

## Résidences secondaires : progression en France, diminution en Île-de-France



E. Bordes-Papais / IAU ÎdF

**Les résidences secondaires et les logements occasionnels augmentent en France, mais diminuent en Île-de-France. Les principaux bénéficiaires de la hausse nationale de ce parc entre 1999 et 2007 sont les façades atlantique et méditerranéenne ainsi que le territoire alpin.**

**E**n 2007, selon le recensement, on dénombre 3,1 millions de résidences secondaires et logements occasionnels en France métropolitaine, soit 6 % de plus qu'en 1999. Cette hausse de près de 180 000 logements est plus importante que lors de la période intercensitaire précédente (+93 000 entre 1990 et 1999), mais reste nettement inférieur aux évolutions antérieures (+544 000 entre 1982 et 1990, +589 000 entre 1975 et 1982).

Toutefois, leur part dans le parc total de logement continue de baisser : elle est passée de 10,7 % en 1990 à 10,1 % en 1999 et 9,8 % en 2007. Cette diminution s'explique notamment par l'augmentation importante des résidences principales (+13,4 % entre 1999 et 2007).

### Une concentration territoriale hiérarchisée

La répartition de ces logements sur le territoire métropolitain est relativement concentrée. Six régions sur vingt-deux regroupent

60 % du parc secondaire français : Provence-Alpes-Côte d'Azur (480 000 logements), Rhône-Alpes (382 000) et Languedoc-Roussillon (350 000), suivies de la Bretagne, des Pays de la Loire et de l'Aquitaine (200 000 à 235 000). La part des logements secondaires dans le parc total reflète également cette hiérarchie : 22 % en Languedoc-Roussillon et 17,3 % en Provence-Alpes-Côte d'Azur (Paca). À l'inverse, dans les régions au nord de la Loire, elle est relativement faible (2,4 % en Alsace, 2,8 % en Île-de-France, 3,3 % en Nord-Pas-de-Calais).

### Baisse du parc secondaire dans le Bassin parisien

Par rapport à 1999, les écarts interrégionaux ont tendance à s'accroître, avec une augmen-

### Atlas des Franciliens

Cette *Note rapide* constitue l'une des planches du futur *Atlas des Franciliens*, à paraître fin 2011 sous l'égide de l'IAU ÎdF.

### Définitions

Une résidence secondaire est, au sens de l'Insee, un logement utilisé pour les week-ends, les loisirs ou les vacances. Sa durée d'occupation par une même personne ne doit pas excéder six mois par an. Les logements meublés loués (ou à louer) pour des séjours touristiques sont également classés en résidences secondaires.

Un logement occasionnel est un logement ou une pièce indépendante utilisée occasionnellement pour des raisons professionnelles (par exemple, le pied-à-terre d'une personne qui ne rentre chez lui qu'en fin de semaine).

Attention : la distinction entre résidence secondaire et logement occasionnel étant difficile à établir, ils seront ici regroupés sous la dénomination « parc secondaire » ou logements secondaires.

tation importante du parc secondaire dans les régions déjà fortement pourvues.

Ainsi, la région alpine et les façades atlantique et méditerranéenne sont les territoires où il a le plus augmenté. Cela confirme les tendances déjà relevées entre 1990 et 1999.

La région Paca a vu son parc secondaire croître de plus de 46 000 loge-

ments entre 1999 et 2007, soit d'environ 10 %. Le Languedoc-Roussillon ou la Bretagne ont également connu une hausse importante : +35 000 logements dans chacune de ces régions, soit respectivement +11 % et +17 %. Au total, les six régions les plus pourvues comptabilisent, à elles seules, 173 000 logements supplémentaires entre 1999 et 2007 sur un total de 180 000 à l'échelle nationale.

A *contrario*, dix régions ont perdu des effectifs. Parmi elles, six font partie du Bassin parisien<sup>(1)</sup>. Par exemple, le Centre a perdu entre 1999 et 2007 près de 10 000 résidences secondaires, soit environ 10 % de son parc. La Champagne-Ardenne en a perdu 4 400, soit près de 15 %. Quant à l'Île-de-France, la baisse atteint 12 000 logements, soit plus de 7 % de ce parc.

### Un éloignement au profit des espaces littoraux et ruraux

Au sein des huit régions du Bassin parisien, le parc secondaire est relativement faible (772 000 logements au total contre 479 000 pour la seule région Paca par exemple). Les régions Basse-Normandie et Pays de la Loire en polarisent une grande part (340 000), notamment à proximité du littoral, suivies par l'Île-de-France (150 000).

À l'inverse, on en recense très peu dans le nord et l'est du Bassin parisien, à l'image de la Picardie ou de Champagne-Ardenne, qui comptent respectivement 42 500 et 26 000 logements secondaires en 2007.

Au sein du Bassin parisien, les résidences secondaires étaient principalement localisées, dans les années 1970, à proximité du cœur de la métropole francilienne (grande couronne et départements limitrophes). Elles se sont peu à peu éloignées, à partir des années 1980. Ainsi les départements de la grande couronne, comme ceux des régions limitrophes, ont connu une baisse régulière de leurs effectifs.

Cette diminution s'explique en partie par la transformation de certaines résidences secondaires en résidences principales, en lien notamment avec la croissance de l'agglomération parisienne.

Sous l'effet d'une réduction des distances-temps, les propriétaires de résidence secondaire semblent s'affranchir de la proximité et privilégier désormais l'éloignement, notamment les espaces littoraux, ou la vallée de la Loire.

### Le parc secondaire\* en France métropolitaine en 1999 et en 2007

Région	Logements du parc secondaire 1999	Poids dans le parc total de logements 1999 (%)	Logements du parc secondaire 2007	Poids dans le parc total de logements 2007 (%)	Évolution 1999-2007
<b>Régions du Bassin parisien</b>					
Basse-Normandie	118 536	16,2	128 875	16,1	10 339
Bourgogne	88 674	10,8	83 846	9,6	- 4 828
Centre	98 330	8,3	88 602	6,9	- 9 728
Champagne-Ardenne	30 313	4,9	25 877	4,0	- 4 436
Haute-Normandie	43 740	5,6	40 226	4,8	- 3 514
Île-de-France	162 795	3,2	150 684	2,8	- 12 111
Pays-de-la-Loire	197 429	12,6	211 754	11,9	14 325
Picardie	48 411	6,1	42 553	5,0	- 5 858
<b>Autres régions de France métropolitaine</b>					
Alsace	22 749	3,0	20 331	2,4	- 2 418
Aquitaine	176 679	11,9	205 769	12,1	29 090
Auvergne	98 830	13,7	95 796	12,4	- 3 034
Bretagne	197 569	13,2	231 652	13,7	34 083
Corse	60 612	34,2	71 032	34,7	10 420
Franche-Comté	39 033	7,4	36 623	6,4	- 2 410
Languedoc-Roussillon	314 234	22,6	349 643	22,0	35 409
Limousin	54 185	13,5	54 948	12,7	763
Lorraine	39 016	3,8	37 484	3,4	- 1 532
Midi-Pyrénées	149 677	11,3	159 589	10,6	9 912
Nord-Pas-de-Calais	57 340	3,5	57 555	3,3	215
Poitou-Charentes	104 083	12,2	128 223	13,3	24 140
Provence-Alpes-Côte-d'Azur	432 928	17,2	479 039	17,3	46 111
Rhône-Alpes	366 930	13,0	381 898	12,2	14 968
<b>Total France métropolitaine</b>	<b>2 902 093</b>	<b>10,1</b>	<b>3 082 000</b>	<b>9,8</b>	<b>179 907</b>

Source : Insee – recensements de la population 1999 et 2007 (exploitations principales).

\* Il s'agit des résidences secondaires et des logements occasionnels.

### Les maisons et appartements secondaires en Île-de-France, en 1982 et en 2007

Département		Maisons RGP 1982	Maisons RGP 2007	Appartements RGP 1982	Appartements RGP 2007	Autres RGP 1982	Autres RGP 2007	Total RGP 1982	Total RGP 2007
Paris	nb	368	585	55 888	77 403	160	2 943	56 416	80 931
	% ligne	0,7	0,7	99,1	95,6	0,3	3,6	100,0	100,0
Seine-et-Marne	nb	28 336	13 836	2 128	2 315	984	1 656	31 448	17 807
	% ligne	90,1	77,7	6,8	13,0	3,1	9,3	100,0	100,0
Yvelines	nb	12 496	6 369	4 868	4 491	304	629	17 668	11 489
	% ligne	70,7	55,4	27,6	39,1	1,7	5,5	100,0	100,0
Essonne	nb	10 900	4 329	1 944	2 075	256	516	13 100	6 920
	% ligne	83,2	62,6	14,8	30,0	2,0	7,5	100,0	100,0
Hauts-de-Seine	nb	1 144	948	10 852	15 974	84	750	12 080	17 672
	% ligne	9,5	5,4	89,8	90,4	0,7	4,2	100,0	100,0
Seine-Saint-Denis	nb	2 128	1 038	3 308	2 995	104	193	5 540	4 226
	% ligne	38,4	24,6	59,7	70,9	1,9	4,6	100,0	100,0
Val-de-Marne	nb	2 288	1 085	4 152	5 617	68	209	6 508	6 911
	% ligne	35,2	15,7	63,8	81,3	1,0	3,0	100,0	100,0
Val-d'Oise	nb	6 756	2 927	1 680	1 693	208	107	8 644	4 727
	% ligne	78,2	61,9	19,4	35,8	2,4	2,3	100,0	100,0
<b>Île-de-France</b>	nb	64 416	31 117	84 820	112 563	2 168	7 003	151 404	150 683
	% ligne	42,5	20,7	56,0	74,7	1,4	4,6	100,0	100,0

Source : Insee – recensements de la population 1982 et 2007 (exploitations principales).

### L'Île-de-France, deuxième parc secondaire du Bassin parisien

La région Île-de-France dispose en 2007 d'un parc secondaire de plus de 150 000 logements, répartis en 96 000 résidences secondaires et 55 000 logements occasionnels.

Ils représentent 2,8 % du parc total, en baisse par rapport à 1999 et 1990, quand leur poids s'établissait respectivement à 3,2 % et 4,2 %.

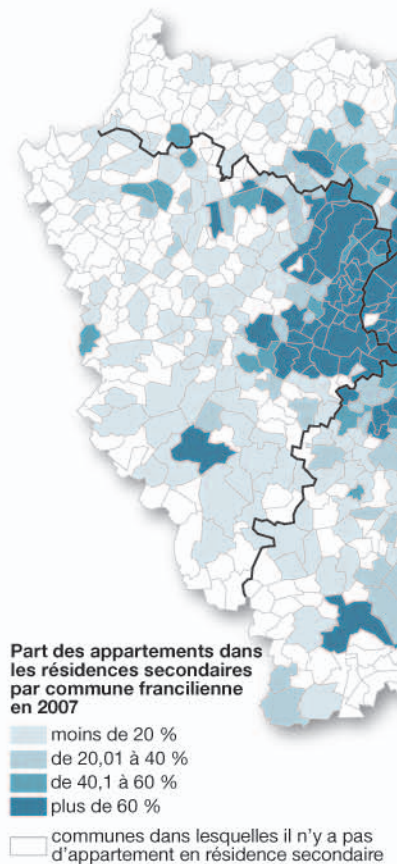
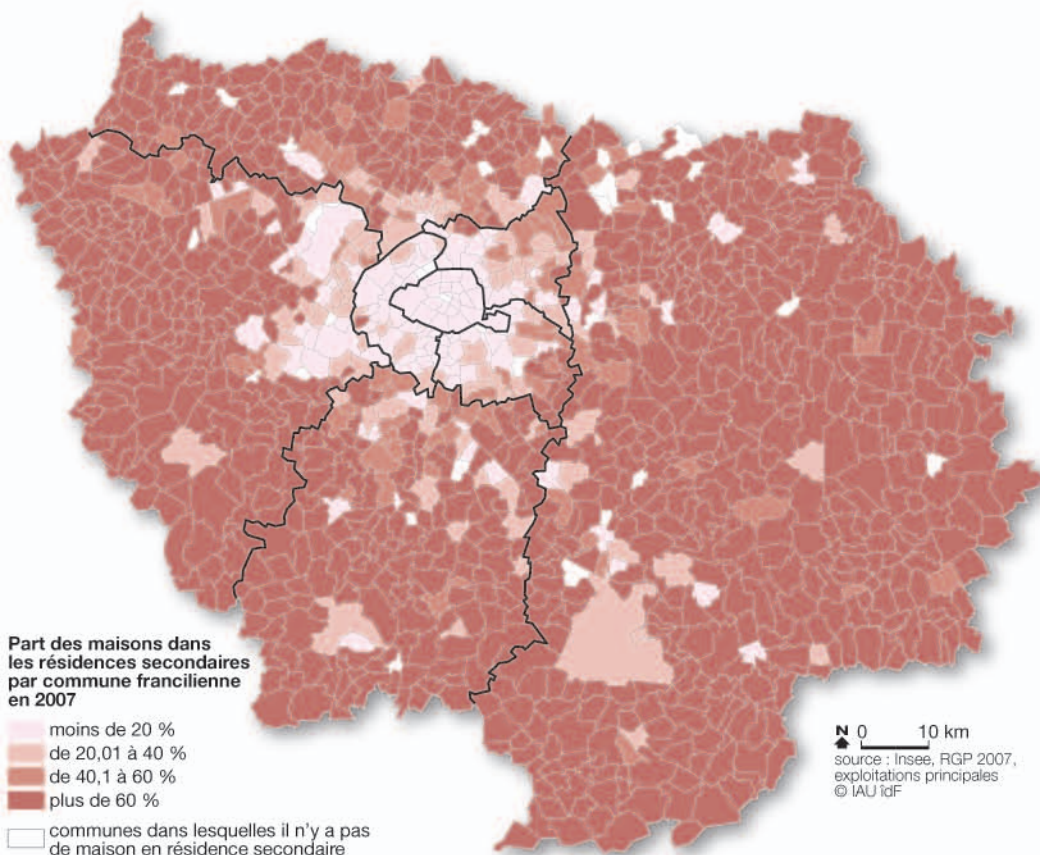
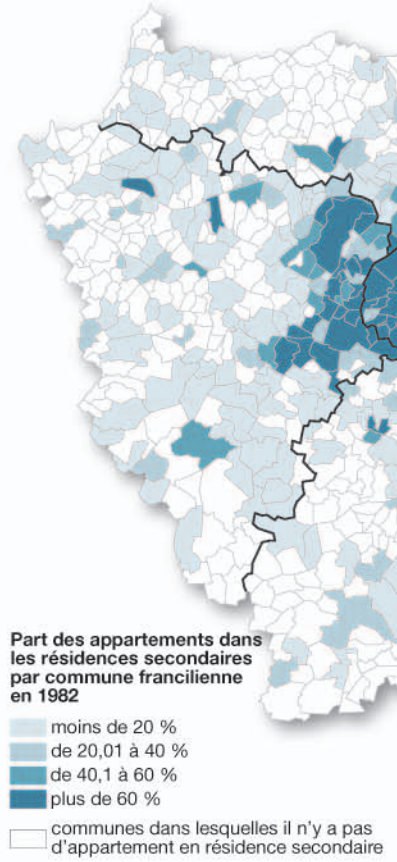
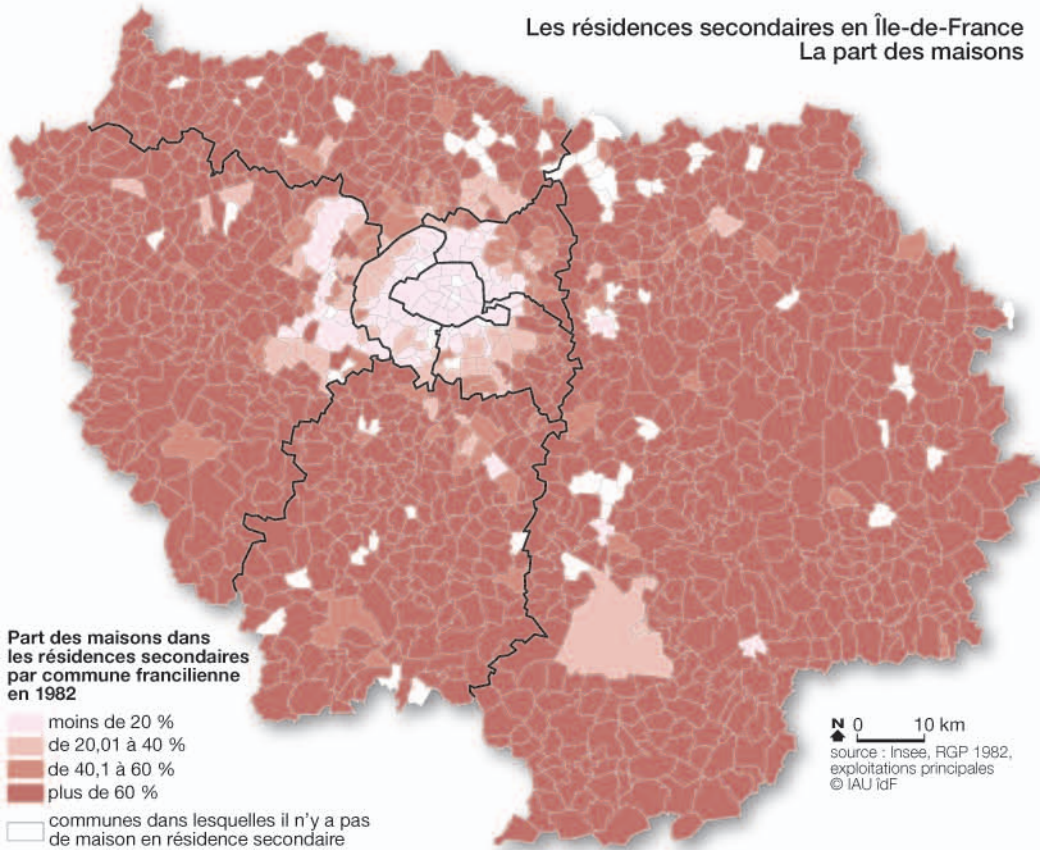
La répartition territoriale est cependant inégale. Paris concentre 81 000 logements secondaires, soit plus de la moitié, très loin devant la Seine-et-Marne (17 800), les Hauts-de-Seine (17 700) et les Yvelines (11 500). On constate aussi qu'entre 1982 et 2007 le poids du parc secondaire de

(1) Le Bassin parisien est ici défini comme l'ensemble des régions faisant partie de la conférence des présidents des régions du Bassin parisien, ou C8 : Bourgogne, Centre, Champagne-Ardenne, Basse et Haute-Normandie, Île-de-France, Pays de la Loire et Picardie.



## Localisation des résidences secondaires

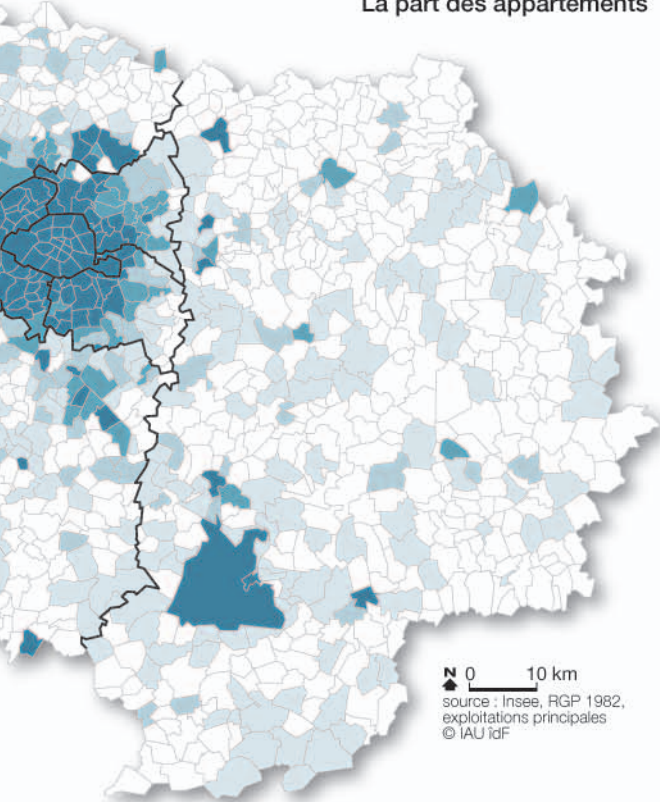
### Les résidences secondaires en Île-de-France La part des maisons



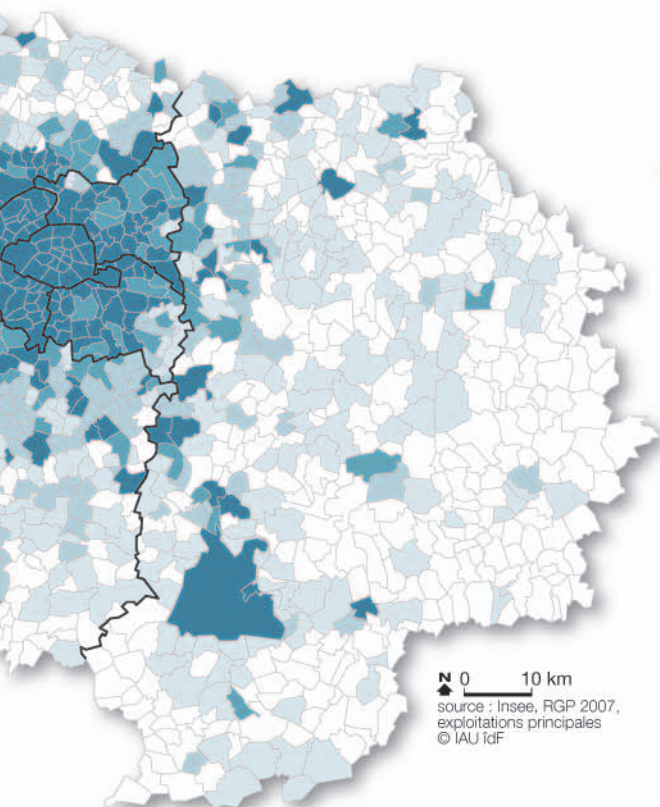
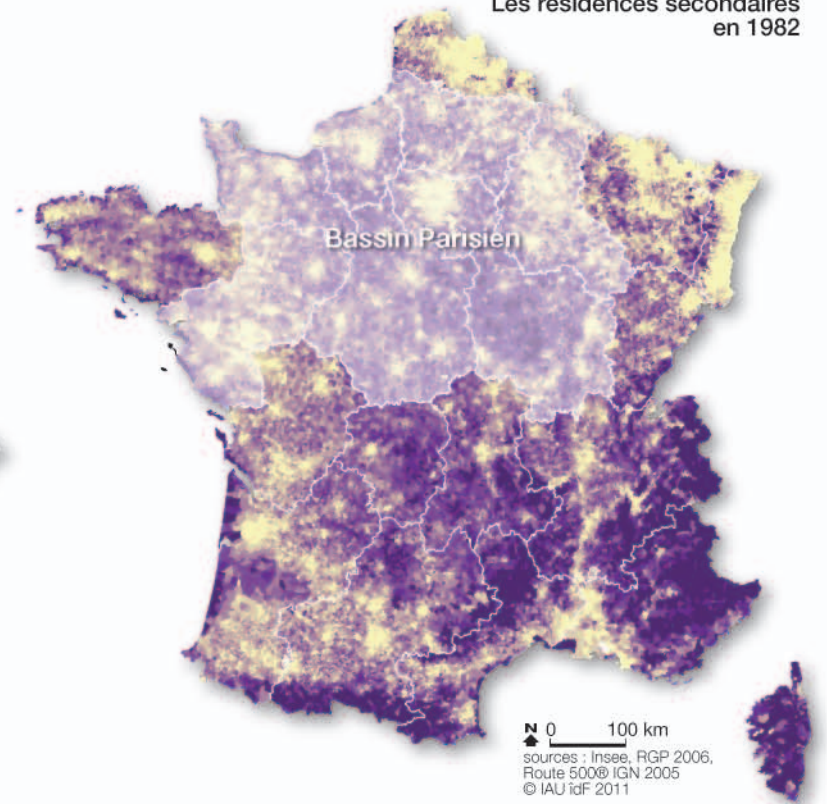


# Résidences secondaires en France et en Île-de-France

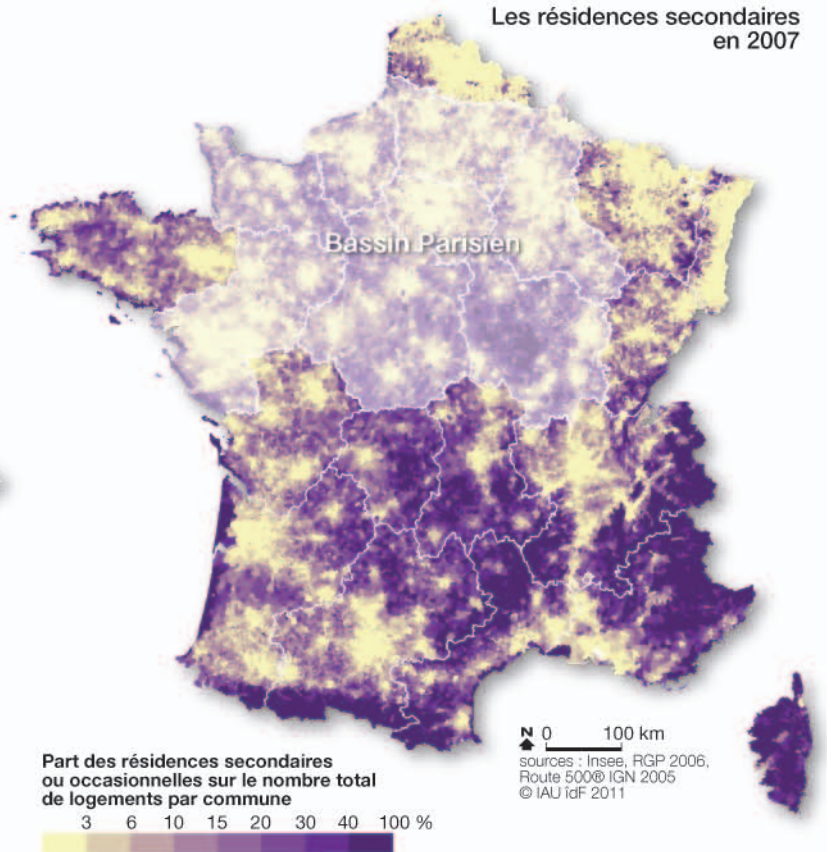
Les résidences secondaires en Île-de-France  
 La part des appartements



Les résidences secondaires en 1982



Les résidences secondaires en 2007



Paris dans l'ensemble francilien a fortement augmenté, passant de 37 % à 54 %, au détriment de celui des départements de grande couronne qui passe de 47 % à 27 %. Cette croissance du parc parisien s'explique sans doute par l'attrait de la capitale, qu'il soit culturel, économique, touristique...

### L'appartement est le type d'habitat majoritaire

Si, à l'échelon national, les logements secondaires sont en majorité des maisons, 57 % contre 38 % d'appartements<sup>(2)</sup>, ce n'est pas le cas dans toutes les régions.

Ainsi en Île-de-France, Paca ou encore Rhône-Alpes, les logements secondaires sont majoritairement des appartements (respectivement 75 %, 61 % et 56 % de leur parc secondaire). Cela s'explique par la forte activité touristique des régions de montagne ou des bords de mer (conjuguée à des contraintes géographiques importantes) et le degré d'urbanisation de la région capitale, où le terrain à bâtir est cher et le coût du logement élevé.

Dans ces régions, les logements secondaires sont souvent de petits appartements (une ou

deux pièces), alors que dans les autres régions françaises, il s'agit majoritairement de maisons de trois à quatre pièces.

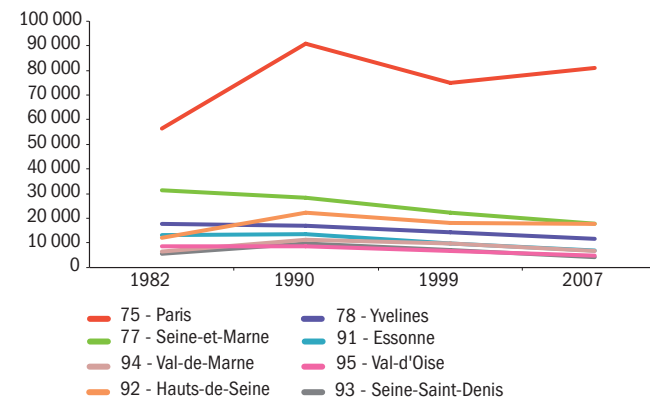
### Parc secondaire : renforcement du nombre d'appartements en Île-de-France

Entre 1982 et 2007, la typologie du parc secondaire francilien<sup>(3)</sup> a fortement évolué, la part des maisons passant de 42,5 % à moins de 21 %. Cette évolution est d'ailleurs particulièrement visible dans les départements de grande couronne : en Seine-et-Marne, elle est ainsi passée de 90,1 % à 77,7 % et dans les Yvelines, de 70,7 % à 55,4 %. Seules les maisons de plus de cinq pièces semblent « résister » à cette transformation. Leur part dans le parc secondaire diminue dans des proportions moindres (10,4 % en 1982, 8,7 % en 2007).

À l'opposé, alors qu'en 1982 les appartements de une à deux pièces représentaient un peu plus du tiers du parc, leur part s'élève à près de 52 % en 2007.

Ces évolutions du parc secondaire, relativement anciennes, s'expliquent avant tout par la

### Évolution du nombre de logements du parc secondaire en Île-de-France entre 1982 et 2007



Source : Insee – recensements de la population 1982, 1990, 1999 et 2007 (exploitations principales).

diminution importante du nombre de logements secondaires dans la région durant cette période, à la suite de leur transformation en résidences principales, notamment pour les maisons individuelles, particulièrement recherchées.

Cette évolution diffère de celle du parc de résidences principales où, depuis 1982, la part des maisons a augmenté, passant de 24,9 % en 1982 à 27,8 % en 2007, avec un poids de plus en plus important des maisons de cinq pièces et plus. Les départements les plus concernés sont ceux de la grande couronne, qui ont vu une augmentation très importante du nombre de maisons sur leur territoire, avec un doublement de celles de cinq pièces et plus entre ces deux dates.

### Un parc secondaire plus souvent ancien que le parc principal

38 % des logements secondaires métropolitains datent d'avant 1949 contre 30 % du parc principal, alors que seulement 27 % d'entre eux ont été construits après 1982 (soit une proportion similaire au parc principal).

Les régions du Bassin parisien sont d'ailleurs parmi les régions où la part du parc secondaire antérieur à 1949 est la plus importante : 70 % en Champagne-Ardenne, 67 % en région Centre, 56 % en Île-de-France ou encore 45 % en Basse-Normandie ou en Bourgogne. Cette situation s'explique probablement par le choix des propriétaires de résidences secondaires de posséder des logements, géné-

ralement anciens, dans des secteurs pittoresques.

Si l'on considère l'ensemble du pays, seules les grandes régions touristiques du littoral et de la montagne ne rentrent pas dans ce schéma général. Ainsi, en Languedoc-Roussillon, 37 % des logements secondaires sont plutôt d'époque récente (construits entre 1982 et 2004). Cette proportion est de 34 % en Rhône-Alpes ou en Paca, 33 % en Aquitaine, 31 % en Pays de la Loire ou en Poitou-Charentes. La moyenne française se situe à 27 %, la proportion francilienne s'établit quant à elle à 12 %.

### Les Franciliens, propriétaires de près de 30 % du parc secondaire

D'après les données du fichier des logements par communes (Filocom) [cf. encadré], les ménages franciliens possèdent 28,1 % du parc secondaire métropolitain<sup>(4)</sup>, soit nettement plus que ceux des régions Rhône-Alpes (10,9 %), Paca (9,9 %), ou surtout Languedoc-Roussillon, Midi-Pyrénées, Aquitaine, Pays de la Loire ou Bretagne

(2) Les 5 % restants comprennent les logements « Autres », soit les logements-foyers, les chambres d'hôtel, les pièces indépendantes ou les habitations de fortune.

(3) Par souci de simplification entre les recensements, sont considérées comme des maisons les maisons individuelles (immeubles de un logement) et les fermes. Les logements situés dans des « immeubles de deux logements ou plus » sont comptés comme des appartements.

(4) L'analyse effectuée à partir du fichier Filocom concerne le parc secondaire possédé par un propriétaire vivant en France métropolitaine, qu'il soit Français ou étranger. Ne figurent donc pas les 304 000 logements secondaires possédés par des propriétaires non résidents (cf. encadré).

### Lieu de résidence, en France métropolitaine, des ménages propriétaires d'un logement secondaire, en 2007

Région	Effectif	% colonne
<b>Régions du Bassin parisien</b>		
Île-de-France	748 202	28,1
Pays-de-la-Loire	123 643	4,6
Centre	95 593	3,6
Bourgogne	58 167	2,2
Picardie	50 867	1,9
Haute-Normandie	44 974	1,7
Basse-Normandie	43 478	1,6
Champagne-Ardenne	39 992	1,5
<b>Autres régions de France métropolitaine</b>		
Rhône-Alpes	289 666	10,9
Provence-Alpes-Côte-d'Azur	263 390	9,9
Languedoc-Roussillon	139 079	5,2
Midi-Pyrénées	132 575	5,0
Aquitaine	127 158	4,8
Bretagne	109 451	4,1
Nord-Pas-de-Calais	84 368	3,2
Poitou-Charentes	62 527	2,3
Auvergne	62 305	2,3
Lorraine	50 564	1,9
Alsace	37 827	1,4
Limousin	37 040	1,4
Franche-Comté	32 387	1,2
Corse	28 028	1,0
<b>France métropolitaine</b>	<b>2 661 281</b>	<b>100</b>

Source : Filocom – DGI/DAEI – 2007.



(entre 4,1 % et 5,2 % chacune). Cet écart s'explique par le poids démographique de la région – avec 4,9 millions de ménages, l'Île-de-France représente 18,5 % des ménages métropolitains – et les capacités financières importantes des Franciliens, notamment un niveau de revenu plus

élevé<sup>(5)</sup>, qui facilite l'acquisition de résidences secondaires. Ainsi, 15,4 % de Franciliens sont propriétaires d'un tel logement contre 8,9 % des autres ménages métropolitains.

L'importance des propriétaires issus de Rhône-Alpes et de Paca s'explique quant à elle avant tout

par la présence du massif alpin et de la Côte d'Azur, pôles touristiques très attractifs.

**Emmanuel Blum  
et Florian Soulard** ■

(5) Selon l'enquête nationale logement 2006 (ENL), le revenu moyen des ménages franciliens atteint 3 131 € par mois, soit 26 % de plus qu'au niveau national où il se situe à 2 530 €

## Pour en savoir plus

- IAURIF, *Atlas des Franciliens*, tome 1, Territoire et population, octobre 2000.
- *La résidence secondaire en France*, coll. « Observation touristique », Atout France, décembre 2010.

Sur le web :

- *Les résidences secondaires dont le propriétaire ne réside pas en France. État des lieux en 2005*, direction du Tourisme, novembre 2007.  
[http://www.tourisme.gouv.fr/stat\\_etudes/etudes/territoires/residences\\_secondaires.pdf](http://www.tourisme.gouv.fr/stat_etudes/etudes/territoires/residences_secondaires.pdf)

# MÉTHODOLOGIE

## Le décompte des résidences secondaires et des logements occasionnels selon le recensement et le fichier Filocom

### Le recensement de la population

Les recensements de la population de l'Insee ont pour objectif de compter le nombre de logements et d'habitants résidant en France et donner la description de leurs principales caractéristiques. Jusqu'en 1999, ils dénombraient la totalité des logements et des habitants (recensements dits exhaustifs) et ils étaient réalisés à intervalle régulier (entre six et neuf ans). Depuis le recensement de 2006, la méthode traditionnelle a été abandonnée au profit d'un recensement plus restreint, portant sur un échantillon de logements (un sur deux au niveau national), mais actualisé tous les ans.

### Le fichier Filocom

Le fichier des logements par communes (Filocom) est un fichier fiscal créé en 1995 par la Direction générale des impôts (DGI) et mis à jour tous les deux ans. Il est constitué à partir du fichier de la taxe d'habitation (TH), du fichier foncier (pour ce qui concerne les propriétés bâties soumises à la TH), du fichier des propriétaires (les ménages détenteurs de propriétés bâties soumises à la TH) et du fichier de l'impôt sur les revenus des personnes physiques (IRPP ou IR). Les ménages pris en compte dans ce fichier sont ceux qui acquittent un impôt local (TH ou foncier bâti FB).

### Des différences importantes du parc secondaire à l'échelon régional

Selon le recensement de l'Insee, on dénombre, au 1<sup>er</sup> janvier 2007, 3 082 000 résidences secondaires et logements occasionnels sur le territoire métropolitain. À la même date, le fichier Filocom de la DGI en comptabilise 2 660 000 appartenant à des ménages qui résident en France, soit un écart de 420 000. Le nombre plus important de logements du parc secondaire dans le recensement s'explique par la prise en compte des résidences secondaires possédées par des propriétaires ne vivant pas en France métropolitaine. Une étude du ministère du Tourisme\* estime que 11 % du parc secondaire métropolitain est détenu par ces ménages. Si l'on déduit des 3 082 000 logements du

recensement de la population les 11 % détenus par des ménages non résidants, le parc métropolitain secondaire peut être estimé à 2 743 000 unités, soit un nombre comparable à celui du fichier Filocom, supérieur seulement de 3,1 %. Il en va différemment lorsque la comparaison est effectuée au niveau régional. L'Île-de-France totalise 217 000 logements selon le fichier Filocom contre 150 000 dans le recensement de la population. Inversement, on en trouve 362 000 en région Paca selon Filocom, contre 479 000 selon le recensement.

Ces écarts sont dus au mode de qualification du logement en résidence secondaire. Pour le recensement, la qualification est assurée par l'agent recenseur qui recherche, après enquête auprès du voisinage, si le logement est occupé moins de six mois à l'année (dans ce cas, il s'agit d'une résidence secondaire), ou s'il est occupé une partie de l'année pour des raisons professionnelles (il s'agit alors d'un logement occasionnel). Dans le fichier Filocom, la qualification est assurée par le propriétaire du logement, qui peut avoir une approche plus « fiscale » et donner une réponse différente de celle de l'agent recenseur. En effet, le montant de la TH ou du FB varie à la fois selon la localisation, la surface du logement et du terrain, mais également selon la nature du bien (une résidence secondaire est toujours plus imposée qu'une résidence principale), ce qui peut amener certains ménages à requalifier leurs biens (résidence principale et résidence secondaire ou occasionnelle) afin de minimiser leur imposition fiscale. Cela concerne plus particulièrement les ménages dont la résidence secondaire (ou occasionnelle) est sensiblement plus grande (logement et/ou terrain) que leur résidence principale. Ceci a probablement pour effet de « fausser » quelque peu le fichier Filocom au niveau régional par rapport au recensement de la population de l'Insee.

(\* Source : *Les résidences secondaires dont le propriétaire ne réside pas en France. État des lieux en 2005*, direction du Tourisme, 2007.

**Directeur de la publication**  
François Dugeny  
**Directrice de la communication**  
Corinne Guillemot  
**Responsable des éditions**  
Frédéric Theulé  
**Rédactrice en chef**  
Marie-Anne Portier  
**Maquette**  
Nuria Gomis  
**Correctrice**  
Madeleine Caux  
**Cartographie**  
Jean-Eudes Tilloy et Marion Tillet

**Diffusion par abonnement**  
80 € par an (= 40 numéros)  
**Service diffusion-vente**  
Tél. : 01 77 49 79 38  
[www.iau-idf.fr](http://www.iau-idf.fr)  
**Librairie d'Île-de-France**  
15, rue Falguière 75015 Paris  
Tél. : 01 77 49 77 40  
ISSN 1967 - 2144