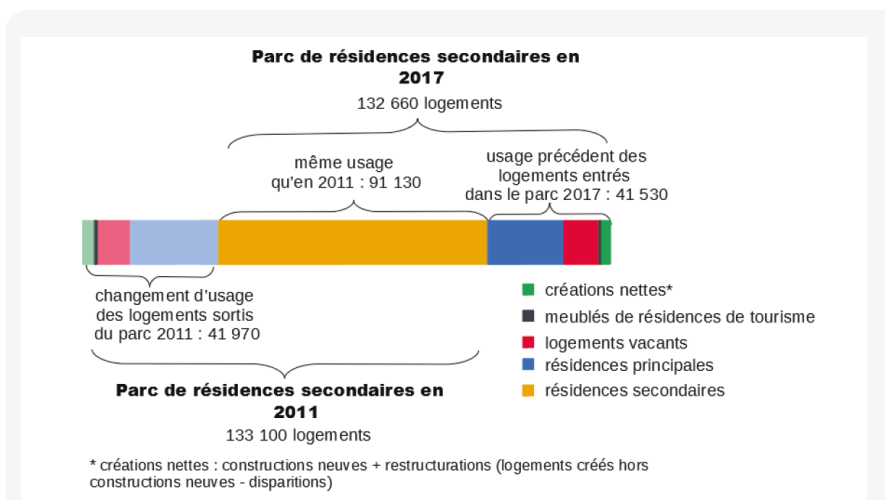
résidences principales. Près de 30 % n'étaient pas occupées et 11 % ont été créées spécifiquement pour des séjours temporaires. Ces dernières ont été construites ou proviennent de la transformation de locaux professionnels en logements ou de la scission de logements existants. Parallèlement, 42 000 résidences secondaires ont changé d'usage entre 2011 et 2017. Plus des deux tiers d'entre elles sont désormais des résidences principales. À peine un quart sont **vacantes** et 8 % ont complètement disparu parce qu'elles ont été démolies, transformées en local professionnel ou

ont fusionné avec un autre logement

► Figure 3.

La mobilisation de logements secondaires à des fins d'occupation permanente est un des leviers pour réduire la consommation d'espace tout en répondant aux besoins de la population. Elle contribue ainsi à l'objectif de « zéro artificialisation nette » d'ici à 2050 que s'est fixé la France ► **Encadré**. Globalement, entre 2011 et 2017, beaucoup plus de résidences secondaires de la région ont été transformées en résidences principales que l'inverse. Ces mouvements engendrent un déficit de près de 4 200 résidences secondaires.

► 3. Évolution du parc de résidences secondaires selon les changements d'usage entre 2011 et 2017 en Bourgogne-Franche-Comté



Source : MTES - Filocom 2011 à 2017 d'après DGFIP

Celui-ci n'est pas complètement compensé par la transformation de logements vacants en résidences secondaires et la création de nouvelles résidences. Les disparités territoriales en termes d'implantation, de transformation du parc de résidences secondaires et d'évolution des différentes composantes du parc de logements conduisent à distinguer six profils de territoires au sein de la région

► **Figures 4 et 5.**

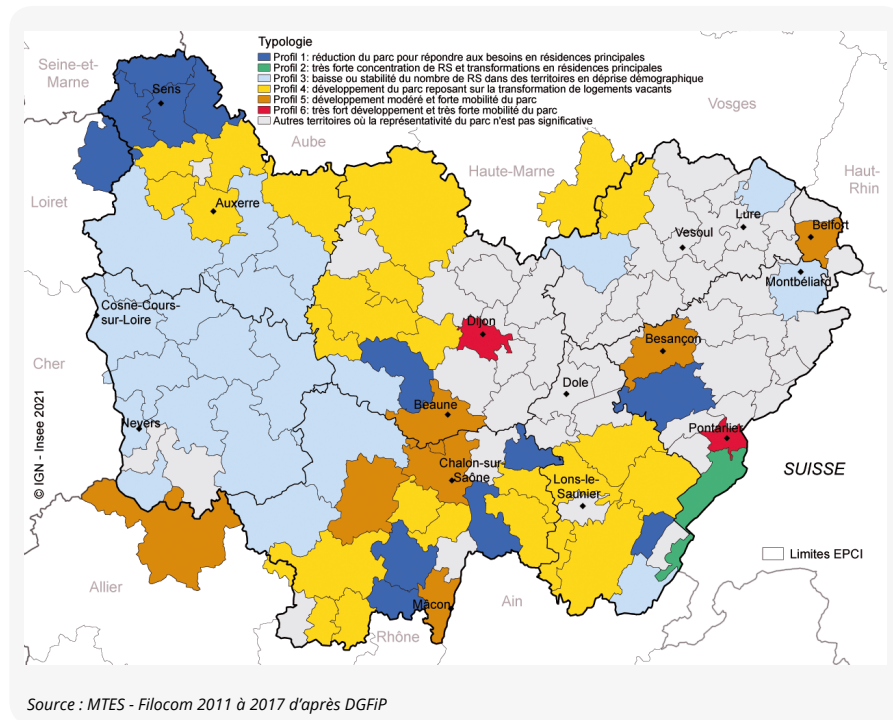
Des résidences secondaires transformées en résidences principales pour répondre à l'attractivité résidentielle (profil 1)

Dans une douzaine d'intercommunalités de la région, le parc de résidences secondaires se réduit sensiblement, pour alimenter essentiellement les besoins en résidences principales. La baisse du nombre de résidences

secondaires est d'autant plus forte qu'elle n'est pas, ou peu, compensée par la transformation de logements vacants en logements secondaires. C'est le cas dans le Grand Sénonais et les intercommunalités aux franges de l'Île-de-France où le marché immobilier est relativement tendu. Du fait d'une demande forte de logements, le prix moyen des transactions immobilières est proche de celui pratiqué dans les cœurs urbains de la région. Dans ces territoires attractifs pour de nouveaux ménages, les logements vacants qui changent d'usage deviennent aussi, pour la plupart, des résidences principales.

La réduction du parc de résidences secondaires liée à sa transformation en résidences principales est également marquée dans des petits pôles en croissance démographique comme celui de Pouilly-en-Auxois ou Cluny, ainsi que dans des intercommunalités périurbaines à l'est du Grand Chalon.

► 4. Six profils d'intercommunalités (EPCI) selon les évolutions et les transformations du parc de résidences secondaires (RS)



► 5. Caractéristiques des six profils de territoires

Profil*	Nombre de résidences secondaires en 2017	Évolution du nombre de résidences secondaires entre 2011 et 2017		Contribution à l'évolution du nombre de résidences secondaires entre 2011 et 2017 (nombre)				Taux de mobilité (%) (2)
		Nombre	%	Résidences principales	Logements vacants	Meublés de résidences de tourisme	Créations nettes (1)	
1	15 140	- 974	- 6,0	- 1 198	+ 65	- 9	+ 168	24,4
2	6 460	- 226	- 3,4	- 410	+ 39	+ 13	+ 132	12,7
3	41 610	- 1 147	- 2,7	- 1 520	+ 402	- 12	- 17	23,9
4	31 380	+ 1 303	+ 4,3	- 243	+ 1 182	- 19	+ 383	31,1
5	12 860	+ 511	+ 4,1	+ 102	+ 191	- 24	+ 242	52,6
6	4 030	+ 627	+ 18,4	+ 265	+ 98	+ 1	+ 263	70,7

* Profils : voir figure 4

(1) Créations nettes = constructions neuves + restructurations (logements créés hors constructions neuves - disparitions)

(2) Taux de mobilité : voir Définitions

Sources : MTES - Filocom 2011 à 2017 d'après DGFIP

► Objectif : zéro artificialisation nette d'ici à 2050

Atteindre le « zéro artificialisation nette » d'ici à 2050 est un des objectifs du Plan Biodiversité du ministère de la Transition écologique et solidaire lancé en 2018. En Bourgogne-Franche-Comté, il est inscrit dans le Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires. Il vise à éviter, réduire l'artificialisation, voire la compenser en renaturant les surfaces initialement imperméabilisées.

La mobilisation et la réhabilitation du parc de logements et de locaux existants constituent l'un des leviers d'action.

Forte concentration de résidences secondaires et nombreuses transformations en résidences principales (profil 2)

Espaces attractifs pour les amateurs de sports de pleine nature, les intercommunalités des Lacs et Montagnes du Haut-Doubs et de la Station des Rousses-Haut Jura concentrent un grand nombre de résidences secondaires. Celles-ci regroupent respectivement 32 % et 38 % de l'ensemble de leurs logements. Plus de la moitié sont des appartements. Dans ces deux intercommunalités, la transformation d'un grand nombre de résidences secondaires en résidences principales permet de répondre à leur attractivité résidentielle liée aux opportunités d'emplois qu'offre la Suisse. Elle facilite aussi l'installation d'actifs travaillant sur place dans les activités de services et commerces en développement. Le parc de logements occupés temporairement se réduit cependant dans la première intercommunalité, alors qu'il continue à croître dans la seconde.

Des territoires en déprise démographique malgré la transformation de résidences secondaires en résidences principales (profil 3)

Ce sont des territoires dans lesquels le parc de résidences secondaires tend à se réduire ou reste, en volume, proche de celui observé six ans auparavant. Son évolution repose, comme dans les territoires précédents, sur la transformation de résidences secondaires en résidences principales. Néanmoins, le nombre de résidences principales tend aussi à se contracter, certaines devenant alors vacantes, conséquence de la baisse démographique.

La plupart de ces territoires se situent dans la Nièvre, le sud de l'Yonne, l'Autunois ou le Gueugnonais.

Souvent éloignés des grands pôles d'activités, ils sont peu attractifs pour de nouveaux habitants et leur population est relativement âgée. Dans l'agglomération de Montbéliard, le nombre de résidences principales a légèrement augmenté (+ 2 %) sous l'effet de la décohabitation et du vieillissement démographique. Sa population, impactée par les difficultés économiques, décroît sensiblement.

Un développement du parc de résidences secondaires reposant sur la transformation de logements vacants (profil 4)

En revanche, dans d'autres espaces ruraux, le parc de résidences secondaires a tendance à se développer, bénéficiant notamment de la requalification d'habitations précédemment non occupées. Néanmoins, le nombre de logements vacants reste relativement important en 2017. C'est le cas notamment dans le Châtillonnais, l'intercommunalité de Saulieu ou celle de la Clayette, peu attractifs pour de nouveaux habitants mais choisis plutôt comme lieu de villégiature pour des ménages en quête de nature et de calme. C'est aussi le cas de territoires de la Bresse jurassienne où sont venus également s'installer des actifs travaillant en Auvergne-Rhône-Alpes.

Développement modéré et forte mobilité du parc de résidences secondaires dans les grands pôles urbains (profil 5)

Dans l'ensemble de ces intercommunalités abritant les plus grandes villes de la région, le nombre de résidences occupées temporairement a augmenté à un rythme relativement modéré (4 % en moyenne sur six ans). Ce parc ressemble peu à celui de l'ensemble de la région. Composé le plus souvent d'appartements, il se singularise par une très forte **mobilité**, signe d'un fort renouvellement. À l'exception de la communauté d'agglomération de Beaune, plus de la moitié des résidences secondaires en 2017 ne l'étaient pas en 2011, contre 30 % en moyenne dans la région. C'est même plus des deux tiers dans le Grand Belfort et Grand Besançon Métropole. Une forte proportion de ces résidences sert de pied-à-terre professionnel.

Dijon Métropole et Grand Pontarlier, très forte augmentation du nombre de logements occupés temporairement (profil 6)

C'est au sein de Dijon Métropole et du Grand Pontarlier, que le parc de logements occupés temporairement s'est le plus développé dans la région. Il croît respectivement de 15 % et 42 %,

et il se caractérise aussi par une très forte mobilité. Parmi les 470 résidences secondaires supplémentaires que compte l'agglomération dijonnaise en 2017, plus de la moitié ont été créées depuis 2011. Dans l'intercommunalité du Grand Pontarlier, la croissance est en revanche portée essentiellement par la transformation de logements utilisés de façon permanente. Plus de 60 % des résidences occupées temporairement étaient des résidences principales et seulement 14 % ont été créées à cet effet. Une partie d'entre elles servent de pied-à-terre à des travailleurs frontaliers. Territoires soumis à une forte tension démographique, les prix de l'immobilier et la pression foncière y sont parmi les plus élevés de la région. ●

Gilles Zemis (Dreal), Régine Bordet-Gaudin (Insee)



Retrouvez plus de données en téléchargement sur www.insee.fr

► Définitions

Dans cette étude, une **résidence secondaire**, s'entend « au sens fiscal ». Il s'agit d'un local meublé, affecté à l'habitation, non occupé de façon permanente et soumis à la taxe d'habitation (TH). Pour un même contribuable à la TH, un seul logement peut être déclaré en résidence principale. Les autres logements occupés temporairement par ce contribuable sont déclarés en résidences secondaires. Les logements loués toute l'année et les résidences de tourisme en sont exclus.

Un **logement vacant** est un logement vide de meubles et inoccupé. La « frontière » entre résidences secondaires et logements vacants est plus floue dans des territoires où les résidences secondaires sont souvent des maisons issues d'un héritage. Il est parfois impossible de différencier des résidences secondaires laissées à l'abandon mais toujours déclarées comme telles aux services fiscaux des autres logements déclarés vacants.

Le **niveau de confort** : il distingue trois types de logements : sans confort (ni baignoire, ni douche, ni wc), tout confort (baignoire ou douche, wc et chauffage central) et de confort partiel (autres possibilités). Le niveau de confort peut être sous-estimé dans le parc de résidences secondaires privé ancien dans la mesure où les travaux d'installation d'éléments de confort ne sont pas toujours déclarés aux services fiscaux.

Taux de mobilité des résidences secondaires : nombre de résidences secondaires en 2017 qui ne l'étaient pas en 2011, rapporté au nombre de résidences secondaires en 2017. Il permet de mesurer le degré de renouvellement du parc.

► Sources

Cette étude utilise le fichier Filocom (Fichier des Logements par Communes) constitué par la Direction générale des Finances publiques (DGFiP) pour les besoins du ministère de la Transition écologique et solidaire (MTES) et les services de l'État compétents en matière d'aménagement du territoire et politiques du logement. Ce fichier est construit à partir du fichier de la taxe d'habitation, du fichier foncier (des propriétés bâties), celui des propriétaires et du fichier de l'Impôt sur les Revenus des Personnes Physiques.

► Pour en savoir plus

- **Bianucci F., Bordet-Gaudin R.**, « Résidences secondaires : une maison à la campagne pour les Franciliens et les résidents de la région », *Insee Analyses Bourgogne-Franche-Comté* n°84, février 2021.
- **Bordet-Gaudin R., Ville H.** « Attractivité résidentielle : des ressorts pas toujours suffisants dans les grands pôles urbains, des atouts dans certaines petites centralités », *Insee Analyses Bourgogne-Franche-Comté* n° 75, octobre 2020.
- **Pilarski 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.

