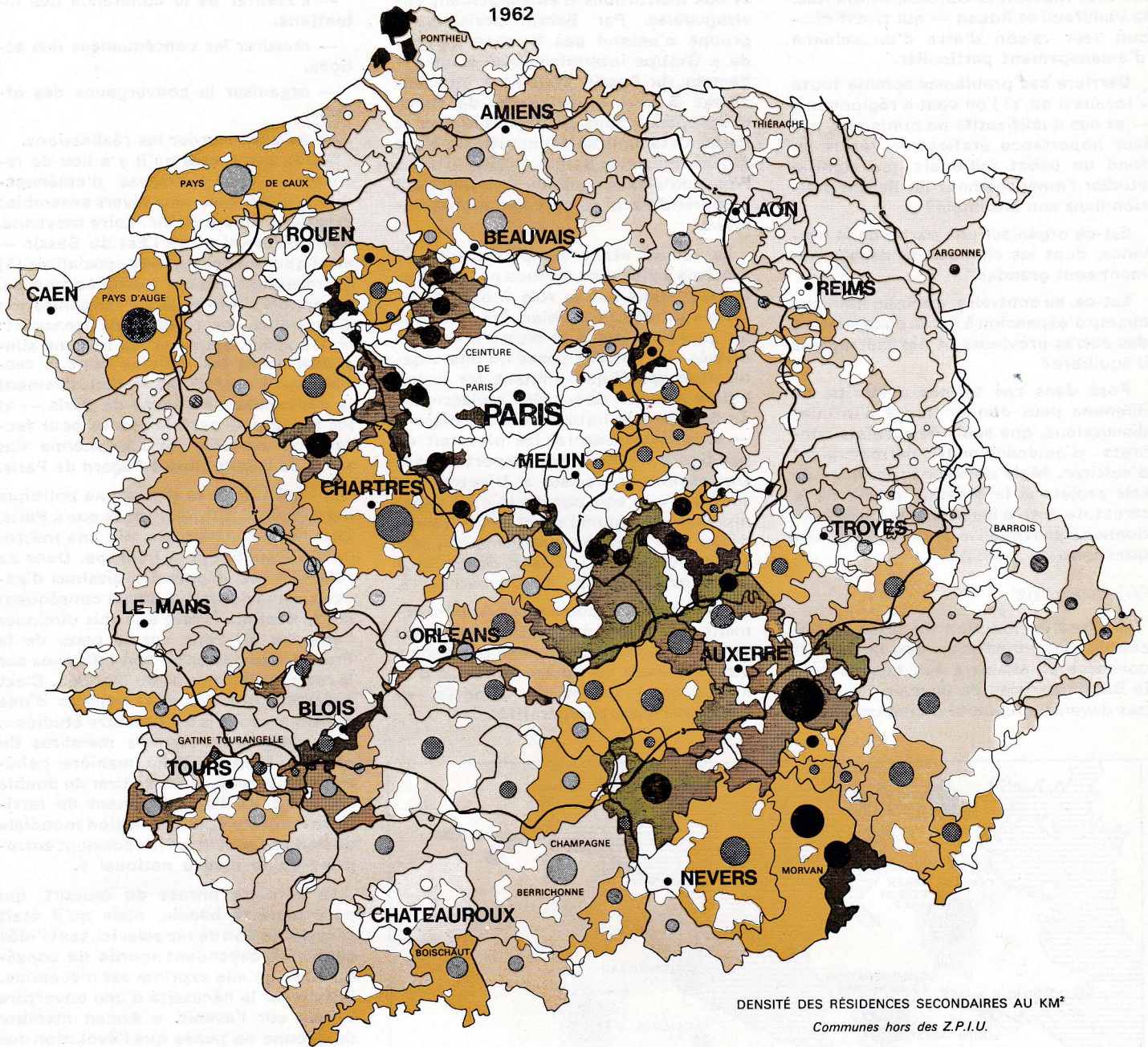
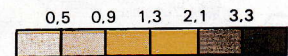


# RÉSIDENCES SECONDAIRES DANS LE "BASSIN PARISIEN"

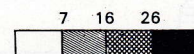
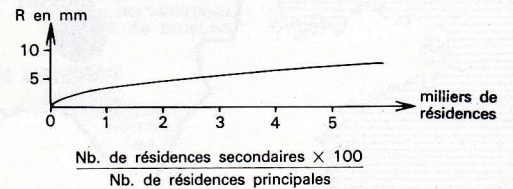
1962



DENSITÉ DES RÉSIDENCES SECONDAIRES AU KM<sup>2</sup>  
Communes hors des Z.P.I.U.



NOMBRE DE RÉSIDENCES SECONDAIRES  
Communes hors des Z.P.I.U.



- Limite départementale
- Limite de région agricole
- 1 — Isochrones d'1, 2 et 3 heures
- 2 —
- 3 —

□ Zone de peuplement industriel et urbain

0 10 20 30 40 50 km



# la résidence secondaire, *phénomène urbain?*

*S'il est un phénomène où l'urbain et le rural sont en étroite interdépendance, c'est bien celui des résidences secondaires : cet « habitat second » ne risque-t-il pas bientôt, non seulement de poser des problèmes de planification des zones rurales, même dans un pays comme la France qui, en apparence, a encore de l'espace, mais aussi de provoquer une véritable mutation dans la forme, la nature et l'étendue des villes? Un « système unitaire » peut naître de l'exode de week-end et s'amplifier si notre société devait concevoir une nouvelle répartition des temps de travail et de loisirs. En terme de prospective, à 20 ou 30 ans, le privilège de quelques-uns sera l'ordinaire de beaucoup de citoyens et dès maintenant ce sont les rythmes des week-ends qui, dans bien des pays, modulent le tracé des autoroutes de dégageant. C'est dès maintenant aussi qu'il faut penser à la protection des paysages dont le cycle de fabrication et de rupture ne se fait pas en un jour.*

*La revue « 2000 » a demandé à deux spécialistes de la SEMA, SOFRES, qui ont préparé les journées organisées à Royaumont par « Aménagement et Nature » avec le concours de la Délégation à l'Aménagement du Territoire, les Ministères des Affaires Culturelles, de l'Agriculture et de l'Équipement, de faire part des données actuelles et prospectives de ce phénomène urbain dans le cadre de la France.*

## UN DÉNOMBREMENT DIFFICILE

Selon une enquête de l'INSEE du 1<sup>er</sup> janvier 1967 (1), on évaluait à 1 114 000 le « parc » de résidences secondaires, dont 775 000 dans les communes rurales et 339 000 dans les communes urbaines. On arrive à un ordre de grandeur analogue à partir d'une estimation des ménages qui disposent d'une résidence secondaire, à condition de tenir un compte convenable des résidences secondaires utilisées par plusieurs ménages, qu'il y ait ou non co-propriété.

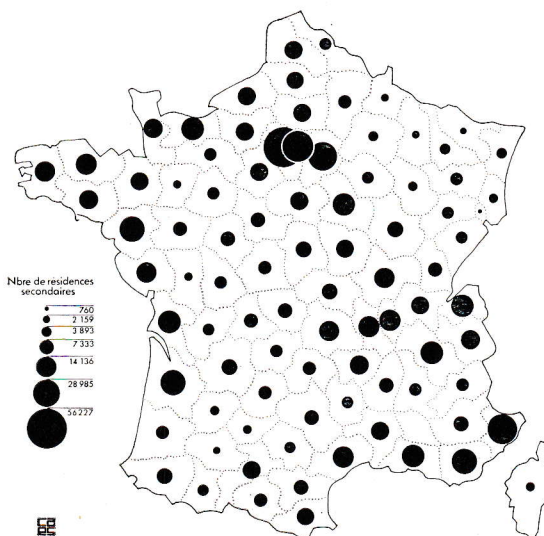
La croissance est assez rapide : + 14,5 % de 1962 à 1967, plus rapide, en tous cas, que celle des résidences principales : + 6,8 % pour la même période. Que l'on ne dise pas cependant que le taux de croissance des constructions de résidences secondaires est plus élevé que celui des logements d'habitation principale : 70 % de l'augmentation du parc de résidences secondaires de 1962 à 1967 provient en effet de la transformation, dans des communes rurales, de logements principaux ou vacants.

Géographiquement, les résidences secondaires se concentrent en certaines zones privilégiées. Des perspectives prudentes et à court terme chiffrent à 1 600 000 environ le parc d'habitations secondaires en 1970.

La destination principale des locaux au moment du recensement de population ne permet pas l'analyse approfondie des résidences secondaires. Des enquêtes spécifiques sont nécessaires pour connaître, par exemple, les conditions de propriété ou les modes et fréquences d'occupation, la "saisonnalité" de cette occupation, etc.

Cette tentative d'analyse se heurte vite à des problèmes de définitions. Non seulement la destination du logement n'est pas stable dans le temps : on peut imaginer une résidence principale rurale devenir vacante, puis résidence secondaire d'un citoyen, puis logement de retraite de ce

(1) Études et Conjoncture n° 9-septembre 1968.



Les résidences secondaires en France d'après le recensement de 1962

citadin, etc. Mais de plus, à un même moment, ou à des moments différents de la même année, la destination peut être multiple. Ainsi notre retraité citadin implanté en zone rurale peut-il recevoir chez lui le jeune ménage de ses enfants, lesquels usent de ce logement comme résidence secondaire, en présence ou en l'absence des parents. Ainsi également tel couple breton loue-t-il, en été, tout ou partie de sa villa au bord de la mer à des parisiens, quitte à se replier au sous-sol de cette même villa, aménagée de façon précaire pour deux mois.

Deux approches méthodologiques sont possibles : celle des ménages interrogés à leur domicile principal, et celle des locaux étudiés dans leurs modalités d'occupation. La première a fait l'objet d'enquêtes par l'INSEE. La seconde a été adoptée dans des enquêtes effectuées par la SOFRES à la demande du Commissariat au Tourisme et de la Délégation à l'Aménagement du Territoire.

A partir des ménages, l'INSEE distingue, dans l'enquête de janvier 1967 (1), trois niveaux successifs de disposition d'une résidence secondaire, s'emboîtant comme des « poupées russes » :

les résidences secondaires, au sens large, sont les logements (à l'exclusion du domicile principal) dont le ménage peut disposer à tout moment, sauf éventuellement durant de courtes périodes pendant lesquelles ils sont loués, prêtés ou occupés par d'autres membres de la famille avec lesquels le ménage ne vit pas habituellement ;

(1) Études et Conjoncture n° 5 — mai 1968.

les résidences secondaires, au sens strict, sont les logements définis précédemment, à l'exclusion toutefois des résidences principales de parents ; enfin les résidences secondaires possédées sont celles dont le ménage est propriétaire.

Dans ces conditions, la proportion de ménages disposant d'une résidence secondaire va de 7,2 % à 18,2 % selon la définition :

| Ménages                                    | Nombre    | Proportion |
|--|-----------|------------|
| ● disposant d'une résidence secondaire :   |           |            |
| - au sens large                            | 2 832 000 | 18,2 %     |
| - au sens strict                           | 1 727 000 | 11,1 %     |
| ● propriétaires d'une résidence secondaire | 1 120 000 | 7,2 %      |

L'analyse plus détaillée des différents cas de disposition d'une résidence secondaire est la suivante :

- 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,
- 1 440 000 ménages utilisent une résidence principale de parents,
- 3 294 000 ménages

Le total de 3 294 000 est supérieur au nombre de ménages pourvus « au sens large », car pour un même ménage peuvent se présenter plusieurs possibilités parmi celles énumérées ci-dessus.

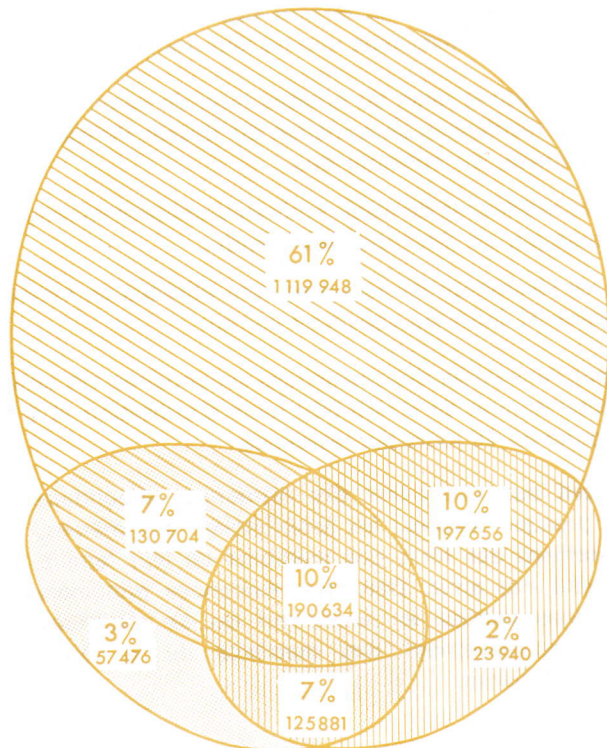
A partir de l'analyse de l'utilisation des locaux, la SOFRES commence par distinguer des « unités d'habitation » à partir des « unités de consommation », c'est-à-dire des groupes de personnes vivant et prenant leurs repas en commun, et ceci indépendamment du statut juridique d'occupation. Cette description des « unités d'habitation » au moment de l'occupation maximum des lieux (généralement à l'occasion des « pointes » de séjours touristiques) peut, en effet, différer de la configuration des locaux à d'autres périodes de l'année. La SOFRES s'interroge ensuite sur la destination habituelle de ces unités d'habitation, en distinguant, toujours quel que soit le statut juridique d'occupation, les trois modes suivants :

- résidence principale : une ou plusieurs personnes y vivent la plus grande partie de l'année ;
- résidence de week-end : des personnes viennent y passer des week-ends (y compris « ponts » et petits séjours de moins de quatre jours) ;



● résidence de vacances : des personnes viennent y passer des séjours de vacances d'au moins quatre jours.

Pour une même unité d'habitation, plusieurs modes d'occupation peuvent coexister dans l'année, de telle sorte que la statistique du parc d'unités d'habitation doit être représentée par un graphique du type suivant, relatif au Bassin Parisien (1).



Ce schéma suggère un regroupement en trois grandes catégories qui, cette fois, n'ont aucun recouvrement entre elles, à savoir (les chiffres concernent toujours le Bassin Parisien) :

- les résidences principales sans hébergement de loisirs : 1 120 000
- les résidences principales avec hébergement de loisirs : 527 000

(1) Source : Bulletin Statistique du Commissariat au Tourisme, n° 11 — novembre 1968. On trouvera notamment dans ce bulletin la définition du champ géographique couvert par l'enquête.

- les résidences secondaires proprement dites : 207 000

Dans les enquêtes SOFRES, on a désigné par « résidences de loisirs », l'ensemble des deux dernières catégories (soit 734 000 unités d'habitation pour le Bassin Parisien).

Voici quelques résultats concernant l'occupation de week-ends et de vacances de ces résidences.

**Dans le Bassin Parisien**, la plupart des résidences de loisirs sont utilisées pendant l'année à la fois pour des séjours de week-ends et de vacances; un quart d'entre elles ne sont utilisées que pour des séjours de vacances.

| Utilisation          | Résidences de loisirs<br>734 000 = 100 % | Résidences secondaires<br>207,000 = 100 % |
|----------------------|--|---|
| Week-ends + vacances | 43                                       | 61  |
| Week-ends seulement  | 31                                       | 11  |
| Vacances seulement   | 26                                       | 28  |

**Les résidences de week-ends** sont, dans l'ensemble, moins éloignées de Paris que les résidences ne servant qu'aux vacances : la majorité des résidences de week-ends du Bassin Parisien se trouvent, en effet, à moins de 2 heures de la capitale, ce qui traduit bien le souci de leurs utilisateurs de ne pas perdre trop de temps en déplacements. On constate même qu'une forte proportion de ceux-ci (1/3) a choisi sa résidence de week-ends à l'intérieur même de la région parisienne.

Tout au long de l'année, le parc des résidences secondaires est davantage utilisé pendant les week-ends que le parc des résidences principales dites d'hébergement.

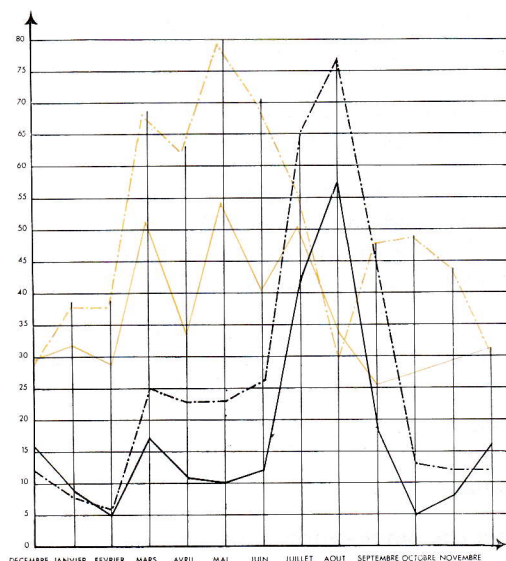
● De mars à juin, 60 % des résidences secondaires sont ainsi utilisées pour des séjours de week-ends.

● Pendant la même période, l'occupation de week-ends des résidences principales est plus discontinuée. Elle varie beaucoup d'un mois à l'autre. Elle est maximum au moment des fêtes et des week-ends prolongés : Pâques, 1<sup>er</sup> mai, Pentecôte et 14 juillet (cf. graphique page 20).

Les résidences de week-ends proches de Paris, sans doute parce qu'elles sont plus accessibles, sont plus utilisées au cours de l'année : leur occupation s'étale sur un plus grand nombre de mois dans l'année et chaque mois elles sont proportionnellement plus et plus souvent utilisées. Il en est de même pour les résidences de week-ends de la Normandie, vraisemblablement parce qu'il s'agit d'une région attrayante, particulièrement riche sur le plan touristique.



**WEEK-ENDS ET SÉJOURS DE 3 JOURS ET MOINS**  
 Résidences principales d'hébergement  
 Résidences secondaires  
**SÉJOURS DE VACANCES DE 4 JOURS ET PLUS**  
 Résidences principales d'hébergement  
 Résidences secondaires



Les "saisons" de migrations de loisirs

Quant aux résidences de vacances situées dans le Bassin Parisien, leur occupation est maximum en août. Le reste de l'année, elle est très variable selon qu'il s'agit de résidence principale d'hébergement ou de résidence secondaire.

En effet :

- pour les résidences secondaires comme pour les résidences principales, l'occupation est maximum en juillet et en août, au moment des grandes vacances : ainsi, en août, 77 % des résidences secondaires et 58 % des résidences principales sont occupées par des vacanciers (cf. graphique) ;

- en dehors des mois d'été, l'occupation des résidences secondaires et des résidences principales évolue différemment :

- celle des résidences principales reste faible, oscillant autour de 10 % avec deux pointes, l'une en décembre au moment des vacances de Noël, l'autre en mars au moment des vacances de Pâques ;

- celle des résidences secondaires, faible en hiver, n'est pas modifiée par les vacances de Noël. Elle augmente seulement au moment des vacances de Pâques et se stabilise jusqu'en juin autour de 25 % (cf. graphique)

L'éloignement de Paris influence nettement l'occupation des résidences de vacances, mais agit différemment

dans le cas des résidences principales et des résidences secondaires : les résidences secondaires situées à moins de deux heures de route de Paris sont en hiver comme en été toujours plus occupées. Pour les résidences principales, ceci reste vrai, mais seulement en automne et en hiver. Au printemps et en été, au contraire, ce sont les résidences principales, plus éloignées, situées à plus de 2 heures de route de Paris, qui sont le plus occupées, les vacanciers n'hésitant pas à aller plus loin de leur domicile.

Si l'on dresse le bilan du nombre total de jours d'occupation des résidences secondaires du Bassin Parisien, pendant l'année, on constate que :

- les résidences de week-ends sont utilisées en moyenne 34 jours par an pour des week-ends ;
- les résidences de vacances sont utilisées en moyenne pendant 21 jours de vacances par an.

Pour l'ensemble des résidences secondaires, on arrive à un total annuel de 8 940 000 jours d'utilisation et à une moyenne de 45 jours par résidence.

Quant aux occupants des résidences secondaires, ce sont presque toujours les propriétaires eux-mêmes, avec au moment des fêtes des membres de leur famille, plus rarement des amis. Dans les résidences principales, les personnes venues en week-end ou en vacances sont presque exclusivement des membres de la famille du ménage résidant.

## RÉSIDENCE SECONDAIRE ET URBANISATION

Le développement, amorcé depuis quelques années, des résidences secondaires s'est fait parallèlement à l'essor de l'urbanisation. En outre, si l'on raisonne non plus en « série chronologique », mais en « coupe instantanée », le taux de possession (ou plus largement de disposition) d'une résidence secondaire est fortement lié à deux facteurs : le revenu et la taille de la ville de résidence principale.

Les chiffres confirment le sentiment que le développement des résidences secondaires n'est qu'à son début et qu'il peut connaître un essor prodigieux dans les prochaines décennies. Il faut cependant y regarder de plus près et s'interroger sur les influences réciproques de ce développement de l'habitat secondaire et de l'urbanisation en résidences principales.



## TAUX DE POSSESSION D'UNE RÉSIDENCE SECONDAIRE (1)

### a) selon le revenu annuel déclaré du ménage

| <i>Ensemble</i> | <i>Moins de 3 000 F</i> | <i>3 000 F à 6 000 F</i> | <i>6 000 F à 10 000 F</i> | <i>10 000 F à 15 000 F</i> | <i>15 000 F à 20 000 F</i> | <i>20 000 F à 30 000 F</i> | <i>30 000 F à 50 000 F</i> | <i>50 000 F à 100 000 F</i> | <i>Plus de 100 000 F</i> |
|-----------------|-------------------------|--------------------------|---------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|-----------------------------|--------------------------|
| 7,2 %           | 2,3 %                   | 2,6 %                    | 4,4 %                     | 6,4 %                      | 6,5 %                      | 12 %                       | 19,4 %                     | 29,4 %                      | 60 %                     |

### b) selon la catégorie de commune d'habitat principal

| <i>Ensemble</i> | <i>Cantons ruraux</i> | <i>Villes de moins de 20 000 habitants</i> | <i>Villes de 20 000 à moins de 100 000 habitants</i> | <i>Villes de 100 000 à moins de 200 000 habitants</i> | <i>Villes de 200 000 habitants et plus</i> | <i>Ville de Paris</i> | <i>Complexe résidentiel de Paris (sauf ville de Paris)</i> |
|-----------------|-----------------------|--|--|---|--|-----------------------|--|
| 7,2 %           | 2,5 %                 | 4,5 %                                      | 7,8 %  | 7,1 %   | 11,6 %                                     | 19,7 %                | 10,1 %   |

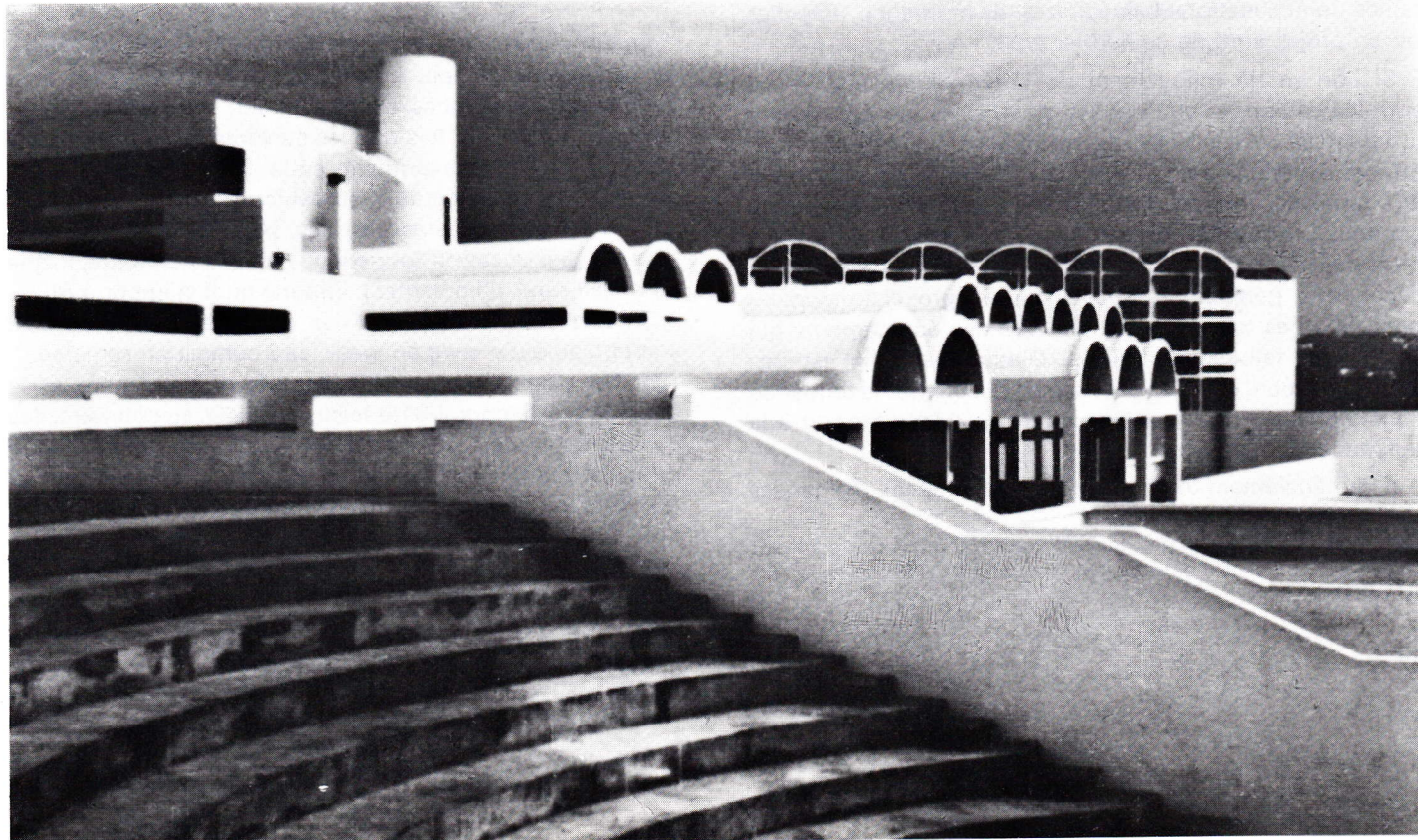
(1) D'après enquête INSEE au 1-6-1967 citée plus haut.

Tout d'abord, les enquêtes montrent que le taux de disposition d'une résidence secondaire est plus faible pour les citadins qui habitent les banlieues d'agglomérations que pour ceux qui vivent au centre des villes.

**Selon la forme qui sera donnée à l'urbanisme des villes de résidence principale, le besoin de résidence secondaire s'exprimera plus ou moins fortement.**

Sans doute le besoin de changement et d'évasion périodique subsistera-t-il, mais dans quelle mesure la satisfaction de ce besoin se cristallisera-t-elle sur la résidence secondaire de type actuel, c'est une question qui reste posée.

Jouent ensuite, dans l'analyse prospective de l'habitat secondaire, la distance entre les lieux d'habitat principal et la localisation des résidences secondaires. Il s'agit d'ailleurs d'une distance-temps plus que d'une distance kilométrique. Dans la région de Paris, citons le développement des résidences secondaires dans la zone desservie par l'autoroute du Sud, où s'est conjuguée à une facilité d'accès relativement plus grande pour les Parisiens, l'existence de zones boisées et montagneuses (le Morvan) et appartenant à un milieu rural plutôt en déclin (tel le département de l'Yonne). Urbaniser la France dans des zones proches de sites touristiques — par exemple développer Grenoble et Rennes de préférence à Metz, Nancy ou Lille — c'est certainement,





toutes choses égales d'ailleurs, accélérer le développement des résidences secondaires. Mais à la limite, le sens du mouvement pourrait s'inverser : si l'on arrive à construire les villes d'habitat principal sur les sites touristiques, et selon un urbanisme « aéré » pour ne pas dire faisant une large place au logement individuel, les heureux citadins bénéficiaires de ce type d'urbanisation auront-ils encore besoin de résidences secondaires ?

Il faut également s'interroger sur le genre d'habitat secondaire et d'environnement recherché par les citadins. On peut ici, schématiquement, distinguer deux conceptions extrêmes. La première insiste sur le besoin d'isolement et sur le contact avec la nature ; elle préfère la résidence individuelle dans un environnement agreste et tranquille. La seconde insiste sur le besoin de confort et d'équipements modernes ; elle s'accommode fort bien d'une assez forte densité de population ; elle admet la résidence collective. On peut dire aussi que les uns cherchent à travers la résidence secondaire une compensation à ce qu'ils ne peuvent trouver dans la vie urbaine, tandis que les autres, plus ou moins consciemment, veulent retrouver sur les lieux de leurs loisirs ce qu'ils ont habituellement en ville. Mais cette dernière dimension ne s'identifie pas totalement à la précédente : on peut, par exemple, désirer le confort « urbain » pour l'équipement du logement, tout en préférant l'isolement au niveau de l'environnement.

Il est clair également que la conception « individuelle » conduit à une localisation assez diffuse des résidences secondaires, tandis que la conception « collective » conduit à construire des **villes de résidences secondaires**. Certaines de nos stations balnéaires et de montagne, actuelles ou en projet, sont de ce dernier type.

Si l'on se fie uniquement au critère du revenu — ce sont les catégories sociales les plus aisées qui constituent la clientèle de ces villes de résidences secondaires, tout au moins dans leurs conceptions actuelles (1) — on peut être tenté de dire que l'avenir de la résidence secondaire est dans un développement massif de villes de ce type. Il n'est pas sûr que ce soit la solution la plus favorable pour l'économie générale du pays, car malgré l'allongement prévisible des temps de loisirs, voilà des équipements qui seront très faiblement utilisés. D'autre part, il n'est pas impossible que, dans les prochaines décennies, la tendance « individuelle » ne reprenne plus de poids par rapport à la tendance « collective ».

Il faut également tenir compte du potentiel de résidences

(1) Les classes moyennes peuvent y accéder si les prix sont plus modérés, ainsi que le montre l'exemple des cités balnéaires de la côte espagnole.

secondaires constitué par les logements ruraux des régions en voie de dépeuplement. Ce potentiel est encore assez considérable, bien qu'il ne faille pas assimiler exode rural et diminution de la population agricole (le premier pouvant être plus faible que le second) ; il faut sans doute attendre 1990 ou l'an 2000 pour que soit atteint le bas de la courbe du peuplement permanent des communes rurales. D'ici à cette date, une partie non négligeable de l'accroissement du parc des résidences secondaires pourra encore provenir de ce type de logements existants.

Il faut aussi signaler une tendance à la mobilité même au niveau de la résidence secondaire. Celle-ci, lorsqu'elle était en milieu rural, correspondait souvent à un retour au lieu des origines familiales et contribuait au maintien « d'attaches » avec un terroir. Il n'en est plus de même de la résidence secondaire achetée neuve, ou louée, dans une station touristique : l'incitation à s'y « enraciner » n'est plus aussi vive et le désir du changement réapparaît au bout de quelques années. On peut être incertain — surtout dans l'hypothèse de politiques volontaristes associant mieux un peuplement permanent et un peuplement temporaire de loisirs — sur l'avenir des cités de résidences secondaires ; en revanche, il est probable que l'utilisation des résidences secondaires ira vers une plus grande « banalisation » avec le développement, non seulement de la location, mais de formes telles que la multi-propriété ou d'autres encore à inventer.

## PRINCIPES DIRECTEURS D'UNE POLITIQUE

En conclusion, une politique d'aménagement de l'habitat secondaire devrait, à notre sens, non seulement tenir compte des tendances esquissées ici, mais de quelques principes directeurs tels que les suivants, dont nous avons conscience qu'ils expriment cette fois des préférences personnelles sans doute discutables :

1. Respecter les sites destinés, par leur beauté ou leur passé, à une vocation touristique ; ne pas permettre, même en milieu rural, d'implanter n'importe quoi, n'importe où.
2. Concevoir l'urbanisme des villes de façon à ce qu'il soit agréable d'y vivre en week-end comme en semaine.
3. Ne pas "ségréger" le peuplement permanent et le peuplement temporaire de loisirs ; réaliser, au contraire, des complémentarités favorisant les contacts sociaux entre ruraux et citadins, classes jeunes et personnes âgées, tout en réalisant par surcroît un meilleur emploi des équipements.
4. Etudier et réaliser des formules permettant à tous les citadins, et pas seulement aux plus privilégiés, de satisfaire leurs besoins de loisirs.

J.A.-J.A.