

Zeitschrift: Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 41 (1968)

Heft: 10

Artikel: Les résidences secondaires des Français : les résultats d'une enquête effectuée par l'INSEE

Autor: [s.n.]

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-126528>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 16.03.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

Les résidences secondaires des Français

Les résultats d'une enquête effectuée par l'INSEE

33

L'Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE) a effectué une enquête sur «Les résidences secondaires des Français en juin 1967», qui se situe dans l'étude d'ensemble de l'évolution, très rapide depuis la dernière guerre, des conditions de vie des Français.

Les résidences secondaires tiennent une place importante dans la vie d'un nombre croissant de Français, et elles influent sur l'utilisation de leur temps libre et la structure de leur budget. Leur développement contribue à accroître le volume de la construction neuve (30 000 environ sont construites chaque année), donne lieu à la remise en état et à la réutilisation de nombreux logements ruraux anciens qui ont été délaissés, stimule l'activité locale sous diverses formes, provoque d'importants déplacements de fin et de début de semaine et agit sur le prix des terrains, l'orientation de l'épargne et les achats de biens d'équipement. Nous indiquerons ci-après certains des résultats de cette enquête, publiée dans le bulletin mensuel *Etudes et conjonctures* de l'INSEE.

Méthode de l'enquête

Les données utilisées ont été rassemblées à l'occasion de l'enquête sur «Les attitudes et les intentions d'achat des particuliers» effectuée en juin 1967 auprès d'un échantillon au 1/2000^e représentatif de l'ensemble des ménages français. 7781 ménages ont été interrogés.

Les définitions suivantes ont été utilisées:

1. Est considéré comme résidence secondaire tout appartement ou maison (à l'exclusion du domicile principal) dont le ménage peut *disposer à tout moment*, sauf éventuellement pendant de courtes périodes au cours desquelles il est loué, prêté ou occupé par d'autres membres de la famille avec lesquels le ménage ne vit pas habituellement.

Cette définition s'étend à toutes les secondes résidences possédées ou louées à l'année par les ménages (sauf si ceux-ci les mettent en location ou sous-location); elle s'étend aux secondes résidences possédées en copropriété ou indivision et aux résidences secondaires ou principales dont les ménages peuvent pratiquement disposer à volonté sans en être titulaire (le titulaire étant un parent ou un ami).

2. Trois modalités de disposition des résidences secondaires ont été utilisées:

– résidences secondaires *au sens large* du 1.);

– résidences secondaires *au sens strict* (c'est-à-dire à l'exclusion des résidences principales de parents);
– résidences secondaires *possédées*, dont le ménage est propriétaire.

Ces modalités de disposition permettent de mieux saisir la structure de la demande solvable ou non solvable de résidences secondaires et de mieux analyser, notamment, les implantations géographiques.

L'étude a été effectuée selon deux approches complémentaires:

– l'étude des ménages disposant d'une résidence secondaire;
– l'étude du parc des résidences secondaires, ces deux approches ne conduisant pas à des résultats identiques, car un même ménage peut disposer de plusieurs résidences secondaires et une même résidence peut être utilisée par plusieurs ménages.

Etudes des ménages disposant d'une résidence secondaire

1. Les ménages disposant d'au moins une résidence secondaire *au sens large* défini précédemment seraient au nombre de 2 832 000 et représenteraient 18,2 % de l'ensemble des ménages.

On estime que 1 727 000 ménages (soit 11,1 %) disposent d'au moins une résidence secondaire *au sens strict* et que 1 120 000 ménages (7,2 % de l'ensemble) possèdent au moins une résidence secondaire.

L'analyse des différents types de disposition d'une résidence secondaire indique:

– 984 000 ménages sont seuls propriétaires;
– 204 000 ménages sont propriétaires en indivision;
– 68 000 ménages sont locataires à l'année;
– 450 000 ménages utilisent une résidence secondaire de parents;
– 148 000 ménages sont reçus chez des amis;
– 1 140 000 ménages utilisent une résidence principale de parents.

Le total (3 294 000 ménages) est, naturellement, supérieur au total des ménages disposant d'au moins une résidence secondaire qui vient d'être indiqué (2 832 000), car ce dernier ne compte qu'une fois les ménages disposant de plusieurs résidences secondaires se rangeant dans des catégories de disposition différentes.

2. Sur les 2 832 000 ménages disposant d'au moins une résidence secondaire *au sens large*, 2 414 000 (soit 85,2%) disposeraient d'une seule résidence secondaire,

Catégories de ménages	Cantons ruraux	Villes de moins de 20 000 habitants	Villes de 20 000 à moins de 100 000 habitants	Villes de 100 000 à moins de 200 000 habitants	Villes de 200 000 habitants et plus	Ville de Paris	Complexe résidentiel de Paris (sauf ville de Paris)
Ménages disposant d'au moins une résidence secondaire au sens large (en pourcentage)	6,2	13,6	22,0	21,7	26,6	41,6	28,4
Ménages disposant d'au moins une résidence secondaire au sens strict (en pourcentage)	3,9	7,5	12,1	10,0	18,7	28,9	15,3
Ménages possédant au moins une résidence secondaire (en pourcentage)	2,5	4,5	7,8	7,1	11,6	19,7	10,1
Nombre de ménages	5100	2228	2192	1096	1994	1168	1776

418 000 ménages (soit 14,7%) d'au moins deux et 13 000 ménages (0,4%) de trois.

3. L'étude des caractéristiques des utilisateurs de résidences secondaires fait apparaître de très fortes disparités entre les divers milieux sociaux, notent les auteurs. «L'influence du revenu semble prépondérante; néanmoins, les différences imputables aux moyens financiers ne sont pas seules en cause: le besoin d'une résidence secondaire est ressenti avec une acuité très différente selon, notamment, le lieu de résidence principale (région et surtout catégorie de commune).»

L'étude sur l'influence propre de la catégorie socio-professionnelle du chef de ménage ne permet pas de conclusions très détaillées et ramène aux catégories de revenus. L'influence de la catégorie de commune de résidence est ainsi analysée: «75% des ménages disposant d'une résidence secondaire habitent une ville de plus de 20 000 habitants, alors que dans ces dernières vivent 53% seulement de la population totale des ménages.» Le tableau ci-dessus indique les pourcentages de ménages disposant de résidences secondaires, par catégorie de commune de résidence principale:

D'une manière générale, ces taux croissent avec l'importance de la ville de résidence principale.

La région parisienne, notent les auteurs de l'étude, constitue à plusieurs égards un cas particulier:

- les taux y sont nettement plus élevés que partout ailleurs;
- la propriété d'une résidence secondaire est relativement plus répandue qu'ailleurs: les propriétaires de résidence secondaire représentent 47,4% des ménages habitant cette région et disposant d'une résidence secondaire au sens large (au lieu de 37,5% pour le reste de la France);

- les résidences principales de parents y sont proportionnellement moins utilisées comme résidence secondaire qu'ailleurs: les ménages qui n'utilisent que des résidences principales de parents ne représentent que 30,5% des ménages disposant d'une résidence secondaire au sens large (41,5% dans le reste de la France). Sans doute, note encore l'INSEE, cette situation particulière traduit-elle, en partie du moins, l'écart par ailleurs constaté entre le revenu moyen des ménages habitant la région parisienne et celui des autres ménages. On peut, néanmoins, penser que le cas de Paris correspond à une étape du développement des résidences secondaires qui n'a pas été atteinte encore dans le reste de la France. La position intermédiaire des villes de plus de 200 000 habitants sur les trois points évoqués ci-dessus semble confirmer l'existence d'un comportement spécifique des habitants des grandes villes. La spécificité de ce comportement tient tant au besoin ressenti d'une résidence secondaire qu'aux contraintes rencontrées (nécessité, notamment, de rechercher à une distance croissante des conditions comparables d'agrément, plus grand éloignement des résidences principales de parents).

En dehors de la région parisienne, une disparité apparaît entre le nord et le sud de la France, dont la raison principale semble être la part plus grande des résidences secondaires sommairement équipées dans le sud, notamment des pied-à-terre de la région méditerranéenne («cabanons»).

Utilisation des résidences secondaires

L'étude des caractères de l'utilisation des résidences secondaires a porté sur la localisation des séjours en résidence secondaire, sur leur fréquence et sur l'équipement dont disposent les ménages. Elle a fait apparaître la répartition en pourcentage indiquée dans le tableau

Utilisation des résidences secondaires

Forme d'utilisation	France	Etranger	Mer	Montagne	Campagne	Ville	Total
Disposition au sens large	95,1	4,9	16,8	10,7	60,6	11,9	100
Disposition au sens strict	96,3	3,7	20,3	11,8	61,9	6,0	100
Ménages utilisant une résidence principale de parents	94,0	6,0	12,3	9,1	59,2	19,4	100

figurant en bas de la page précédente, (les ménages disposant de deux ou trois résidences secondaires ont été comptés deux ou trois fois).

Les ménages disposant d'une résidence secondaire au sens large située à l'étranger utilisent, dans 58% des cas, la résidence principale d'un parent (43,5% si la résidence est située en France). 71,3% des ménages disposant d'une résidence secondaire au sens large située en ville utilisent une résidence principale de parents et 32% seulement si la résidence secondaire au sens large est située au bord de la mer.

L'influence des distances entre les résidences secondaires et les résidences principales a été étudiée:

«Les résidences secondaires *au sens strict*, fait observer l'INSEE, sont plus proches du domicile principal que les résidences secondaires au sens large, en raison du plus grand éloignement des résidences principales de parents utilisées comme résidences secondaires. Quand ils en ont la possibilité, les ménages utilisent des résidences proches de leur domicile.

»Les comportements des ménages semblent ici dépendre principalement de la catégorie de commune de la résidence principale. L'opposition est surtout marquée entre les ménages habitant la région parisienne et les autres ménages: 50% des ménages parisiens disposant d'une résidence secondaire en sont éloignés de 180 kilomètres ou plus, alors que dans le reste de la France 50% des ménages disposant d'une résidence secondaire habitent à moins de 70 kilomètres de cette dernière.

»Une telle différence tient, essentiellement sans doute, à la nécessité pour les habitants de Paris de s'éloigner plus pour trouver des conditions comparables (notamment d'agrément et de coût). Plus généralement d'ail-

leurs et, pour cette même raison, sans doute, lorsque l'importance de la ville d'habitat principal croît, il semble que les distances moyennes croissent et que la dispersion décroisse.

»Ceci correspond à un phénomène simultané d'éloignement plus grand et de concentration autour de la distance moyenne. Il semble donc que les habitants des villes, contraints de rechercher de plus en plus loin des conditions comparables essaient, néanmoins, de réduire au minimum l'éloignement qui en résulte.»

Équipement des résidences secondaires

Après avoir examiné les variations de la fréquentation des résidences secondaires (week-ends, vacances, en fonction de l'éloignement des résidences principales, et évoqué la spécialisation des résidences secondaires dans la région parisienne, les auteurs de l'étude se sont penchés sur l'équipement des résidences secondaires.

Dans le tableau suivant, les pourcentages donnés pour chaque équipement correspondent à la proportion des ménages ayant déclaré en disposer dans leur résidence secondaire (les résultats pour chaque résidence étant pondérés par le nombre de ménages utilisateurs).

Les caractéristiques d'équipement diffèrent selon que les ménages utilisent une résidence secondaire au sens strict ou la résidence principale d'un de leurs parents. D'une manière générale, les premiers disposent d'un moindre équipement que les seconds. Les ménages utilisant une résidence principale de parents disposent d'un équipement légèrement inférieur à la moyenne nationale, les résidences principales de parents utilisées comme résidence secondaire étant situées en majorité à la campagne où les taux d'équipement restent inférieurs aux moyennes nationales.

Catégories de ménages	Eau courante à l'intérieur de la résidence	Electricité	Réfrigérateur	Radio	TV
Ménages disposant d'une résidence secondaire au sens large	84,8	96,3	56,0	63,7	33,5
Ménages disposant d'une résidence secondaire au sens strict	82,4	95,1	49,6	45,5	18,5
Ménages utilisant une résidence principale de parents	87,8	97,8	64,3	87,4	52,9
Moyenne nationale (résidences principales)	87,0	99,8	66,0	86,0	55,0

Parc des résidences secondaires

En juin 1967, 984 000 résidences secondaires étaient la propriété d'un seul ménage et il semble que 120 000 résidences secondaires étaient possédées en indivision; en outre, 68 000 ménages louaient à l'année, ce qui correspond à 50 000 ou 60 000 résidences ainsi louées.

Le parc des résidences secondaires peut donc être estimé à 1 160 000 résidences dont 1 080 000 maisons individuelles. Les localisations semblent se répartir comme suit:

- mer: 18,6%;
- montagne: 9,9%;
- campagne: 65,6%;
- ville: 5,9%.

La localisation des résidences secondaires par région de programme fait apparaître les quantités suivantes:

- Provence-Côte d'Azur et Rhône-Alpes: plus de 100 000 résidences chacune;
- Centre, Aquitaine, Midi-Pyrénées: de 75 000 à 100 000;
- Région parisienne, Bretagne, Bourgogne, Languedoc: de 50 000 à 75 000;
- Picardie, Basse-Normandie, Pays de la Loire, Poitou-Charente, Auvergne: de 30 000 à 50 000.
- Haute-Normandie, Nord, Champagne-Ardenne, Lorraine, Franche-Comté, Limousin: de 20 000 à 30 000;
- Alsace: moins de 20 000.

Une prévision pour 1970 a été établie, semblant confirmer des évaluations antérieures: le parc serait à cette date de l'ordre de 1 550 000 à 1 600 000 résidences secondaires, sans préjudice d'une accélération de leur développement (construction ou transformation).

«Moniteur des Travaux Publics et du Bâtiment»

La revue «Informations sociales» a consacré en 1967 un numéro spécial au problème de l'amélioration des logements en France.

Le gouvernement de ce pays poursuit deux objectifs essentiels dans sa campagne pour l'amélioration du patrimoine immobilier existant:

- dans l'immédiat: atteindre en 1970 un rythme d'amélioration de 200 000 logements par an;
- dans l'avenir: achever en 1985 la mise en état d'habitabilité des 4 millions de logements anciens qui seront toujours occupés à cette époque, mais qui se trouvent déjà actuellement dépourvus du confort le plus élémentaire.

Une enquête menée en 1962 a montré que plus de 10 millions de logements dataient d'avant 1914, 3,5 millions avaient été construits entre 1914 et 1948, 2,7 millions l'avaient été entre 1948 et 1962.

Le patrimoine immobilier urbain est beaucoup plus récent que le patrimoine rural: dans les villes, 53% des logements ont été construits avant 1915 contre 78% en zone rurale.

En ce qui concerne l'équipement, la situation est la suivante pour l'ensemble du pays:

- 77% des logements possèdent l'eau courante à l'intérieur du logement;
- 40% sont pourvus d'un W.-C. intérieur;
- 28% sont équipés d'une baignoire ou d'une douche.

Là aussi, le degré d'équipement varie fortement suivant qu'il s'agit de logements urbains ou de logements ruraux:

	Communes	
	urbaines	rurales
Eau courante	88%	58%
W.-C. intérieur	50 à 55%	19%
Salle de bains ou douche	35%	13%

Ces statistiques démontrent à suffisance que la nécessité de restaurer les logements anciens constitue un impératif absolu, encore que la restauration des logements ne signifie pas la conservation à tout prix des constructions par trop délabrées.

Des études menées sous le patronage du ministère de la Construction ont abouti en 1964 à fixer un ensemble de conditions minimales dans tous les domaines intéressant l'habitabilité: isolement phonique, étanchéité, éclairage naturel et artificiel, espace intérieur et extérieur, accès,