

# Deux résidences secondaires sur trois sont détenues par un ménage de 60 ans ou plus

Insee Première • n° 1871 • Août 2021



En France, un logement sur dix est une résidence secondaire au sens fiscal. Ces résidences se trouvent sur le littoral (40 %) ou en altitude (16 %), mais aussi dans les intercommunalités les plus densément peuplées, hors littoral et montagne, pour 12 % d'entre elles. Elles sont souvent plus petites que les résidences principales : une sur quatre fait moins de 40 m<sup>2</sup>, contre seulement une résidence principale sur dix.

Une résidence secondaire sur dix appartient à une personne résidant à l'étranger. Parmi celles détenues par un ménage résidant en France, deux sur trois le sont par un ménage de 60 ans ou plus, et même trois sur quatre dans certaines zones littorales. 34 % d'entre elles sont détenues par des ménages aisés. Les résidences secondaires, surtout lorsqu'elles sont détenues par un ménage aisé, sont situées souvent loin de la résidence principale du détenteur : à 3 heures de route ou plus pour 38 % de celles dont le ménage détenteur réside en France.

En France hors Mayotte, en 2017, 3,2 millions de logements sont considérés fiscalement comme des **résidences secondaires**, soit un logement sur dix ► **figure 1**. Parmi eux, près de six sur dix se trouvent sur les littoraux ou dans des territoires en **altitude** : 1,3 million dans des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) littoraux (soit 40 % des résidences secondaires) et 530 000 dans des EPCI à plus de 750 mètres d'altitude (16 %, dont 10 % dans le seul massif alpin). Par ailleurs, 12 % des résidences secondaires sont localisées dans des EPCI densément peuplés et situés ni en altitude ni sur un littoral ► **encadré** ; la moitié se situent dans la seule métropole du Grand Paris (196 000 résidences secondaires), suivie de celle de Lyon (16 000), puis de celles de Toulouse et Bordeaux (11 000 chacune).

Localement, les résidences secondaires peuvent représenter une part importante du **parc de logements** : 33 % pour les EPCI en altitude et jusqu'à 61 % pour ceux à plus de 1 500 mètres d'altitude, 18 % sur le littoral et 30 % ou plus sur une grande partie du littoral centre atlantique (du Morbihan aux Landes) et du littoral méditerranéen, notamment en Corse ► **figure 2**.

Les départements d'outre-mer (hors Mayotte) comptent 51 000 résidences secondaires et elles y représentent 7 % du parc de logements.

Les personnes redevables de la taxe d'habitation sur un logement à titre de résidence secondaire (qu'elles en soient propriétaires ou locataires), par la suite appelées détenteurs de résidences secondaires, peuvent avoir de multiples

usages de ce logement (usage touristique, location saisonnière, ancien logement d'un résident d'Ehpad, hébergement d'un enfant étudiant, pied-à-terre professionnel, etc.). Ces usages ne sont pas connus dans les données fiscales utilisées ici.

## Davantage de petites surfaces parmi les résidences secondaires

Au niveau national, 27 % des résidences secondaires font moins de 40 m<sup>2</sup>, contre 10 % des résidences principales. Cette différence dans la part de petites surfaces parmi les résidences secondaires et parmi les résidences principales est particulièrement marquée dans les EPCI situés au-dessus de 1 500 mètres d'altitude, qui comprennent notamment des stations de ski : 50 % contre 13 %.

## ► 1. Caractéristiques du parc de résidences secondaires suivant le type d'EPCI

	Nombre de résidences secondaires	Part des résidences secondaires (en %)				
		dans le parc des résidences principales et secondaires	de moins de 40 m <sup>2</sup>	à 3 heures ou plus de la résidence principale	détenues par des ménages aisés	détenues par des ménages dont la personne de référence a 60 ans ou plus
EPCI sur le littoral maritime	1 311 100	18	31	47	36	70
EPCI à plus de 750 m d'altitude	527 900	33	37	46	34	68
EPCI densément peuplés, hors littoral et altitude	380 600	3	40	25	41	48
Autres EPCI	1 025 700	8	12	28	29	65
<b>Ensemble</b>	<b>3 245 200</b>	<b>10</b>	<b>27</b>	<b>38</b>	<b>34</b>	<b>66</b>

**Lecture :** dans les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) situés sur le littoral maritime, les résidences secondaires représentent 18 % de l'ensemble du parc de résidences principales et secondaires. 31 % des résidences secondaires de ces EPCI font moins de 40 m<sup>2</sup>.

**Champ :** France hors Mayotte, résidences principales et résidences secondaires au sens fiscal ; restriction aux résidences détenues par des résidents principaux français pour les données sur la distance et l'âge ; aux résidences détenues par des résidents principaux de France métropolitaine, Martinique et La Réunion pour les données sur le niveau de vie.

*Source : Insee, Fidéli 2017.*

Toutefois, il y a également de grandes résidences secondaires : au niveau national deux sur dix font 100 m<sup>2</sup> ou plus (contre trois résidences principales sur dix).

### Parmi les résidences secondaires détenues par un ménage résidant en France, 34 % le sont par des ménages aisés

Une résidence secondaire sur dix appartient à une personne résidant à l'étranger : 27 % d'entre elles à des résidents du Royaume-Uni, 12 % d'Italie, 12 % de Belgique, 11 % de Suisse, 8 % d'Allemagne, 7 % des Pays-Bas et 4 % d'Espagne.

Parmi les résidences secondaires dont le ménage détenteur réside en France, 34 % sont détenues par des **ménages aisés**. Les résidences secondaires détenues par ces ménages aisés sont plus particulièrement présentes sur les littoraux, hormis celui du Languedoc, dans les Alpes, et notamment les Alpes du Nord, et dans quelques grandes agglomérations, notamment à Paris ▶ **figure 3**.

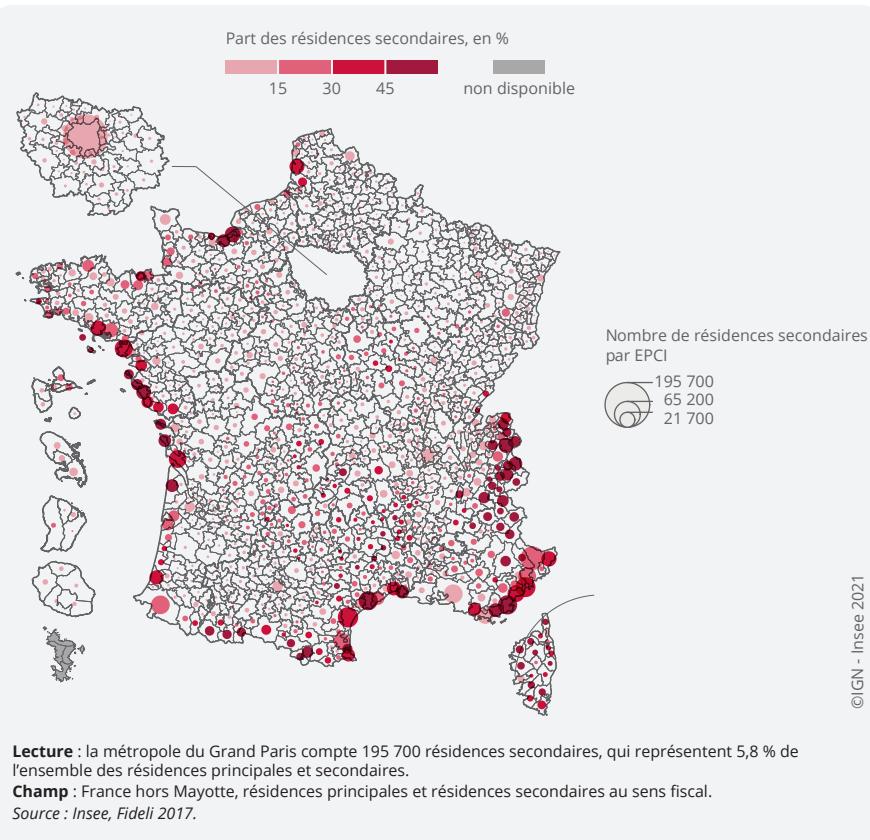
Sur le littoral, les résidences secondaires sont plus souvent détenues par des ménages aisés au Pays basque, sur le littoral du Var et des Alpes-Maritimes et sur le littoral sud de la Bretagne que dans le Languedoc (25 %). Les résidences secondaires sont majoritairement détenues par des ménages aisés dans certains EPCI tels que l'île de Ré (59 %), Belle-Île-en-Mer, la Côte d'Émeraude et le golfe de Saint-Tropez (plus de 50 %), qui comprennent des stations balnéaires implantées de longue date.

En altitude, où de nombreuses stations de ski sont présentes, les résidences secondaires sont plus souvent détenues par des ménages aisés dans les EPCI les plus hauts. Ce phénomène est plus marqué dans les EPCI des Alpes du Nord situés à plus de 1 500 mètres (47 %) que dans les EPCI à la même altitude dans les Pyrénées (29 %).

Parmi les EPCI les plus densément peuplés, hors littoral et altitude, ceux de la métropole du Grand Paris et quelques EPCI de l'Ouest parisien (communautés d'agglomération de Versailles Grand Parc ou de Saint-Germain Boucles de Seine) se distinguent par une forte part de résidences secondaires détenues par des ménages aisés (plus de 45 % des résidences). Hors Île-de-France, cette part est la plus élevée (supérieure à 40 %) dans les EPCI d'Annemasse-les-Voirons, Strasbourg et Lyon.

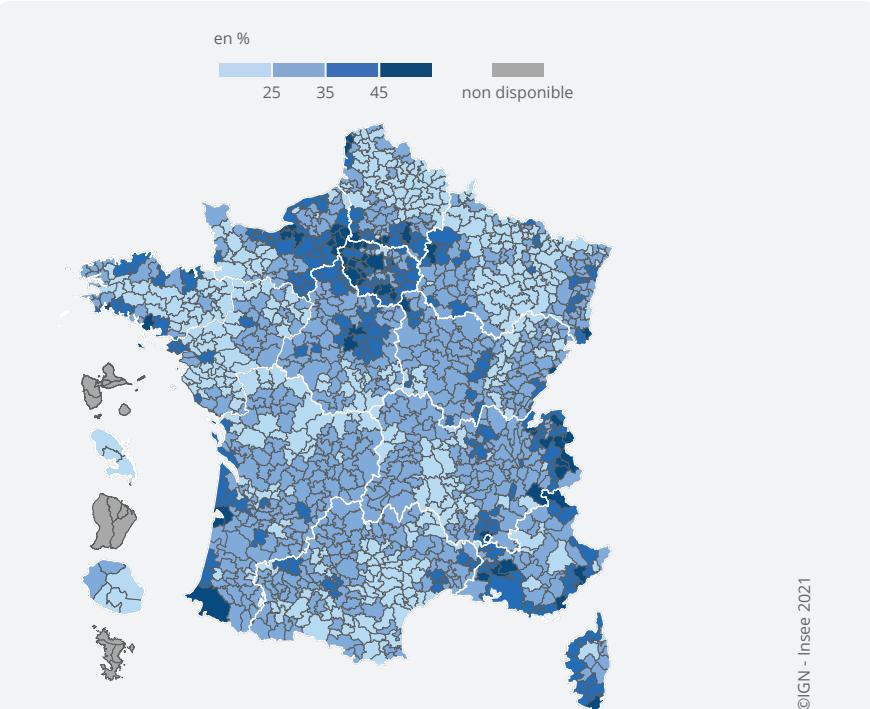
Dans les espaces moins densément peuplés, hors littoral et altitude, les

### ► 2. Nombre de résidences secondaires par EPCI et part dans l'ensemble des résidences principales et secondaires



©IGN - Insee 2021

### ► 3. Part de résidences secondaires de l'EPCI détenues par un ménage aisé



©IGN - Insee 2021

résidences secondaires sont moins souvent détenues par des ménages aisés qu'en moyenne en France (29 %). Toutefois, dans les EPCI autour de l'agglomération parisienne (Vexin, Houdanais, Gâtinais) ou dans certains EPCI accessibles rapidement depuis Paris comme le pays d'Auge ou la Sologne, ainsi que dans quelques EPCI de l'arrière-pays provençal (Alpilles, Luberon), les résidences secondaires détenues par des ménages aisés sont fortement représentées (plus de 45 %).

### Les écarts de niveau de vie entre résidents secondaires et principaux sont parfois importants

Les différences de **niveau de vie** entre détenteurs de résidence secondaire et résidents principaux peuvent être localement très marquées. La proportion de résidences secondaires détenues par des ménages aisés dépasse 45 %, voire 50 %, dans certains EPCI des Alpes (par exemple, les communautés de communes Val Vanoise, de Haute-Tarentaise ou du Briançonnais), à Belle-Île-en-Mer et dans des territoires qui sont pour la plupart situés immédiatement à l'ouest de l'agglomération parisienne (Vexin) ou en Normandie (pays d'Auge). En revanche, dans ces EPCI, seules 10 % des résidences principales, voire moins, sont occupées par des ménages aisés.

### Pour plus d'un tiers des résidences secondaires détenues par un résident français, le détenteur habite à 3 heures de route ou plus

348 000 ménages détenteurs d'une résidence secondaire habitent à titre principal dans la métropole du Grand Paris. Les huit autres EPCI où les ménages détenteurs habitent le plus souvent sont tous de grandes métropoles : Aix-Marseille-Provence et Lyon (avec chacune plus de 55 000 ménages concernés), Toulouse, Bordeaux, Nantes, Lille et Nice (de 32 000 à 24 000 ménages) et Rennes avec 20 000 ménages.

En France, pour 38 % des résidences secondaires détenues par un résident français, la **distance entre les résidences secondaire et principale** du ménage détenteur est de 3 heures de route ou plus. Cette part est plus faible à proximité des grandes métropoles ► **figure 4**, notamment dans un vaste espace autour de Paris, mais aussi, dans une moindre mesure, autour de Lyon et dans les Hauts-de-France. Au sein des EPCI densément peuplés et situés ni sur le littoral ni en altitude, seules 25 % des résidences secondaires sont à 3 heures de route ou plus du domicile de leur détenteur.

En revanche, elles sont 55 % sur le littoral breton et même 66 % sur le littoral du Var et des Alpes-Maritimes, ainsi que sur l'île d'Oléron. Il s'agit également de plus de la moitié des résidences secondaires du littoral Corse. Dans les EPCI d'altitude, cette proportion est de 46 %, et même de plus de 60 % dans l'ensemble des EPCI des Alpes situés à plus de 1 500 mètres d'altitude. Elle est élevée aussi dans une grande partie du Massif central.

Les résidences secondaires des **ménages modestes** (3 % des résidences secondaires détenues par un ménage résidant en France) sont souvent proches de la résidence principale de ces derniers : 46 % sont à moins de 30 minutes de route de la résidence principale, contre 13 % de celles des ménages aisés. À l'inverse, 48 % des résidences secondaires des ménages aisés sont à 3 heures de route ou plus de la résidence principale du détenteur, contre 23 % pour les ménages modestes.

Les résidences secondaires sont souvent plus éloignées de la résidence principale quand le détenteur est plus âgé, sauf pour les plus de 80 ans.

### Deux résidences secondaires sur trois sont détenues par des ménages de 60 ans ou plus

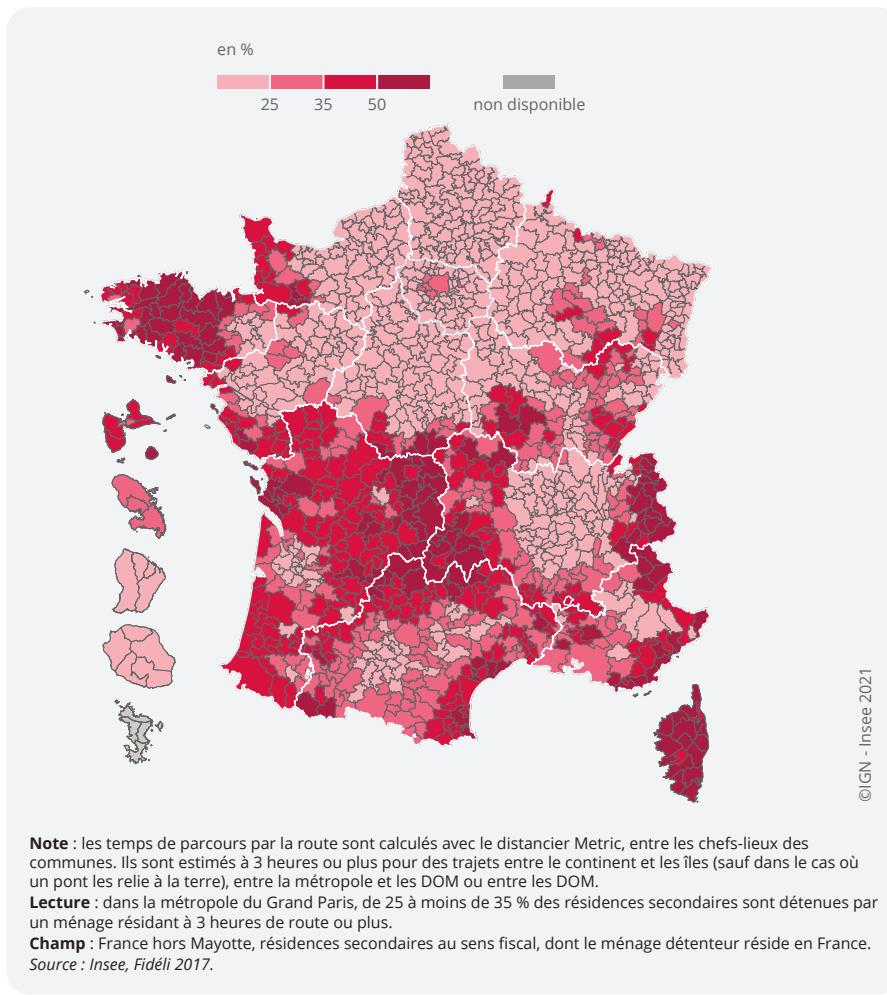
Parmi les résidences secondaires détenues par un ménage résidant en France, 66 % le sont par des ménages âgés de 60 ans ou plus, contre seulement 38 % du parc de résidences principales.

#### ► Encadré. Zonage utilisé

Quatre types d'établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) sont distingués ici :

- les EPCI ayant une bordure littorale maritime (145 EPCI) ;
- les EPCI d'altitude, c'est-à-dire dont les communes se situent, en moyenne, à une altitude supérieure à 750 mètres et qui n'ont pas de bordure maritime (121 EPCI) ;
- les EPCI densément peuplés, c'est-à-dire dont plus de la moitié des habitants résident dans une commune densément peuplée au sens de la grille de densité européenne, et qui ne sont situés ni sur le littoral ni en altitude (58 EPCI) ;
- les autres EPCI (930).

#### ► 4. Part de résidences secondaires de l'EPCI dont le ménage détenteur réside à 3 heures de route ou plus



Ce phénomène est moins marqué dans les EPCI densément peuplés, hors littoral et altitude (48 %). Dans ces EPCI, certaines résidences secondaires au sens fiscal pourraient correspondre à des pied-à-terre occupés pendant une partie de la semaine par des actifs qui résident à titre principal dans une autre ville.

Les résidences secondaires sur le littoral sont, dans l'ensemble, plus souvent détenues par des ménages âgés. Sur le littoral du Var et des Alpes-Maritimes, environ trois résidences secondaires sur quatre sont détenues par des ménages dont la personne de référence a 60 ans ou plus (jusqu'à 79 % des résidences pour la communauté d'agglomération Var Estérel Méditerranée). Ceci est moins marqué, par exemple, sur le littoral des Hauts-de-France (67 %).

Ces différences se retrouvent aussi, de façon un peu moins prononcée, entre massifs montagneux. Les résidences secondaires de Corse ou des Alpes du Sud sont plus souvent détenues par des ménages âgés (74 % et 69 % ont 60 ans ou plus) que celles des Alpes du Nord ou des Vosges (65 % et 63 %). ●

**Frédéric Châtel, Nicolas Cochez,  
Marie-Pierre de Bellefon (Insee)**



Retrouvez les données en téléchargement  
sur [www.insee.fr](http://www.insee.fr)

## ► 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 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.

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.

L'**altitude d'un EPCI** correspond à la moyenne de l'altitude des communes composant l'EPCI, pondérées par leur surface (source : IGN 2016).

Pour définir la **distance entre les résidences principale et secondaire**, les temps de parcours par la route sont calculés à l'aide du distancier Metric, entre les chefs-lieux des communes. Ils sont estimés à 3 heures ou plus pour des trajets entre le continent et les îles (sauf dans le cas où un pont les relie à la terre), entre la métropole et les DOM ou entre les DOM. Ils sont estimés à moins de 30 minutes lorsque la résidence principale et la résidence secondaire sont situées dans la même commune.

Ils sont calculables uniquement pour les détenteurs ayant leur résidence principale en France. Ils ne sont donc notamment pas disponibles pour les détenteurs résidant à l'étranger.

Les **ménages aisés**, dans cette étude, sont ceux dont le niveau de vie, issu du dispositif Filosofi, est au-dessus du 9<sup>e</sup> décile de niveau de vie national en 2016. Dans cette étude, les déciles de niveau de vie ont été calculés sur la population présente dans Fidéli et dont le niveau de vie issu du dispositif Filosofi est disponible. En particulier, dans Filosofi, les niveaux de vie ne sont pas disponibles pour les résidents de Guyane, de Mayotte et de Guadeloupe ; ils sont donc considérés uniquement pour les résidents de France métropolitaine, Martinique et La Réunion. Ainsi, le 9<sup>e</sup> décile est égal à 37 740 euros.

Les **ménages modestes** sont ceux dont le niveau de vie est en dessous du 1<sup>er</sup> décile de niveau de vie national en 2016, soit 10 830 euros.

Le **niveau de vie** est égal au revenu disponible du ménage divisé par le nombre d'unités de consommation (UC). Le niveau de vie est donc le même pour tous les individus d'un même ménage.

## ► Sources

Les données sont issues du **Fichier démographique sur les logements et les individus (Fidéli)** 2017. Celui-ci comporte des informations sur l'ensemble des logements et des personnes connus par l'administration fiscale.

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

**Galiana L., Suarez Castillo M., Sémécubre F., Coudin É., de Bellefon M.-P.**, « Retour partiel des mouvements de population avec le déconfinement », *Insee Analyses* n° 54, juillet 2020.

