

L'Occitanie, première région française pour le nombre de résidences secondaires

Insee Analyses Occitanie • n° 107 • Juillet 2021



L'Occitanie est la région de France la mieux dotée en résidences secondaires : 501 000, soit 13,5 % de son parc de logements en 2017. Très nombreuses sur le littoral, les résidences secondaires pèsent néanmoins davantage dans l'ensemble des logements en zones montagneuses. Leurs caractéristiques diffèrent selon les espaces : davantage de petits appartements sur le littoral, de maisons spacieuses et anciennes en zones rurales. Les résidences secondaires sont en majorité détenues, en montagne, par des résidents d'Occitanie et, sur le littoral, par les habitants des autres régions françaises. Par ailleurs, les propriétaires de résidences secondaires en Occitanie ont souvent un niveau de vie moins élevé que dans les autres régions.

Qu'il s'agisse de profiter de vacances ou de week-end en famille chez soi, de se constituer un patrimoine immobilier ou de préparer sa retraite au soleil, les motivations pour acquérir une résidence secondaire peuvent être multiples. Avec la crise, de nouveaux usages apparaissent : posséder une résidence secondaire permet de se confiner en dehors des grandes villes ou de télétravailler dans un cadre agréable.

Avec 501 000 **résidences secondaires**¹, l'Occitanie est la région la mieux dotée de France devant Provence-Alpes-Côte d'Azur et Auvergne-Rhône-Alpes : elle concentre 16 % des résidences secondaires de métropole.

L'attractivité de la région, par son climat et par la variété de ses territoires (littoral, montagne, espaces ruraux ou urbains) explique cette présence importante de résidences secondaires. L'Hérault et les Pyrénées-Orientales concentrent à eux seuls deux résidences secondaires d'Occitanie sur cinq. Avec 113 000 pied-à-terre, l'Hérault arrive en 4^e position des départements français derrière les Alpes-Maritimes, le Var et Paris ; les Pyrénées-Orientales en 8^e position avec 86 000 résidences secondaires.

Le nombre de résidences secondaires s'est accru très fortement sur les cinquante dernières années, notamment dans les années 70-80 en lien avec la mission Racine², et plus qu'au niveau national.

Dans la région, il a été multiplié par 4,5 depuis 1968 contre 2,3 pour les résidences principales.

Un logement sur sept est une résidence secondaire en Occitanie

Les résidences secondaires représentent 13,5 % des logements de la région en 2017, bien plus que la moyenne de France métropolitaine (8,8 %). Ce taux place l'Occitanie en 3^e position des régions françaises derrière la Corse (29,0 %) et Provence-Alpes-Côte d'Azur (15,4 %).

Il varie fortement d'un département à un autre. Dans la région, c'est en Lozère que les résidences secondaires pèsent le plus dans l'ensemble des logements : 28,6 %, ce qui place le département en 4^e position derrière les Hautes-Alpes, la Corse-du-Sud et la Haute-Corse. Les Pyrénées-Orientales se distinguent également avec près d'un quart des logements en résidences secondaires. À l'inverse, en Haute-Garonne, elles ne représentent que 4 % de l'ensemble des logements. Et moins de 10 % dans le Gers, le Tarn et le Tarn-et-Garonne.

De nombreuses résidences secondaires sur le littoral

En Occitanie, les résidences secondaires sont particulièrement nombreuses le long du littoral méditerranéen : les **EPCI situés sur le littoral** regroupent 41 % des

résidences secondaires, soit presque le double des **zones de montagne** (22 %). Les 37 % restantes sont dispersées sur les autres espaces du territoire régional.

Les communautés d'agglomération du Grand Narbonne, de Hérault Méditerranée et la communauté urbaine Perpignan Méditerranée Métropole sont les EPCI qui abritent le plus de résidences secondaires ► **figure 1**. Les 47 communes du littoral concentrent même, à elles seules, plus d'un tiers des résidences secondaires de la région.

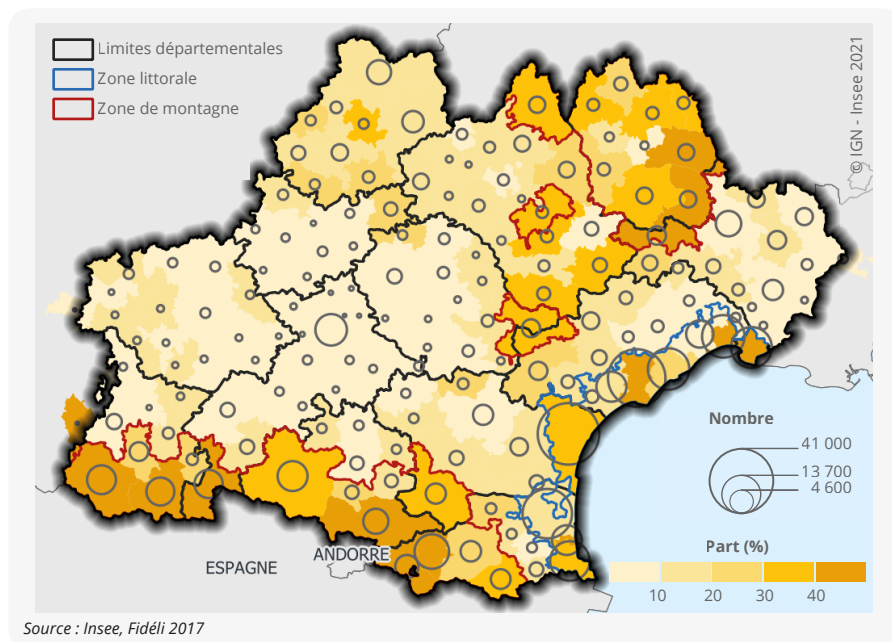
Si les résidences secondaires sont moins nombreuses dans les zones de montagne que sur le littoral, elles pèsent davantage dans l'ensemble du parc immobilier local : en montagne, quatre logements sur dix sont des résidences secondaires contre deux sur dix sur le littoral (et un sur dix dans le reste de la région). La fréquentation de ces résidences secondaires joue un rôle clé dans l'activité économique des territoires peu peuplés des zones de montagne.

Dans certaines communautés de communes (CC) pyrénéennes, en partie du fait de la présence de stations de sports d'hiver, plus de la moitié des logements sont des résidences secondaires (CC Aure Louron, CC de la Haute-Ariège, CC Pyrénées Cerdagne). C'est même près des trois quarts des habitations de la CC Pyrénées Catalanes.

¹ Au sens fiscal du terme (cf. définitions)

² Mission interministérielle d'aménagement touristique du littoral du Languedoc-Roussillon

► 1. Nombre de résidences secondaires et part dans l'ensemble du parc des logements en 2017, par EPCI



De même, dans les Cévennes, près de la moitié des logements des CC Causse Aigoual Cévennes et des Cévennes au Mont Lozère sont des résidences secondaires. Le poids des résidences secondaires est également important (supérieur à 30 %) au nord de Cahors (CC du Causse de Labastide-Murat) et dans trois EPCI du sud de l'Aveyron.

Des résidences secondaires plus récentes et plus petites qu'ailleurs, surtout sur le littoral

En Occitanie comme ailleurs, le parc des résidences secondaires est en moyenne plus ancien que celui des résidences principales : plus d'un tiers des résidences secondaires ont été bâties avant 1946, contre un quart des résidences principales. Mais il est plus récent que le parc des résidences secondaires en France métropolitaine, dont 41 % datent d'avant 1946. En effet, en Occitanie, 73 % des résidences secondaires du littoral ont été construites entre 1946 et 1994 (54 % entre 1975 et 1994, suite notamment à la création de stations balnéaires sur le littoral) et seulement 11 % avant 1946. En revanche, les résidences secondaires sont beaucoup plus anciennes en montagne (45 % datent d'avant 1946) et dans le reste de la région (58 %). Les départements ruraux abritent, dans l'ensemble, des résidences secondaires plus anciennes. Ainsi, dans l'Aveyron, le Gers ou le Tarn-et-Garonne, plus des deux tiers des résidences secondaires ont été construites avant 1946.

3 Hors résidents à l'étranger

Autre caractéristique de la région, les résidences secondaires sont de plus petite taille : les surfaces de moins de 60 m² sont majoritaires en Occitanie (54 %, soit 7 points de plus qu'en France métropolitaine) ► **figure 3**. À titre de comparaison, 23 % des résidences principales de la région ont une superficie équivalente.

Les résidences secondaires du littoral, dont les deux tiers sont des appartements, tirent la moyenne régionale vers le bas : près de huit sur dix font moins de 60 m². Les grands logements sont rares puisque seulement 3 % dépassent les 120 m². En revanche, dans les territoires ne se situant ni à la montagne, ni sur le littoral, les résidences secondaires s'apparentent plus souvent à de vastes maisons

anciennes : 80 % sont des maisons et 21 % dépassent les 120 m².

Dans les zones de montagne, les maisons sont également majoritaires, à 64 %. À l'exception, néanmoins, de certains EPCI englobant des stations de ski (CC Aure Louron, CC Pyrénées Vallées des Gaves, CC du Haut Vallespir et CC des Pyrénées Catalanes) où les appartements représentent plus de 60 % des résidences secondaires.

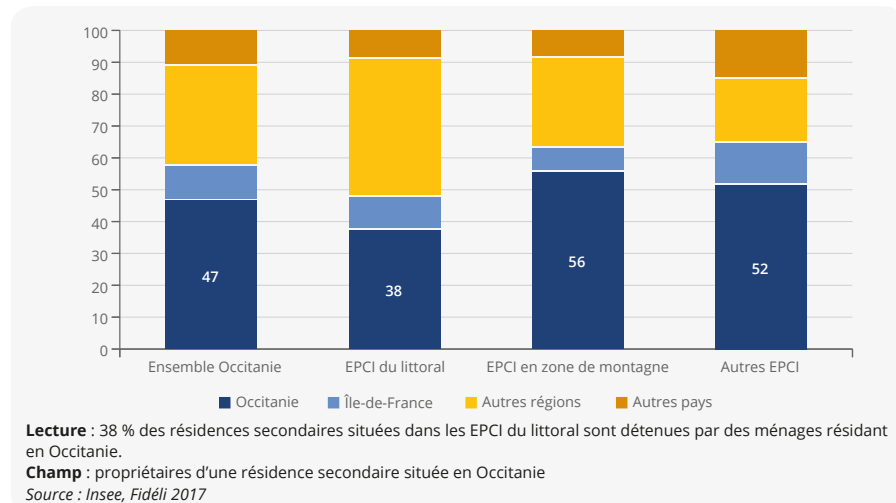
Les zones de montagne prisées des habitants de la région

Les propriétaires des résidences secondaires d'Occitanie résident, pour 47 % d'entre eux dans la région et pour 43 % dans une autre région métropolitaine, dont 11 % en Île-de-France ► **figure 2**. Les résidents à l'étranger représentent 10 % des propriétaires ► **encadré 1**.

Les résidences secondaires de montagne sont majoritairement détenues par des résidents d'Occitanie, avec en tête les Haut-Garonnais et les habitants des Pyrénées-Orientales. En conséquence, 63 % des résidences secondaires de montagne sont accessibles par leur propriétaire en moins de trois heures³ ► **figure 3**. Néanmoins, cette proximité ne rime pas forcément avec une fréquentation régulière, compte tenu de la forte saisonnalité du tourisme à la montagne.

Sur le littoral, les propriétaires d'une résidence secondaire qui résident en Occitanie sont moins nombreux que ceux qui viennent d'une autre région. Par conséquent, le **temps d'accès** aux résidences secondaires du littoral est souvent long. La moitié des propriétaires vivent à plus de trois heures de leur résidence secondaire et près d'un tiers à plus de cinq heures³, ce qui ne favorise pas

► 2. Répartition des propriétaires de résidences secondaires selon la localisation de leur résidence principale (en %), par type d'EPCI

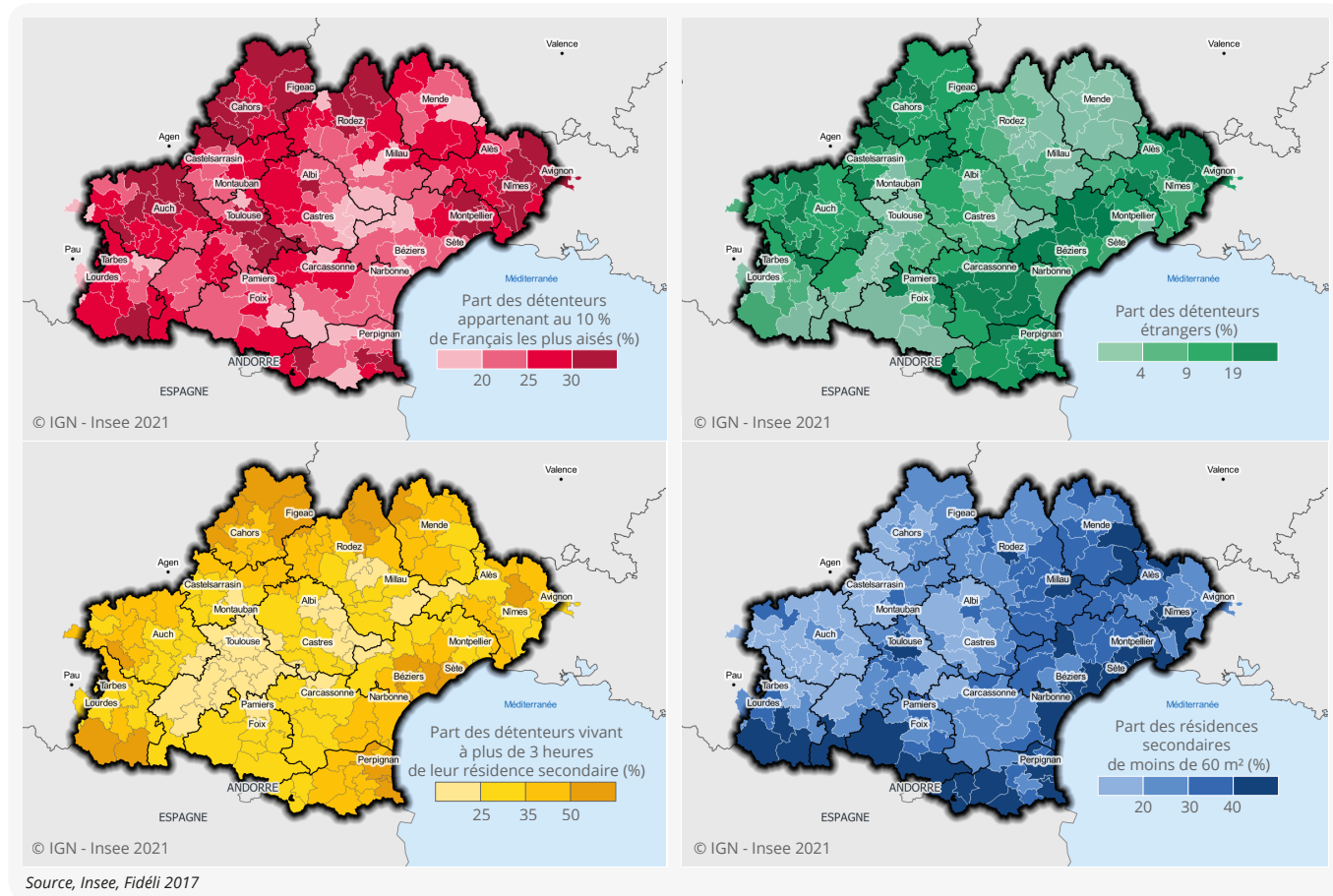


Lecture : 38 % des résidences secondaires situées dans les EPCI du littoral sont détenues par des ménages résident en Occitanie.

Champ : propriétaires d'une résidence secondaire située en Occitanie

Source : Insee, Fidéli 2017

► 3. Principales caractéristiques des résidences secondaires par EPCI d'Occitanie



les courts séjours, le temps d'un week-end par exemple. Les résidences secondaires hors littoral et montagne sont souvent détenues par des propriétaires qui résident à proximité, mais aussi par des Franciliens et par des étrangers à la recherche d'un environnement champêtre. Les propriétaires de résidences secondaires domiciliés à l'étranger sont nombreux dans l'arrière-pays des départements méditerranéens, ainsi que dans le Lot et le Gers. Enfin, hors littoral et montagne, une résidence secondaire sur sept est située dans la commune de résidence du propriétaire, lui procurant potentiellement des revenus locatifs ponctuels.

Des revenus moins élevés pour les propriétaires de résidences secondaires situées en Occitanie

L'acquisition d'une résidence secondaire et son entretien, même lorsqu'on en hérite, représentent un coût financier. Sans surprise, la possession d'une résidence secondaire est donc bien souvent liée aux revenus du ménage. Les propriétaires de résidences secondaires situées en Occitanie disposent néanmoins de revenus moins élevés que les propriétaires de résidences secondaires dans les autres régions. Si 45 % des résidences secondaires de la région sont la propriété de ménages

► 1. Une résidence secondaire sur dix est détenue par un ménage résidant à l'étranger

En Occitanie, 50 000 résidences secondaires sont détenues par des personnes vivant à l'étranger, soit 10 % de l'ensemble du parc de la région ► **figure 3**. Elles sont particulièrement nombreuses dans l'Hérault et les Pyrénées-Orientales (12 000 dans chacun de ces départements). La part des propriétaires résidant à l'étranger varie selon les départements, de 18 % dans le Tarn-et-Garonne à seulement 2 % en Lozère, en passant par 17 % dans le Gers, 16 % dans le Lot, 14 % dans les Pyrénées-Orientales, 13 % dans l'Aude et 11 % dans l'Hérault. Les pays d'origine les plus représentés sont le Royaume-Uni (14 500 résidences secondaires), la Belgique (8 800) et l'Espagne (5 700). Viennent ensuite l'Allemagne et la Suisse (5 000 pour chacun de ces pays).

Effet de proximité, la moitié des résidences secondaires détenues en France métropolitaine par des personnes vivant en Espagne se situent en Occitanie. D'ailleurs, plus de la moitié des résidents étrangers propriétaires d'une résidence secondaire située en montagne en Occitanie sont domiciliés en Espagne. Ceux dont la résidence secondaire est située dans un EPCI du littoral ont des origines plus variées, avec des propriétaires belges, anglais, allemands et suisses en tête. Sur le reste du territoire régional, les résidents du Royaume-Uni sont les plus nombreux, devant les habitants de Belgique.

appartenant aux deux derniers déciles du **niveau de vie** (c'est-à-dire percevant plus de 30 112 euros de revenu annuel par **unité de consommation** en 2017), ce taux atteint 52 % en France métropolitaine. Et dans la région, 22 % des résidences secondaires appartiennent à des ménages vivant en dessous de la médiane du niveau de vie (c'est-à-dire percevant moins de 20 707 euros) contre 19 % en moyenne en France métropolitaine.

Autour de Toulouse, Montpellier, Nîmes et Avignon, les résidences secondaires sont

plus souvent détenues par des ménages ayant un niveau de vie élevé : plus de 30 % de ces logements sont détenus par des propriétaires faisant partie des 10 % de Français les plus riches ► **figure 3**. C'est le cas également dans quelques EPCI du nord de la région (CC Aubrac, Carladez et Viadène, CC de la Vallée du Lot et du Vignoble...) et à l'ouest dans le département du Gers. Sur le littoral, 20 % des propriétaires de résidences secondaires ont un niveau de vie inférieur au niveau médian, contre 22 % pour les zones de montagne et 24 % pour les autres espaces.

► 2. Où sont localisées les résidences secondaires des ménages vivant en Occitanie ?

Un ménage d'Occitanie sur dix possède une résidence secondaire en France, une proportion légèrement supérieure à celle observée en France métropolitaine. Ces chiffres ne comptabilisent pas les biens à l'étranger (par exemple en Espagne, destination de proximité pour les habitants d'Occitanie).

Parmi les ménages d'Occitanie propriétaires d'une résidence secondaire en France, quatre sur cinq disposent d'un bien dans leur région. L'Hérault (15 %), les Pyrénées-Orientales (13 %) et l'Aude (10 %) forment le trio de tête des départements privilégiés. Hors région, ils apprécient les Landes (2,2 %), les Pyrénées-Atlantiques (1,5 %). Mais 1,4 % ont également une résidence secondaire à Paris, seul département de la moitié nord de la France dans le top 15.

Les résidences secondaires des habitants d'Occitanie sont ainsi souvent proches de leurs résidences principales. Elles offrent des espaces accessibles le temps d'un week-end pour une large majorité : 82 % se situent à moins de 3 heures de route, et 38 % à moins d'une heure. Seulement 18 % sont à plus de 3 heures et peuvent être considérées comme des lieux de séjours plus occasionnels.

Données complémentaires de la version en ligne

Des propriétaires plus âgés qu'ailleurs

Les ménages propriétaires d'une résidence secondaire, en Occitanie comme en France, sont souvent des couples n'ayant pas ou plus d'enfants à charge, ainsi que des personnes âgées. La retraite, le départ des enfants du foyer, la fin d'un emprunt immobilier pour la résidence principale ou encore un héritage sont autant d'événements susceptibles de favoriser la détention d'un logement supplémentaire. Dans la région, sans différence notable entre la montagne et le littoral, les couples sans enfants représentent 48 % des propriétaires de résidences secondaires, et les couples avec enfants seulement 19 %, l'une des proportions les plus faibles de France, identique à celle de Provence-Alpes-Côte d'Azur. Les propriétaires de résidences secondaires sont plus âgés en Occitanie qu'ailleurs. En effet, 54 % d'entre eux ont

entre 60 et 79 ans (selon l'âge du référent fiscal), soit quatre points de plus qu'en France métropolitaine. Et 17 % ont 80 ans ou plus, un point de plus qu'au niveau national.

Les détenteurs de résidences secondaires situées sur le littoral ou dans des départements ruraux (Lozère, Aveyron et Lot par exemple) sont les plus âgés, tandis que les plus jeunes sont mieux représentés dans les EPCI urbains.

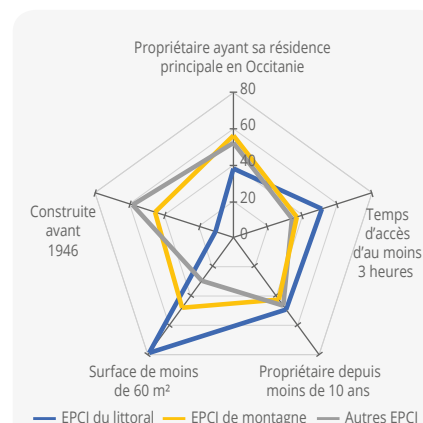
En montagne, un quart des résidences secondaires détenues depuis plus de 20 ans

En Occitanie, comme en France métropolitaine, plus de la moitié des propriétaires de résidences secondaires possèdent leur bien depuis plus de dix ans. Et en zone de montagne, un quart des résidences ont été acquises il y a plus de vingt ans.

► Source et définitions

Cette étude utilise les données du recensement de la population ainsi que le fichier Fidéli 2017 (Fichier démographique d'origine fiscale sur les logements et les individus). Ce fichier fournit des informations sur les caractéristiques des logements et de leurs propriétaires. Une **résidence secondaire** s'y entend « au sens fiscal » : local meublé, affecté à l'habitation, non occupé en permanence, et soumis à la taxe d'habitation. Ce sont principalement des logements qui peuvent être occupés par leurs propriétaires en période chômée (ou télétravaillée), mais également des logements secondaires proches du lieu de travail d'un membre du ménage. Certains peuvent être mis occasionnellement en location mais cette information n'est pas disponible. Les **zones de montagne** regroupent les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) dont les communes se situent en moyenne à une altitude supérieure à 1 500 mètres. La **zone littorale** regroupe les EPCI qui ont des communes situées sur la façade méditerranéenne. Les **temps de parcours** entre les résidences principale et secondaire sont des temps de trajet routier calculés en heures creuses à l'aide du distancier Métrix de l'Insee. Ils sont calculables uniquement pour les propriétaires ayant leurs résidences principale et secondaire en France. 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. Les **unités de consommation** sont généralement calculées selon l'échelle d'équivalence dite de l'OCDE modifiée qui attribue 1 UC au premier adulte du ménage, 0,5 UC aux autres personnes de 14 ans ou plus et 0,3 UC aux enfants de moins de 14 ans.

► 4. Caractéristiques comparées des résidences secondaires selon le type d'EPCI en Occitanie (en %)



Lecture : les résidences secondaires situées dans les EPCI du littoral se distinguent nettement : des surfaces plus petites, des constructions plus récentes, des propriétaires résidant moins souvent en Occitanie et donc des temps d'accès plus longs. Source : Insee, Fidéli 2017

Les acquisitions récentes (de moins de cinq ans) concernent tout de même 24 % des résidences secondaires, et jusqu'à 30 % dans l'Hérault mais aussi dans le Tarn-et-Garonne. Elles sont globalement plus nombreuses sur le littoral que sur le reste du territoire régional, compte tenu d'un marché plus dynamique et d'un parc plus récent. ●

Axelle Bonzi, Jean-Philippe De Palmas, Christophe Péalapat, Insee

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

► Pour en savoir plus

- « 37 millions de logements en France au 1^{er} janvier 2020 », *Insee Focus* n° 217, décembre 2020
- « Le logement en Occitanie en 2013 : singularités et évolutions récentes du parc », *Insee Dossier Occitanie* n° 4, mars 2017.
- « Offre importante et diversifiée d'hébergement touristique en Languedoc-Roussillon-Midi-Pyrénées », *Insee Analyses Occitanie* n° 24, juillet 2016

Insee Occitanie
36, rue des Trente-Six Ponts
BP 94217
31054 Toulouse
Cedex 4

Directrice de la
publication :
Caroline Jamet

Rédactrice en chef :
Michèle Evén

Bureau de presse
05 61 36 62 85

Maquette de
Jouve

ISSN : 2493-4704
© Insee Occitanie 2021

www.insee.fr

@InseeOccitanie

