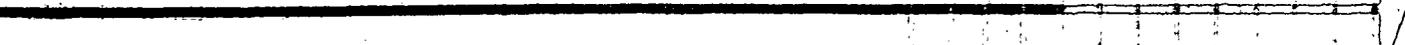


ETUDES

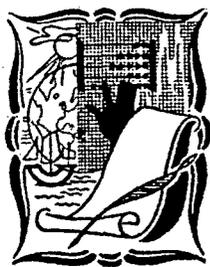
ET 

CONJONCTURE

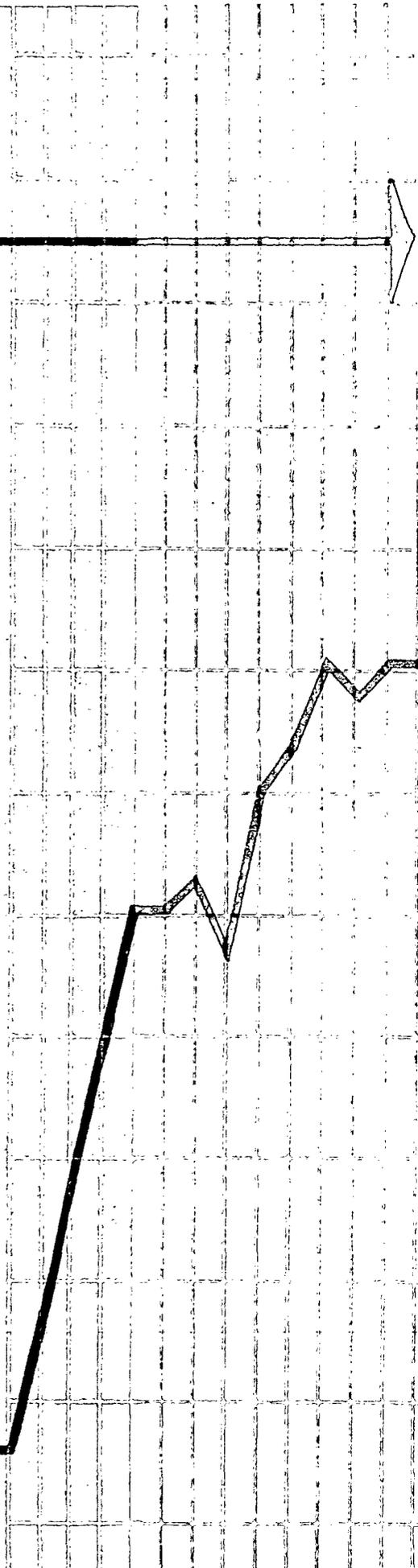
revue mensuelle de l'I.N.S.E.E.

Supplément n° 5 - 1968

**Les résidences secondaires des Français
en juin 1967**



presses universitaires de france



CDAT
16731

LES RESIDENCES SECONDAIRES DES FRANCAIS
EN JUIN 1967 (1)

L'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques s'attache à étudier l'évolution, très rapide depuis la dernière guerre, des conditions de vie des Français. Très tôt, une large place a été consacrée dans ses travaux à l'étude des comportements de loisirs : dès 1949 une enquête était consacrée aux vacances des habitants des grandes villes. Renouvelée en 1950 et 1951, cette enquête était étendue en 1957 aux habitants des agglomérations de plus de 50.000 habitants, puis en 1961 à l'ensemble de la population française. Depuis 1965, utilisant comme support son enquête périodique sur "les Attitudes et Intentions d'Achats des Particuliers", l'I.N.S.E.E. interroge chaque année, en novembre, les français sur leurs vacances d'été. Une série de données annuelles est ainsi constituée (2).

L'I.N.S.E.E. a, par ailleurs, consacré une étude (2), de caractère monographique à l'analyse des budgets-temps des adultes de six agglomérations du Nord et de l'Est de la France. Cette enquête, réalisée dans le cadre d'une recherche comparative internationale sur les budgets-temps (3) vient d'être prolongée par une enquête analogue effectuée à Paris et à Nîmes et sera progressivement étendue à d'autres milieux.

L'I.N.S.E.E. qui avait consacré, à la demande de l'ORTF, trois études à l'écoute radiophonique, vient enfin de réaliser une enquête générale sur les comportements de loisirs. Cette enquête, terminée il y a quelques mois, donnera de nombreuses indications sur la fréquentation des divers équipements collectifs : culturels ou sportifs, publics ou privés, payants ou gratuits. Elle fournira également des renseignements sur "l'autoconsommation" : bricolage, jardinage, arts d'agrément, très importante en ce domaine.

(1) Cette étude a été rédigée par M. Pierre LE ROUX, Administrateur à la Division "Enquêtes de consommation - Comptes des ménages".

(2) Voir références bibliographiques.

(3) Douze pays ont participé à cette recherche placée sous l'égide du Centre Européen de Coopération de Recherche et de Documentation en Sciences Sociales.

En d'autres termes, cette enquête montrera quelles sont les activités de loisirs pratiquées par les diverses catégories sociales et quelles sont les parts respectives du marché, de la consommation familiale et des équipements collectifs en la matière.

Les résidences secondaires tiennent une large place dans la vie d'un nombre sans cesse croissant de français. Elles influent, dans des proportions que les enquêtes générales sur les loisirs et sur les conditions de vie des ménages permettent de préciser, sur l'utilisation de leur temps libre et la structure de leur budget.

Il convient de ne pas sous-estimer l'importance des conséquences sociales et économiques du développement des résidences secondaires. Ce phénomène contribue en effet à accroître sensiblement le volume de la construction neuve (- 30.000 résidences secondaires environ sont construites chaque année) et conduit à la remise en état et à la réutilisation de nombreux logements ruraux anciens délaissés par leurs occupants ; dans les zones touristiques, il tend à maintenir ou stimuler l'activité locale sous diverses formes ; au voisinage des grandes villes, il provoque d'importants déplacements en fin et en début de semaine. Il n'est guère besoin de souligner son action sur le volume et l'orientation de l'épargne, sur les achats de biens d'équipement et de meubles, sur les prix des terrains....

Il est donc de grand intérêt de connaître le nombre et les caractéristiques des résidences secondaires ainsi que des ménages qui disposent de cet équipement dont la forte signification sociale a déjà été soulignée.

Les données qui suivent ont été rassemblées à l'occasion de l'enquête sur "les Attitudes et les Intentions d'Achats des Particuliers" de juin 1967, effectuée comme d'habitude auprès d'un échantillon représentatif (au 1/2000) de l'ensemble des ménages français (7.781 ménages ont ainsi été interrogés).

Il convient, avant de passer à l'analyse des résultats, de préciser avec grand soin les unités statistiques retenues et les concepts mis en oeuvre dans cette étude, afin de mettre le lecteur en garde contre des rapprochements injustifiés avec des données disponibles par ailleurs.

Définitions utilisées. La définition des résidences secondaires retenue lors de cette enquête est celle qui avait déjà été adoptée lors d'enquêtes antérieures (notamment les enquêtes sur les vacances) :

Est considéré ici comme résidence secondaire tout appartement ou maison (à l'exclusion évidemment du domicile principal) dont le ménage peut disposer à tout moment, sauf éventuellement durant de courtes périodes pendant lesquelles 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 toutefois si elles sont mises en location ou en sous-location). Elle s'étend :

- aux secondes résidences possédées, en copropriété ou en indivision ;
- et aussi aux résidences secondaires ou principales dont les ménages peuvent disposer pratiquement à volonté sans en être pour autant titulaires (le titulaire en étant un parent ou un ami).

Cette définition extensive a permis de prendre en considération :

- d'une part la possibilité offerte à de nombreux ménages de disposer de la résidence secondaire de parents ou amis ;
- d'autre part la faculté qu'ont beaucoup d'être reçus par des parents ou amis dans leur résidence principale.

En effet, une étude complète du phénomène des résidences secondaires rend nécessaire la prise en compte de telles possibilités, à condition de pouvoir les isoler dans la présentation des résultats.

La définition de l'unité physique "résidence secondaire" ne soulève pas de difficulté particulière pour autant qu'un minimum de précautions soit pris lors de l'observation. En revanche, trois modalités de dispositions de résidences secondaires ont semblé devoir être distinguées lors de l'analyse.

1°/ 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.

2°/ Les résidences secondaires au sens strict sont celles définies en 1°/, à l'exclusion toutefois des résidences principales de parents.

3°/ Les résidences secondaires possédées sont celles dont le ménage est propriétaire.

Une telle distinction peut être dès maintenant justifiée : la prise en compte de la possibilité d'hébergement dans des résidences principales de parents permet de mieux saisir la demande (solvable ou non-solvable) de résidences secondaires. Le parc des résidences principales ainsi utilisées connaît un accroissement que le phénomène de décohabitation ne peut à lui seul expliquer. Sans doute aussi l'utilisation de telles résidences contribue-t-elle souvent une étape avant la location ou l'achat d'une résidence secondaire. Elle peut aussi dans certains cas rendre inutile pour longtemps une telle location ou un tel achat.

De plus, comme on le verra, certaines caractéristiques du parc de ces résidences principales utilisées comme résidences secondaires sont assez différentes de celles du parc des résidences secondaires proprement dites (éloignement du domicile principal, implantation géographique). A l'inverse certains des comportements étudiés ne semblent pas dépendre des conditions dans lesquelles le ménage dispose de cette résidence.

Dans la présentation des résultats, on a retenu deux approches complémentaires :

- Une première partie est consacrée à l'étude des ménages disposant d'une résidence secondaire : on a distingué les caractéristiques de ces ménages (revenus, catégorie socio-professionnelle, région d'habitat principal, ...) et les caractères de leur utilisation (localisation dans le temps des séjours en résidences secondaires: vacances, fins de semaine ; fréquence d'utilisation ; équipement).
- Une deuxième partie est consacrée à l'étude du parc des résidences secondaires (implantation, équipement).

Ces deux approches ne conduisent pas à des résultats identiques. En effet, un même ménage peut disposer de plusieurs résidences secondaires et, à l'inverse, une même résidence peut être utilisée par plusieurs ménages. Les résultats différeront, par exemple, selon que l'on considérera les taux d'équipement des résidences secondaires (eau, électricité) ou les équipements dont bénéficient les ménages qui utilisent ces résidences.

I - ETUDE DES MENAGES DISPOSANT D'UNE RESIDENCE SECONDAIRE

2.832.000 ménages disposent d'au moins une résidence secondaire "au sens large". Ils représentent 18,2 % de l'ensemble des ménages.

1.727.000 ménages (soit 11,1 % de l'ensemble) disposent d'au moins une résidence secondaire "au sens strict".

Par ailleurs, 1.120.000 ménages (soit 7,2 % de l'ensemble) possèdent au moins une résidence secondaire.

L'importance de chaque type de disposition est la suivante :

984.000 ménages sont seuls propriétaires ;
 204.000 " sont propriétaires en indivision ;
 68.000 " sont locataires à l'année ;
 450.000 " utilisent une résidence secondaire de parents ;
 148.000 " sont reçus chez des amis ;
1.440.000 " utilisent une résidence principale de parents.

3.294.000

Une présentation plus détaillée est donnée ci-dessous.

Tableau I - REPARTITION DES MENAGES SELON LES TYPES DE DISPOSITION

(nombre de ménages donné en milliers)

PREMIERE RESIDENCE SECONDAIRE	MENAGES DISPOSANT D'UNE SEULE RESIDENCE SECONDAIRE	DEUXIEME RESIDENCE SECONDAIRE				
		SEULS PROPRIETAIRES	PROPRIETAIRES EN INDIVISION	LOCATAIRES A L'ANNEE	RESIDENCE PRINCIPALE DE PARENTS	AUTRES
SEULS PROPRIETAIRES	816	40	22	4	42	22
PROPRIETAIRES EN INDIVISION	148		8	-	16	2
LOCATAIRES A L'ANNEE	60				4	-
RESIDENCE PRINCIPALE DE PARENTS	964				144	62
AUTRES (Résidence secondaire de parents' d'amis, ...)	426					52

(1) L'écart entre ce chiffre et le nombre des ménages disposant d'au moins une résidence secondaire au sens large (2.832.000) tient aux multiples comptes dus aux ménages disposant de plusieurs résidences secondaires.

Par ailleurs, 13.000 ménages disposent de 3 résidences secondaires.

A/ CARACTERISTIQUES DES UTILISATEURS.

L'étude des caractéristiques des utilisateurs de résidence secondaire fait apparaître de très fortes disparités entre les divers milieux sociaux : la disposition d'une résidence secondaire est une caractéristique de diffusion fort inégale. 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).

1°/ Influence du revenu. Les taux de disposition (1) varient de 1 à 10 (et les taux de possession de 1 à 15) selon que le ménage déclare un revenu annuel inférieur à 3.000 F ou supérieur à 50.000 F (Tableau II).

Par ailleurs, 50 % des ménages disposant d'une résidence secondaire déclarent un revenu supérieur à 16.400 F, alors que 28 % seulement de l'ensemble des ménages déclarent un revenu supérieur à ce montant (2).

24 % des propriétaires de résidences secondaires appartiennent à l'ensemble des ménages ayant un revenu supérieur à 30.000 F, alors que ces derniers ne représentent que 7 % de la population totale (Graphique 1).

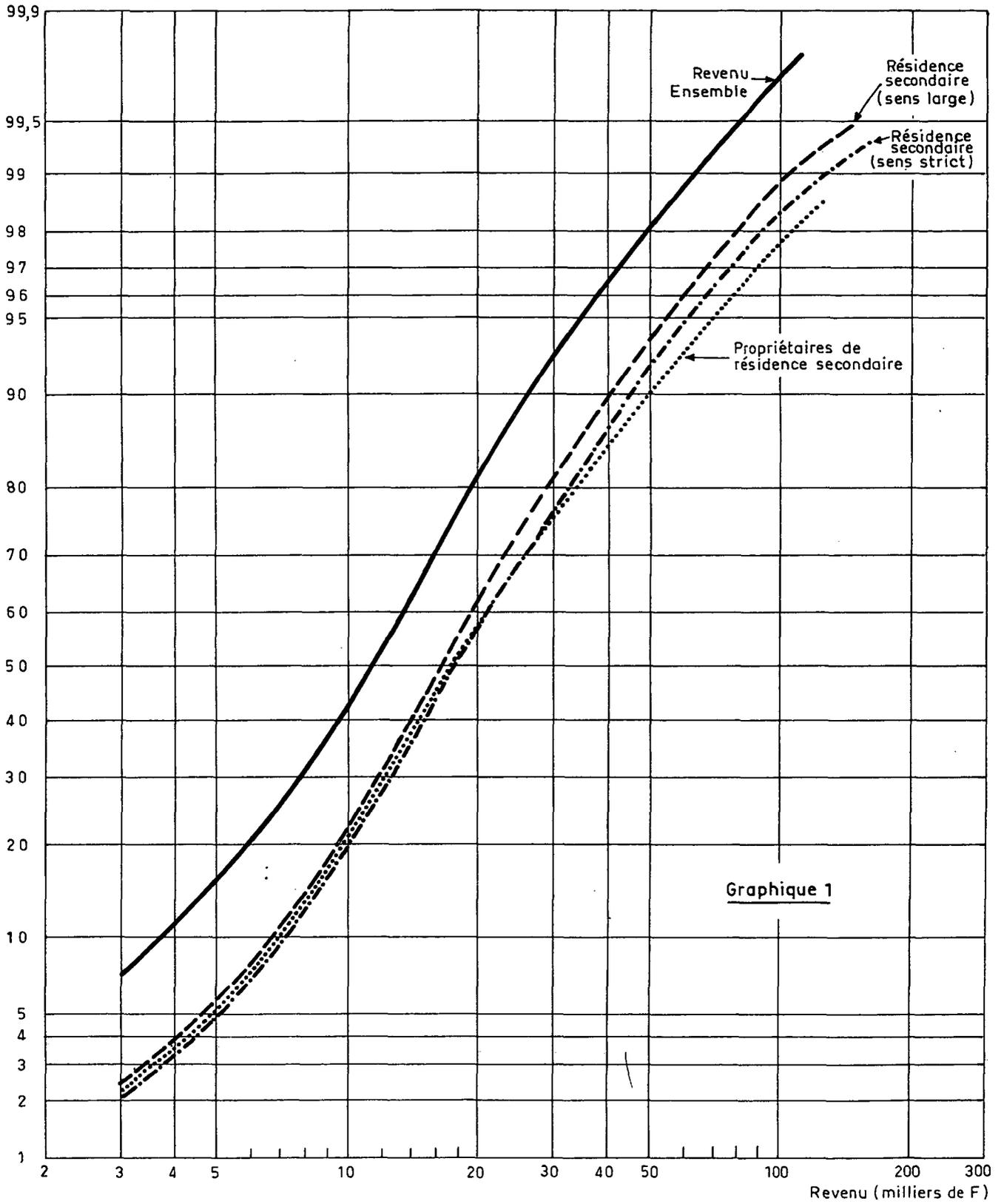
Tableau II - TAUX DE DISPOSITION MOYENS PAR TRANCHES DE REVENU DECLARE DU MENAGE

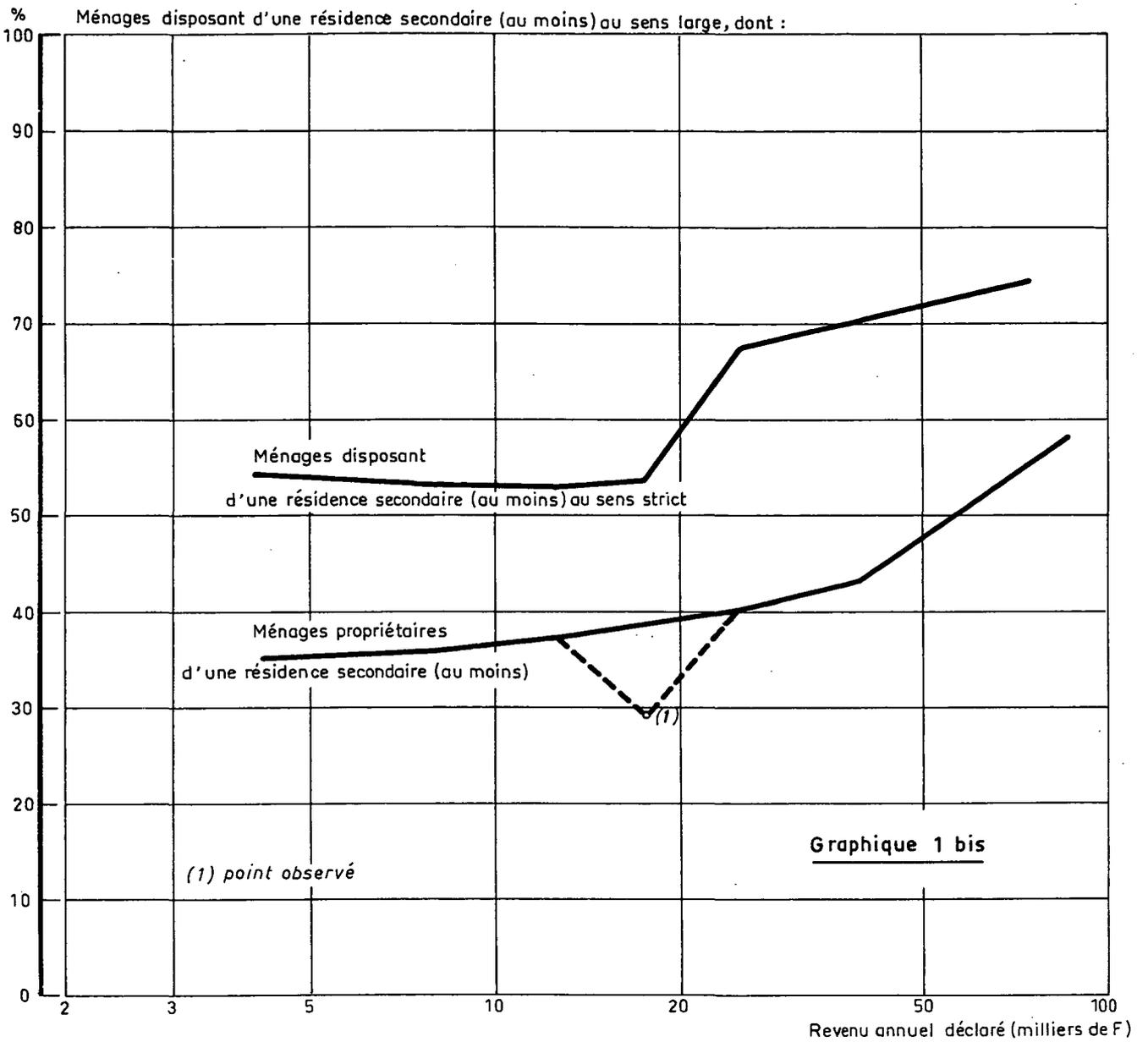
REVENU ANNUEL DES MENAGES	moins de 3.000 F	de 3.000 à moins de 6.000	de 6.000 à moins de 10.000	de 10.000 à moins de 15.000	de 15.000 à moins de 20.000	de 20.000 à moins de 30.000	de 30.000 à moins de 50.000	de 50.000 à moins de 100.000	100.000 et plus
Ménages disposant d'au moins une résidence secondaire au sens large (en %)	6,0	7,4	12,2	17,1	22,6	29,6	44,8	53,8	80,0
Ménages disposant d'au moins une résidence secondaire au sens strict (en %)	3,2	4,0	6,5	9,1	12,2	20,0	31,7	40,2	70,0
Ménages possédant au moins une résidence secondaire ..	2,3	2,6	4,4	6,4	6,5	12,0	19,4	29,9	60,0
Nombre de ménages (en milliers)	1.064	2.010	3.302	3.546	2.202	1.620	794	234	40

(1) Pourcentage de ménages disposant d'au moins une résidence secondaire. On distingue taux de disposition au sens strict et taux de disposition au sens large, selon la définition retenue pour les résidences secondaires.

(2) Il s'agit du revenu déclaré par le ménage lors de l'enquête. Ce revenu est en général inférieur au revenu effectivement perçu par le ménage. Néanmoins des études détaillées ont montré que les revenus déclarés constituaient, pour l'analyse, de bons indicateurs des niveaux de vie relatifs.

% de l'ensemble ayant
un revenu inférieur à ... F





Il semble d'ailleurs (Graphique 1bis) que pour les ménages déclarant un revenu inférieur à 16.000 F, le revenu intervient bien sur la disposition d'une résidence secondaire et peu sur les modalités de cette disposition : les taux de disposition au sens strict et de possession sont en effet dans un rapport pratiquement constant avec le taux de disposition au sens large, pour les revenus inférieurs à 16.000 F. Au contraire, pour les ménages de revenu supérieur à 16.000 F, le revenu intervient de façon sensible sur les modalités de cette disposition (la part relative des possessions et des dispositions au sens strict croissant avec le revenu).

L'influence du revenu, manifeste dans tous les cas, dépend néanmoins des définitions retenues. Elle semble prépondérante en ce qui concerne les résidences secondaires au sens large. Par contre, la disposition au sens strict ou la possession dépendent du revenu sans que ce dernier constitue un facteur explicatif satisfaisant : d'autres facteurs interviennent de façon sensible sur les comportements des ménages. En effet, avec ces deux définitions plus restrictives, la résidence secondaire constitue plus fréquemment une charge financière pour le ménage : ce dernier est alors conduit à tenir plus grand compte du besoin qu'il ressent d'une résidence secondaire, besoin qui dépend sous une large part des facteurs non directement liés au revenu, lieu d'habitation notamment.

2°/ Influence de la catégorie socio-professionnelle du chef de ménage.

Les taux de disposition ou de possession varient de 1 à 7 selon que l'on considère les "exploitants et salariés" agricoles ou les "professions libérales et cadres supérieurs" (Tableau III). A cette dernière catégorie, qui représente 5,3 % de l'ensemble des ménages, appartiennent 16,1 % des ménages possédant au moins une résidence secondaire.

Tableau III - TAUX DE DISPOSITION MOYENS PAR CATEGORIE SOCIO-PROFESSIONNELLE DU CHEF DE MENAGE

CATEGORIE SOCIO-PROFESSIONNELLE	Exploitants et salariés agricoles	Patrons de l'industrie et du commerce	Professions libérales et cadres supérieurs	Cadres moyens	Employés	Ouvriers	Personnels de service	Autres (artistes, clergé, armée, police)	Inactifs
Ménages disposant d'au moins une résidence secondaire au sens large (en %)	6,0	23,3	51,4	33,3	23,9	14,7	17,9	40,5	11,7
Ménages disposant d'au moins une résidence secondaire au sens strict (en %)	3,6	17,8	35,5	22,1	12,2	6,6	7,4	21,4	7,8
Ménages possédant au moins une résidence secondaire ..	2,8	14,0	21,7	13,8	8,6	3,5	5,8	13,9	5,1
Nombre de ménages	1.654	1.328	828	1.232	1.064	4.378	380	346	4.344

On constate par ailleurs que les positions relatives des différentes catégories socio-professionnelles dépendent de la définition retenue : les modifications qui en résultent restent néanmoins peu importantes et non significatives. Ainsi, les taux sont supérieurs au taux moyen pour les agriculteurs, les ouvriers et les inactifs et supérieurs à ce taux moyen pour les autres catégories, quelle que soit la définition retenue.

Ces inégalités traduisent, pour une large part sans doute, l'inégalité des revenus moyens des différentes catégories. On peut essayer de mettre en évidence l'influence propre de la catégorie socio-professionnelle (Graphiques 2 et 3). On a, pour cela, comparé le taux observé pour chaque catégorie au taux correspondant au revenu moyen de la catégorie.

On constate alors que pour les agriculteurs et les ouvriers les taux de disposition sont très inférieurs aux taux correspondant à leur revenu moyen.

Pour les "professions libérales et cadres supérieurs" et pour les cadres moyens, au contraire, les taux de disposition sont nettement supérieurs à ceux correspondant à leur revenu moyen respectif. Pour les autres catégories, les différences sont moins marquées. L'imprécision des évaluations du revenu moyen de chacun des groupes (1) ne permet guère de conclusions plus détaillées.

Néanmoins, pour les catégories dont les taux de disposition diffèrent nettement des taux correspondant aux revenus moyens, l'influence propre de la catégorie socio-professionnelle semble manifeste (2). L'écart constaté pour les ménages dont le chef est ouvrier semble traduire un certain "isolement social" de ces derniers : moins que d'autres ils ont la possibilité d'être reçus régulièrement par des parents ou amis dans leur résidence secondaire ou dans leur résidence principale.

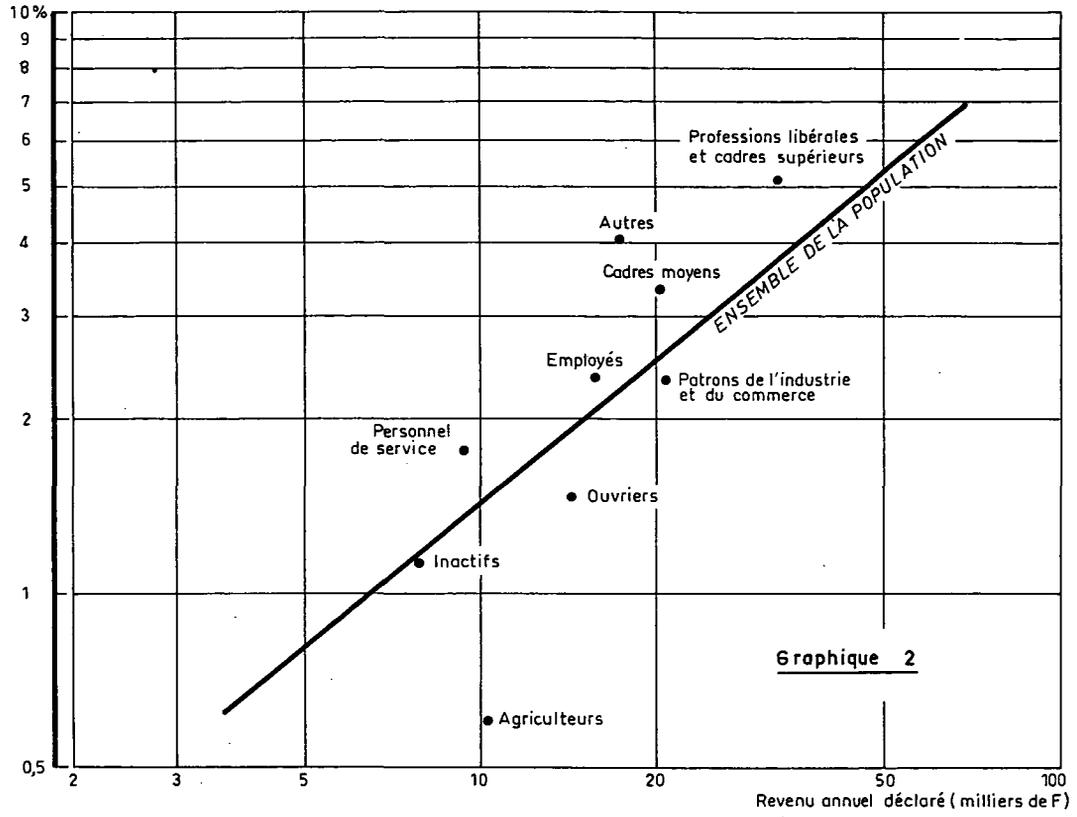
3°/ Influence de la catégorie de commune de résidence.

78,5 % 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. Les taux de disposition ou de possession varient de 1 à plus de 3 selon que les ménages habitent des cantons ruraux ou des villes (Tableau IV).

(1) De plus, cette imprécision est d'importance inégale selon les groupes.

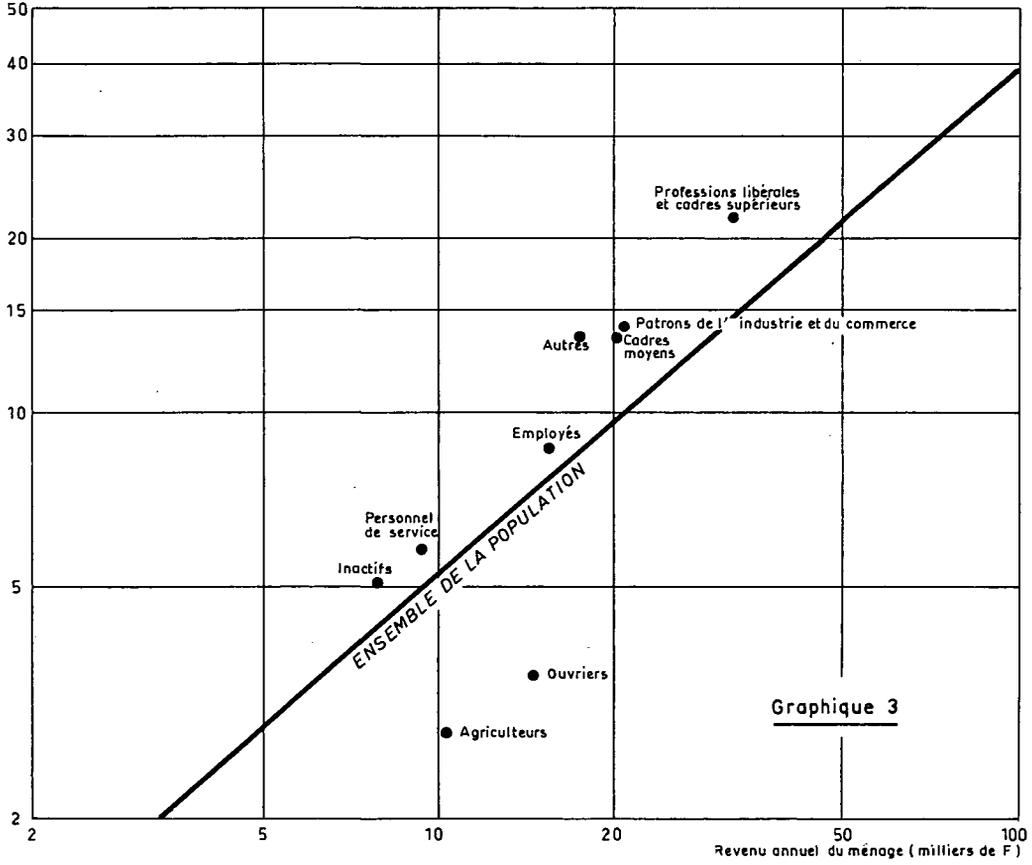
(2) Cette influence n'est pas la seule explication à donner aux écarts constatés : ainsi, la liaison, mise en évidence par ailleurs, entre le degré d'urbanisation et les taux de disposition explique, en partie du moins, l'écart constaté pour les agriculteurs. De plus l'influence du patrimoine du ménage est certaine, mais ne peut être dégagée en raison de l'absence de données statistiques en ce domaine.

Taux de disposition (au sens large)



Graphique 2

Taux de possession %



Graphique 3

Tableau IV - TAUX MOYENS DE DISPOSITION PAR CATEGORIE
DE COMMUNE D'HABITAT PRINCIPAL

	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 %)	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 %)	3,9	7,5	12,1	10,0	18,7	28,9	15,3
Ménages possédant au moins une résidence secondaire (en %) ..	2,5	4,5	7,8	7,1	11,6	19,7	10,1
Nombre de ménages	5.100	2.228	2.192	1.096	1.994	1.168	1.776

On constate que, d'une manière assez générale, les taux croissent avec l'importance de la ville de résidence principale (1).

Il convient d'ailleurs d'isoler la Région Parisienne qui 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).

(1) Les villes de 100.000 à moins de 200.000 habitants font exception, mais l'écart enregistré est trop faible pour être significatif.

Sans doute 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).

4°/ Influence de la région d'habitat principal.

L'opposition est ici fortement marquée entre le Nord et le Sud de la France (1) (le cas de l'agglomération parisienne devant être réservé pour les raisons indiquées plus haut) (Tableau V).

Tableau V - TAUX MOYENS DE DISPOSITION PAR REGION D'HABITAT PRINCIPAL

	Région Parisienne	Bassin Parisien	Nord	Est	Ouest	Massif Central	Sud Ouest	Sud-Est	Méditerranée
Ménages disposant d'au moins une résidence secondaire au sens large (en %)	32,7	8,7	8,3	14,5	12,2	13,0	16,2	17,2	24,6
Ménages disposant d'au moins une résidence secondaire au sens strict (en %)	19,8	4,6	4,6	7,4	5,9	8,9	9,9	11,4	16,9
Ménages possédant au moins une résidence secondaire ..	13,0	2,9	2,8	3,5	4,4	6,0	7,7	7,6	9,4
Nombre de ménages (en milliers)	3.250	1.916	1.126	1.384	1.894	632	1.856	1.862	1.634

(1) On désigne ici par "Nord de la France" l'ensemble constitué par les Régions : Ouest, Bassin Parisien, Nord, Est, et par "Sud de la France" l'ensemble constitué par les Régions : Sud-Ouest, Massif Central, Méditerranée, Sud-Est.

Tableau VI - REPARTITION DES MENAGES PAR GRANDE REGION D'HABITAT PRINCIPAL, SELON LES TYPES DE DISPOSITION

	Population	Ménages disposant d'au moins une résidence secondaire		
		sens large	sens strict	propriétaires
NORD	40,6	24,2	20,5	19,6
REGION PARISIENNE	20,9	37,2	37,2	37,9
SUD	38,5	38,6	42,3	42,5
TOTAL	100,0	100,0	100,0	100,0

Plus précisément on a comparé l'importance respective de chacune des trois grandes régions : Nord, Sud, Région Parisienne pour chaque type de disposition (Tableau VI).

On constate alors que l'adoption d'une définition plus restrictive ne modifie guère l'importance relative de la Région Parisienne, alors qu'elle accentue le déséquilibre entre les Régions "Nord" et "Sud". Plusieurs explications peuvent être alors trouvées à ce déséquilibre dont la principale semble être la part plus grande des résidences secondaires sommairement équipées dans le Sud de la France : les taux élevés enregistrés dans la Région Méditerranéenne correspondent sans doute à l'existence d'un grand nombre de pied-à-terre (1).

5°/ Influence de la taille du ménage.

L'influence de la taille du ménage, si elle est manifeste (Tableau VII) est moins nette que celle des facteurs déjà étudiés. Quelle que soit la définition retenue, les taux les plus élevés sont ceux correspondant aux ménages de 4 personnes (qui sont d'ailleurs ceux disposant du revenu le plus élevé).

(1) Encore appelés "cabanons".

Tableau VII - TAUX MOYENS DE DISPOSITION SELON LA TAILLE DES MENAGES

TAILLE DU MENAGE	1 personne	2 personnes	3 personnes	4 personnes	5 personnes	5 personnes ou plus
Ménages disposant d'au moins une résidence secondaire au sens large (en %)	15,5	18,0	20,6	23,3	19,0	12,4
Ménages disposant d'au moins une résidence secondaire au sens strict (en %)	8,4	12,4	11,6	13,4	11,7	7,8
Ménages possédant au moins une résidence secondaire	5,2	8,7	7,0	9,2	6,8	4,8
Nombre de ménages (en milliers) .	3.066	4.208	2.956	2.380	1.440	1.494

Plus précisément, la corrélation existant entre le revenu et la taille du ménage ne permet pas, dans le cas des résidences secondaires au sens large, d'isoler l'influence propre de ce dernier facteur (Graphique 4).

Dans le cas des dispositions au sens strict et des possessions, la variation des taux en fonction de la taille du ménage ne suit pas celle du revenu en fonction de ce même facteur.

L'influence propre de la taille du ménage ne peut pour autant être dégagée, en raison notamment de la liaison existant entre ce facteur et l'âge du chef de famille.

6°/ Influence de l'âge du chef de famille.

Les variations enregistrées ici sont de même ordre de grandeur que pour la taille du ménage, et par conséquent sensiblement plus faibles que pour les facteurs précédemment étudiés (Tableau VIII).

Tableau VIII - TAUX MOYENS DE DISPOSITION SELON L'AGE
DU CHEF DE MENAGE

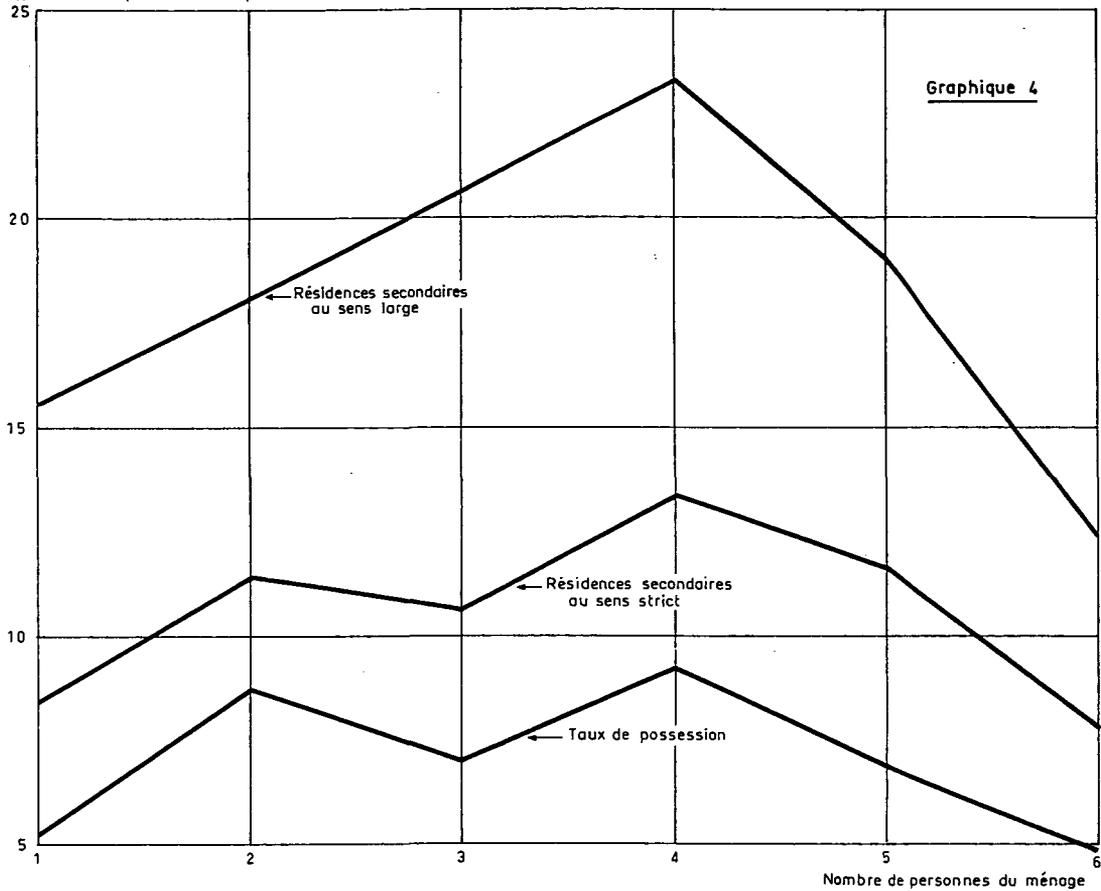
	Moins de 20 ans	de 20 à 24 ans	de 25 à 29 ans	de 30 à 39 ans	de 40 à 49 ans	de 50 à 59 ans	de 60 à 64 ans	de 65 à 69 ans	70 ans et plus
Ménages disposant d'au moins une résidence secon- daire au sens large	22,2	30,8	28,4	22,6	19,3	18,1	17,6	10,7	10,4
Ménages disposant d'au moins une résidence secon- daire au sens strict	7,4	9,0	12,4	11,0	12,4	13,0	12,8	7,9	7,7
Ménages possédant au moins une résidence secondaire ..	-	1,8	3,4	5,1	8,9	10,4	10,5	5,4	5,2
Nombre de ménages (en milliers)	54	442	952	3.004	2.942	2.954	1.578	1.364	2.262

On constate néanmoins que les conclusions diffèrent selon que l'on s'intéresse à la disposition au sens large ou à la possession (Graphique 5).

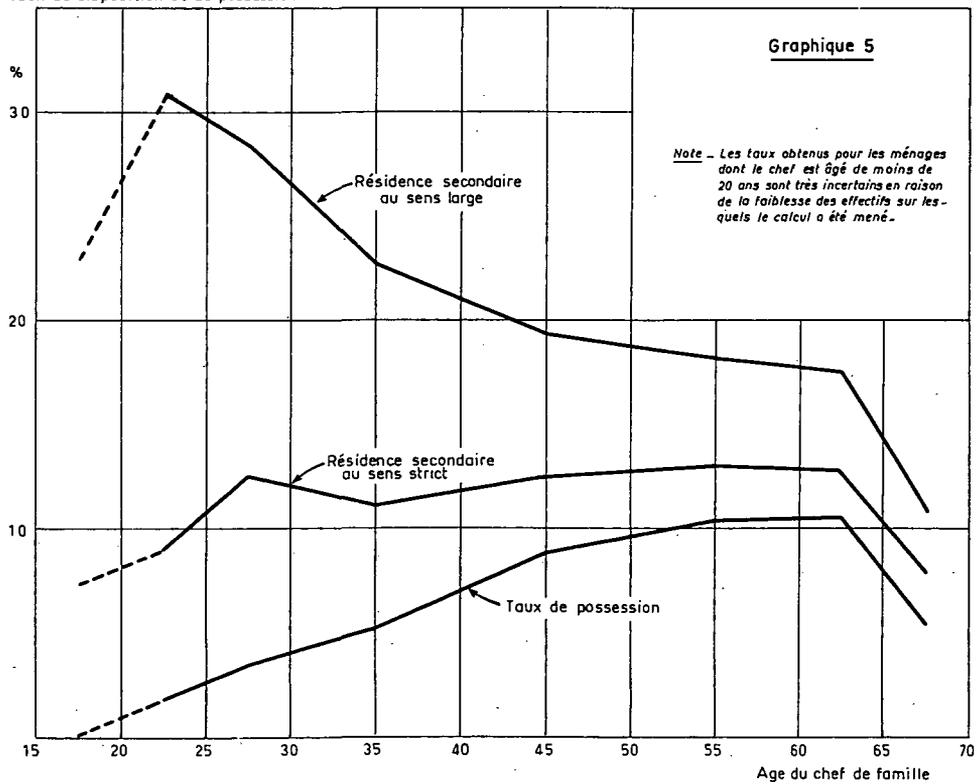
La disposition au sens large traduit sans doute une demande alors que la possession dépend plus étroitement des moyens (financiers principalement) dont dispose le ménage pour la satisfaire.

Le taux de disposition (sens large) décroît avec l'âge du chef de famille, alors que le taux de possession croît pour décroître ensuite (pour les ménages dont le chef est âgé de plus de 65 ans). Il convient de noter que les variations des taux de possession ne correspondent pas aux variations du revenu des ménages avec l'âge de leur chef : le revenu maximum correspond aux ménages dont le chef est âgé de 41 à 50 ans. Néanmoins la faiblesse des écarts constatés entre les variations du revenu et celles des taux de possession ne permet pas de rejeter l'hypothèse d'une influence prépondérante du revenu. De plus, la forme intermédiaire de la courbe II (donnant le taux de disposition au sens strict en fonction de l'âge du chef de famille) semble confirmer le passage d'une influence propre de l'âge (disposition au sens large) à une influence prépondérante du revenu (possession).

% Taux de disposition ou de possession



Taux de disposition ou de possession



B/ CARACTERES DE L'UTILISATION DES RESIDENCES SECONDAIRES

L'étude des caractères de cette utilisation porte sur la localisation des séjours en résidence secondaire, sur leur fréquence et sur l'équipement dont disposent les ménages (1).

On verra ainsi que la distance entre la résidence principale et la résidence secondaire dépend, en partie, de l'importance de la ville d'habitat principal. Il semble par ailleurs que l'on puisse parler, pour les très grandes villes, de "spécialisation" des résidences secondaires, à condition de donner une définition restrictive de ce phénomène.

1°/ Localisation

a) Type de localisation

L'adoption de l'une ou l'autre des deux définitions conduit à des différences significatives (Tableau IX).

Tableau IX - REPARTITION DES MENAGES DISPOSANT D'UNE RESIDENCE SECONDAIRE SELON LA LOCALISATION DE CETTE DERNIERE

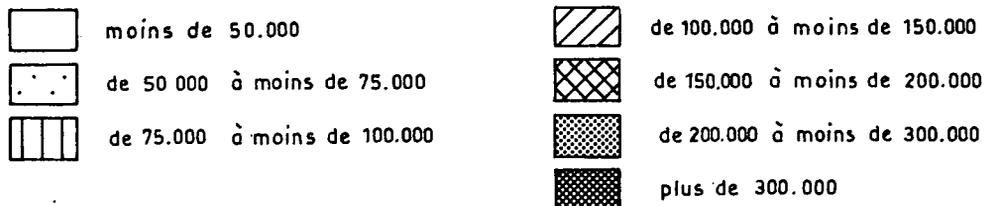
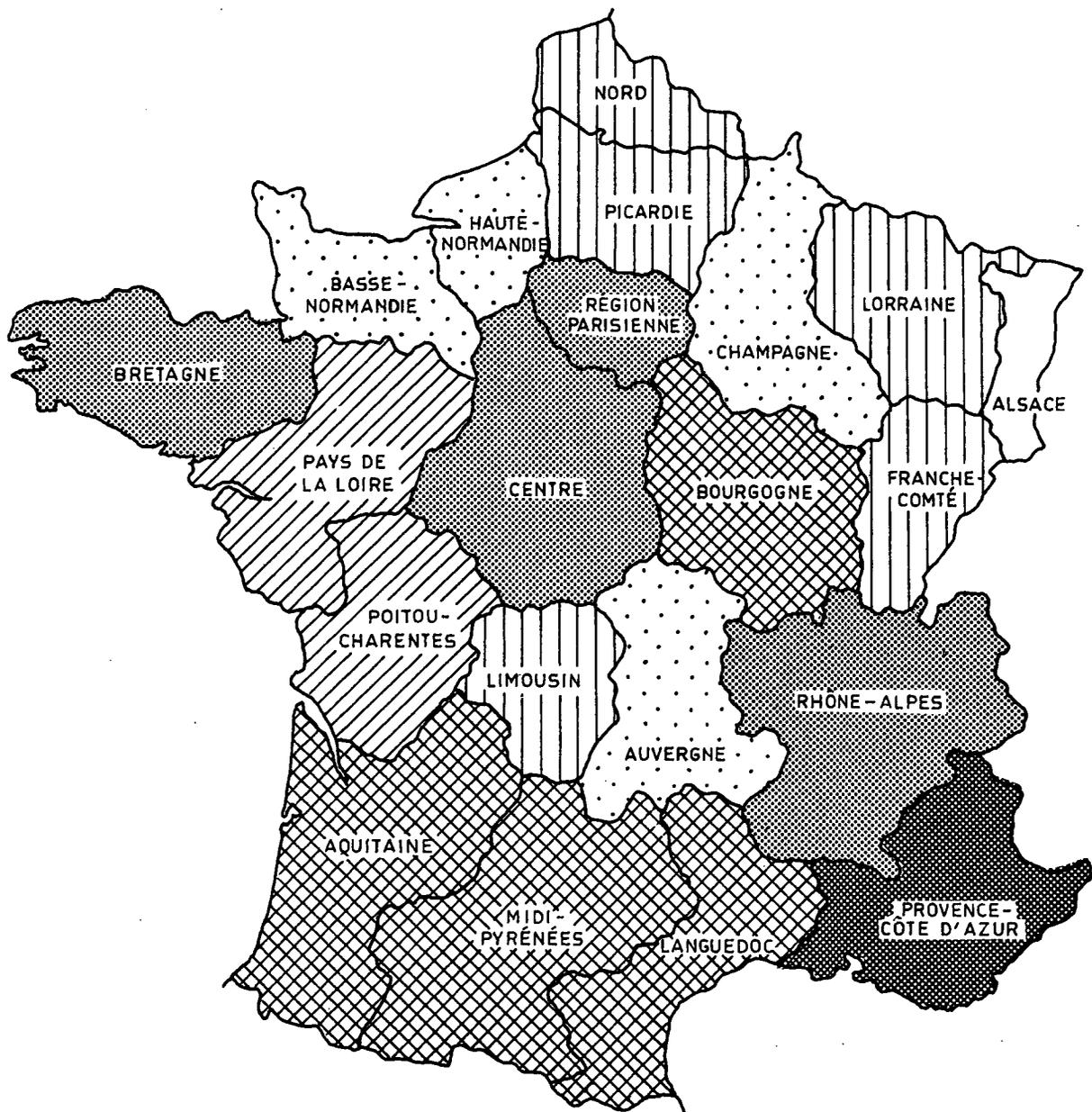
	FRANCE	ETRANGER	MER	MONTAGNE	CAMPAGNE	VILLE	TOTAL
Disposition au sens large	95,1	4,9	16,8	10,7	60,6	11,9	100
Disposition au sens strict	96,3	3,7	20,3	11,8	61,9	6,0	100
Ménages utilisant une résidence principale de parents	94,0	6,0	12,3	9,1	59,2	19,4	100

- 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).

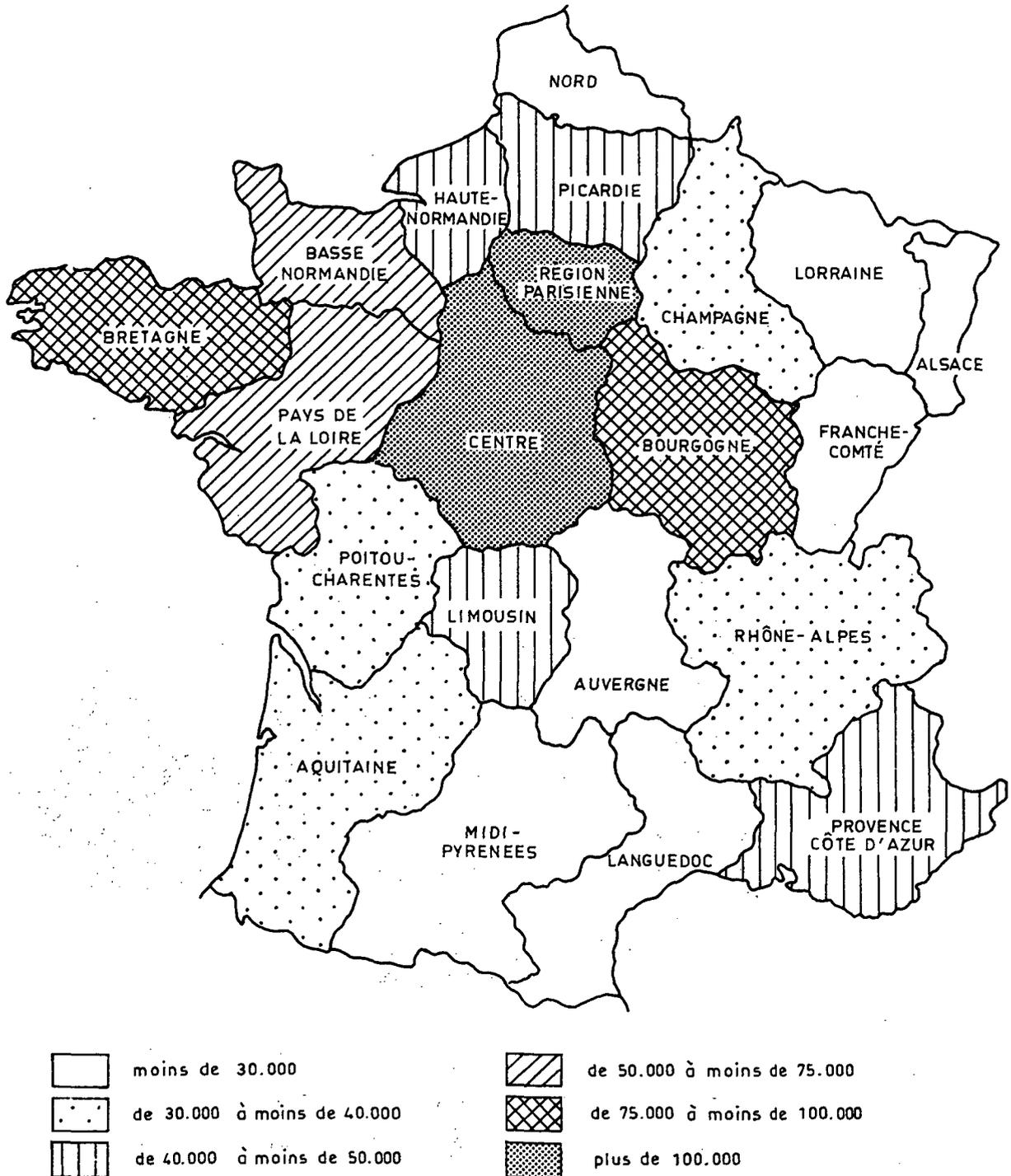
(1) On ne s'intéresse ici qu'aux résidences secondaires dont un ménage dispose, au sens large ou au sens strict. Un ménage disposant de deux ou trois résidences secondaires est donc compté deux ou trois fois. Il n'a pas semblé opportun en effet de ne retenir que l'une des résidences secondaires à sa disposition. Le plus souvent ces résidences correspondent à des types d'utilisation différents (week-ends, vacances) dont aucun ne paraît devoir être privilégié. L'inconvénient de ces multiples comptes devient d'ailleurs négligeable dès que l'on se limite aux résidences secondaires au sens strict : parmi les ménages disposant d'au moins une telle résidence, 9,4 % seulement en disposent de deux.

Carte 1

NOMBRE DE MÉNAGES DISPOSANT D'UNE RÉSIDENCE SECONDAIRE AU SENS LARGE
SITUÉE DANS LA RÉGION DE PROGRAMME



Carte 2
NOMBRE DE MÉNAGES HABITANT LA RÉGION PARISIENNE
DISPOSANT D'UNE RÉSIDENCE SECONDAIRE SITUÉE DANS LA RÉGION DE PROGRAMME



- 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.

Dans ces deux cas, la possibilité de séjourner chez des parents dans leur résidence principale joue un rôle privilégié. Les circonstances (cas des étrangers récemment immigrés) et l'importance des liens familiaux semblent ici déterminer les comportements.

b) Répartition par région

Parmi les ménages disposant d'une résidence secondaire au sens large :

- 40,5 % habitent le Sud de la France (tel qu'il a été défini plus haut)
- 52,2 % disposent d'une résidence secondaire située dans le Sud.

On peut définir, pour chaque région, un solde des utilisateurs de résidences secondaires, égal à la différence algébrique entre :

- le nombre de ménages disposant d'une résidence secondaire au sens large située dans la région
- le nombre de ménages disposant d'une résidence secondaire, dont la résidence principale est située dans la région.

On constate (Tableau X) qu'à l'exception de la Région Parisienne, toutes les régions présentent des soldes positifs (les résultats obtenus pour le Nord et l'Est ne sont pas significatifs) dus principalement à la présence dans chaque région de résidences secondaires utilisées par des Parisiens.

Tableau X - SOLDE DES UTILISATEURS DE RESIDENCES SECONDAIRES
(en milliers)

Région Parisienne	Bassin Parisien	Nord	Est	Ouest	Massif-Central	Sud-Ouest	Sud-Est	Méditerranée
- 796	+ 246	- 2	6	172	62	170	82	60

On trouvera ci-après (Tableau XI) un tableau donnant pour chaque région d'habitat principal, la répartition des ménages selon la région de séjour en résidence secondaire.

Tableau XI - REPARTITION DES MENAGES DISPOSANT D'UNE RESIDENCE SECONDAIRE
AU SENS LARGE, SELON LA REGION D'HABITAT PRINCIPAL
ET LA REGION D'HABITAT SECONDAIRE

Région de résidence secondaire \ Région d'habitat principal	Région Parisienne	Bassin Parisien	Nord	Est	Ouest	Massif Central	Sud-Ouest	Sud-Est	Méditerranée	TOTAL
Région Parisienne	214	8	-	12	4	2	2	10	10	262
Bassin Parisien	268	90	14	-	14	4	4	8	10	412
Nord	14	8	62	4	4	-	-	2	2	96
Est	20	6	4	152	2	4	-	24	6	218
Ouest	200	16	6	10	204	2	2	2	6	448
Massif-Central	60	4	-	4	-	62	6	16	2	154
Sud-Ouest	96	10	4	4	38	8	294	16	30	500
Sud-Est	128	12	2	18	6	6	4	246	30	454
Méditerranée	58	12	6	18	2	4	18	48	342	498
TOTAL	1.058	166	98	212	276	92	330	372	438	3.042

2°) Distances entre les résidences secondaires et les résidences principales.

Les résidences secondaires au sens strict 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 (Graphique 6) : quand ils en ont la possibilité, les ménages utilisent des résidences proches de leur domicile (1).

(1) Aussi par la suite, s'intéressera-t-on à l'éloignement des seules résidences secondaires au sens strict de manière à saisir autant que possible, l'influence de ce facteur sur le comportement des ménages.

Les comportements des ménages semblent ici dépendre principalement de la catégorie de commune de la résidence principale (Graphique 7). L'opposition est surtout marquée entre les ménages habitant la région parisienne et les autres ménages (Graphique 8) : 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'ailleurs, et pour cette même raison sans doute, lorsque l'importance de la ville d'habitat principal croît, il semble que :

- les distances moyennes croissent ;
- 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 maximum l'éloignement qui en résulte.

Variation des taux de fréquentation avec la distance

Les séjours effectués par les ménages dans leur résidence secondaire sont d'autant plus longs et d'autant moins fréquents que leur résidence secondaire est plus éloignée : c'est ce que montre la répartition des ménages suivant l'éloignement de leur résidence secondaire et les séjours qu'ils y effectuent (en distinguant séjours de vacances et séjours de week-end) (Graphique 9).

- Vacances. On constate que la distance n'influe guère sur l'utilisation des résidences secondaires pendant les vacances - si l'on s'intéresse aux ménages déclarant les utiliser à cette occasion à peu près une fois par an.

En effet les ménages qui les utilisent pendant les vacances plusieurs fois par an effectuent ces séjours dans celles qui sont relativement proches, alors que les séjours annuels s'effectuent pour la plupart dans les résidences les plus éloignées. La distance n'intervient pas sur l'utilisation elle-même, mais sur sa fréquence.

- Week-ends. Les résidences les plus proches sont seules utilisées pendant les week-ends. De plus l'éloignement intervient ici aussi de façon très sensible sur la fréquence d'utilisation (régulièrement toute l'année ou régulièrement à la belle saison).

Par ailleurs, en ce qui concerne les grandes villes, et plus particulièrement la Région Parisienne, il semble apparaître un net phénomène de spécialisation (Le graphique 10 (1) donne la variation du taux de fréquentation en fonction de la distance). Les résidences utilisées pour les week-ends, régulièrement toute l'année sont, dans 85 % des cas, situées à moins de 120 kilomètres. Les résidences situées au delà en revanche ne sont pratiquement utilisées que durant les vacances. De plus, la majorité des séjours de vacances est effectuée dans ces dernières résidences (60 % des ménages qui déclarent utiliser leur résidence secondaire à cette fin plusieurs fois par an).

Il y a un phénomène propre à la Région Parisienne dans la mesure où la majorité des séjours de vacances s'effectue au delà de la distance correspondant à 85 % des séjours de week-ends, c'est en ce sens que l'on peut sans doute parler de spécialisation.

Les ménages disposant de deux résidences secondaires sont encore trop peu nombreux pour que l'étude puisse être actuellement limitée à eux seuls. On peut néanmoins penser que la disposition de deux résidences secondaires conduit à une utilisation différente pour chacune d'elles : l'une des résidences étant utilisée durant les seuls week-ends, l'autre durant les seules vacances. Il est possible dès lors que la première résidence secondaire achetée par un ménage soit destinée à une utilisation de week-ends.

En effet parmi les ménages utilisant régulièrement toute l'année une résidence secondaire au sens large pour les week-ends, 47,5 % en sont seuls propriétaires, alors que 30 % seulement des ménages partant plusieurs fois par an en vacances dans une résidence secondaire au sens large en sont propriétaires (1).

Cette priorité accordée à l'achat d'une résidence secondaire de week-end est, pour les habitants des grandes villes, justifiée par un besoin plus grand d'évasion en fin de semaine et rendue possible par l'existence d'autres possibilités d'hébergement durant les vacances, chez des parents notamment.

De plus, si la distance n'influe guère sur les utilisations de vacances, elle conditionne en grande partie les utilisations de week-ends. Un ménage, peut dès lors utiliser durant les vacances toute possibilité d'hébergement offerte chez des parents ou amis, mais doit, si l'éloignement en est trop important, acquérir une résidence secondaire s'il désire passer régulièrement ses week-ends hors de son domicile principal.

(1) 29,8 % des utilisateurs de résidences secondaires au sens large sont seuls propriétaires de cette dernière. La propriété d'une résidence secondaire correspond donc à une utilisation plus grande de cette dernière.

Équipement - Il s'agit ici de l'équipement dont les ménages disposent. Les pourcentages donnés pour chaque équipement correspondent à la proportion des ménages utilisant une résidence secondaire qui déclarent y disposer de l'équipement considéré (1).

On constate que les caractéristiques d'équipement restent assez différentes, selon que les ménages utilisent une résidence secondaire au sens strict ou la résidence principale d'un de leurs parents (Tableau XII). D'une manière générale, les premiers disposent d'un moindre équipement que les seconds, les différences étant importantes pour les réfrigérateurs et plus encore pour la radio et la télévision. Par ailleurs, les ménages utilisant une résidence principale de parents disposent d'un équipement légèrement inférieur à la moyenne nationale. Une raison principale semble pouvoir être donnée : les résidences principales de parents utilisées comme résidence secondaire sont situées en majorité à la campagne (58,9 %) [19,3 % seulement sont situées en ville] où les taux d'équipement restent inférieurs aux moyennes nationales.

Tableau XII - PROPORTION DES MENAGES DISPOSANT DANS LEUR RESIDENCE SECONDAIRE DES EQUIPEMENTS : EAU, ELECTRICITE

	Eau courante à l'intérieur de la résidence	Elec- tricité	Réfrigé- teur	Radio	T.V.
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 prin- cipale de parents	87,8	97,8	64,3	87,4	52,9
Moyenne Nationale (résidences princi- pales)	87,0	99,8	66	86	55,0

(1) Il s'agit donc des caractéristiques des résidences secondaires, les résultats pour chaque résidence étant pondérés par le nombre de ménages utilisateurs.

II - CARACTERISTIQUES DU PARC DES RESIDENCES SECONDAIRES

1°/ En juin 1967, 984.000 résidences secondaires étaient la propriété d'un seul ménage. Par ailleurs 204.000 ménages déclaraient posséder en indivision une résidence secondaire. Moyennant une hypothèse assez vraisemblable sur les conditions d'utilisation, on peut montrer que cette estimation du nombre des ménages propriétaires en indivision, conduit à une estimation proche de 120.000 pour les résidences secondaires possédées en indivision (1).

68.000 ménages louent à l'année. Ce chiffre correspond à un nombre de résidences louées compris entre 50.000 et 60.000.

On obtient donc une estimation globale du parc de l'ordre de 1.160.000 résidences secondaires (2), (dont 1.080.000 maisons individuelles).

2°/ On trouvera ci-dessous une carte donnant la localisation géographique des résidences secondaires (par région de programme. De plus le tableau XIII donne la répartition de ces résidences selon les types de localisation.

Tableau XIII - REPARTITION DES RESIDENCES SECONDAIRES
SELON LE TYPE DE LOCALISATION

	MER	MONTAGNE	CAMPAGNE	VILLE	TOTAL
Résidences secondaires possédées ou louées à l'année par leurs utilisateurs	18,6	9,9	65,6	5,9	100

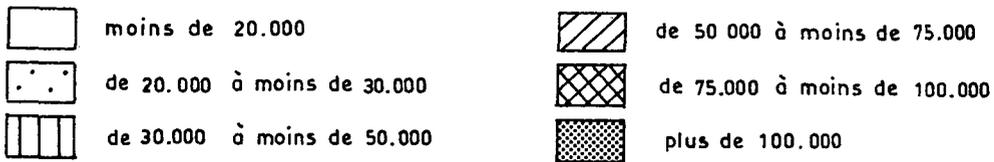
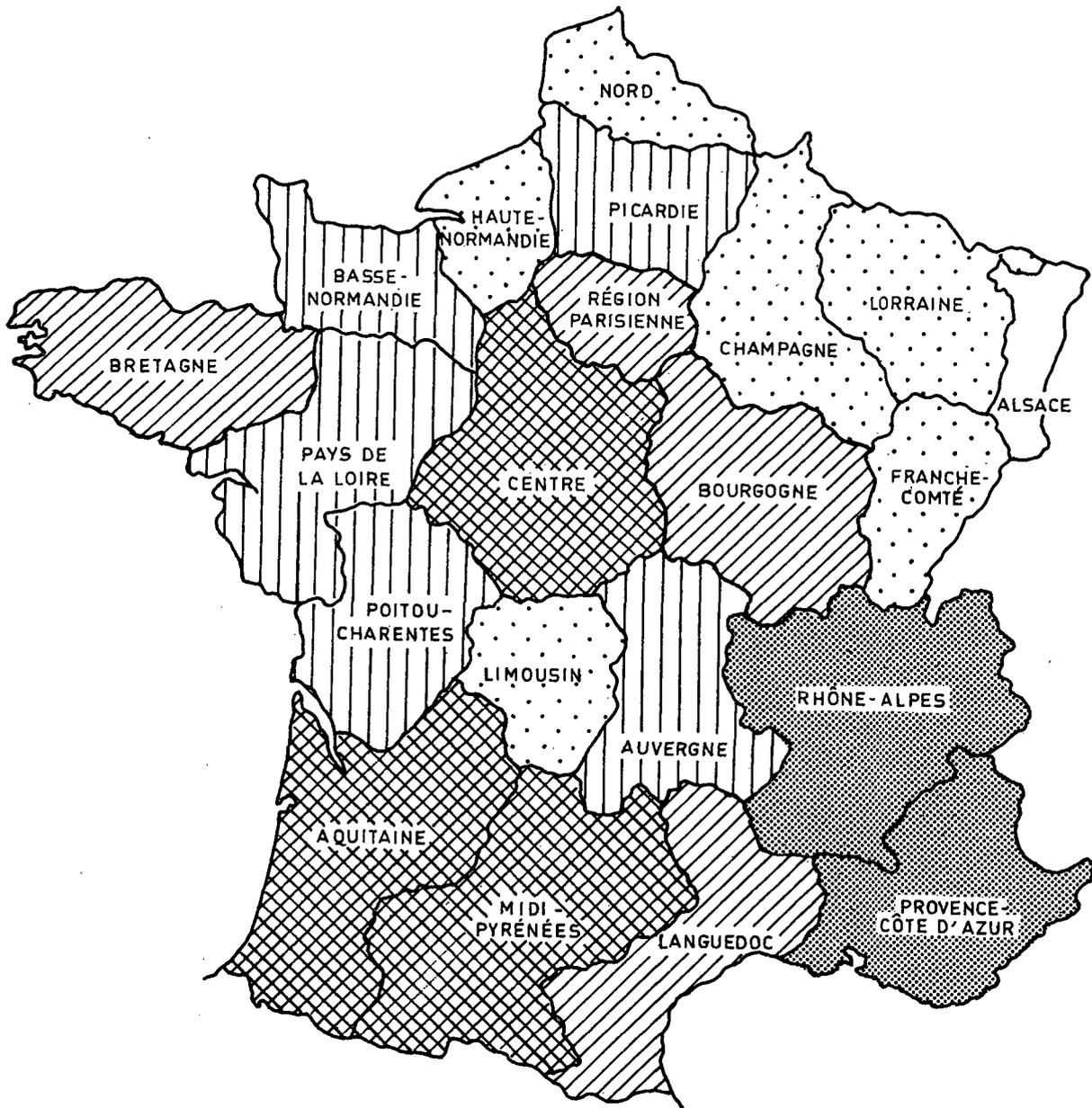
3°/ Equipement des résidences secondaires.

Le tableau XIV donne les taux d'équipement des résidences secondaires (possédées par leur utilisateur).

(1) On obtient en moyenne, pour chaque résidence secondaire, 1,7 propriétaires susceptibles de l'utiliser. Le nombre moyen de propriétaires par résidence est lui certainement supérieur à 2.

(2) Les résidences louées pour une période inférieure à l'année ne sont pas prises en compte dans cette estimation.

Carte 3
LOCALISATION GÉOGRAPHIQUE DES RÉSIDENCES SECONDAIRES
(par région de programme)



Les résidences secondaires restent moins équipées que les résidences principales, les différences étant nettes pour les réfrigérateurs et très importantes pour la radio et la télévision.

Tableau XIV - TAUX D'EQUIPEMENT DES RESIDENCES SECONDAIRES

	EAU	ELECTRI- CITE	REFRIGE- RATEUR	RADIO	T.V.
Résidences secondaires possédées ou louées à l'année par leurs utilisateurs	78,3	94,5	43,7	35,3	14,0
Moyenne nationale (résidences principales)	87,0	99,8	66,0	86,0	55,0

4°/ Evolution du parc.

Il avait été demandé aux ménages propriétaires quels avaient été le mode et la date d'acquisition. Les résultats sont donnés ci-dessous (Tableau XV). De par leur nature ils ne peuvent guère être utilisés aux fins de prévision. Néanmoins une estimation du parc des résidences secondaires en 1970 a été établie à partir de ces résultats. On obtient une estimation de l'ordre de 1.600.000 résidences secondaires pour 1970, qui semble confirmer une prévision antérieure(1).

Par ailleurs, si l'on retient les évaluations effectuées lors d'enquêtes antérieures (notamment les enquêtes sur les Intentions d'Achats) et celle effectuée ici, on obtient pour 1970 une estimation comprise entre 1.550.000 et 1.600.000.

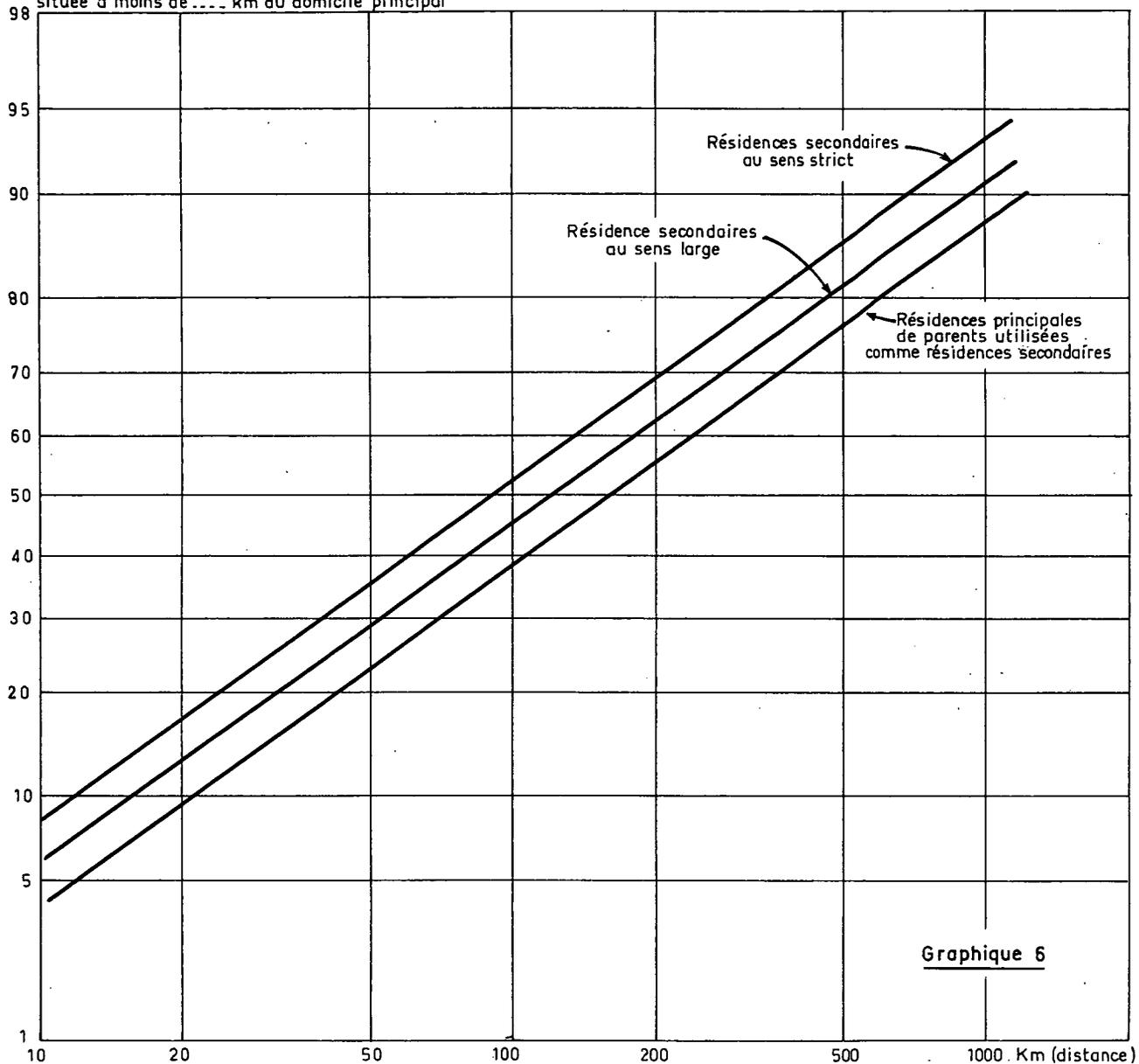
Ces estimations, bien que concordantes, semblent néanmoins pouvoir être remises en cause par une accélération du développement des résidences secondaires (notamment celles construites ou transformées).

(1) 1.600.000 résidences secondaires en 1970 dans :

Projection de la consommation des ménages en 1970.

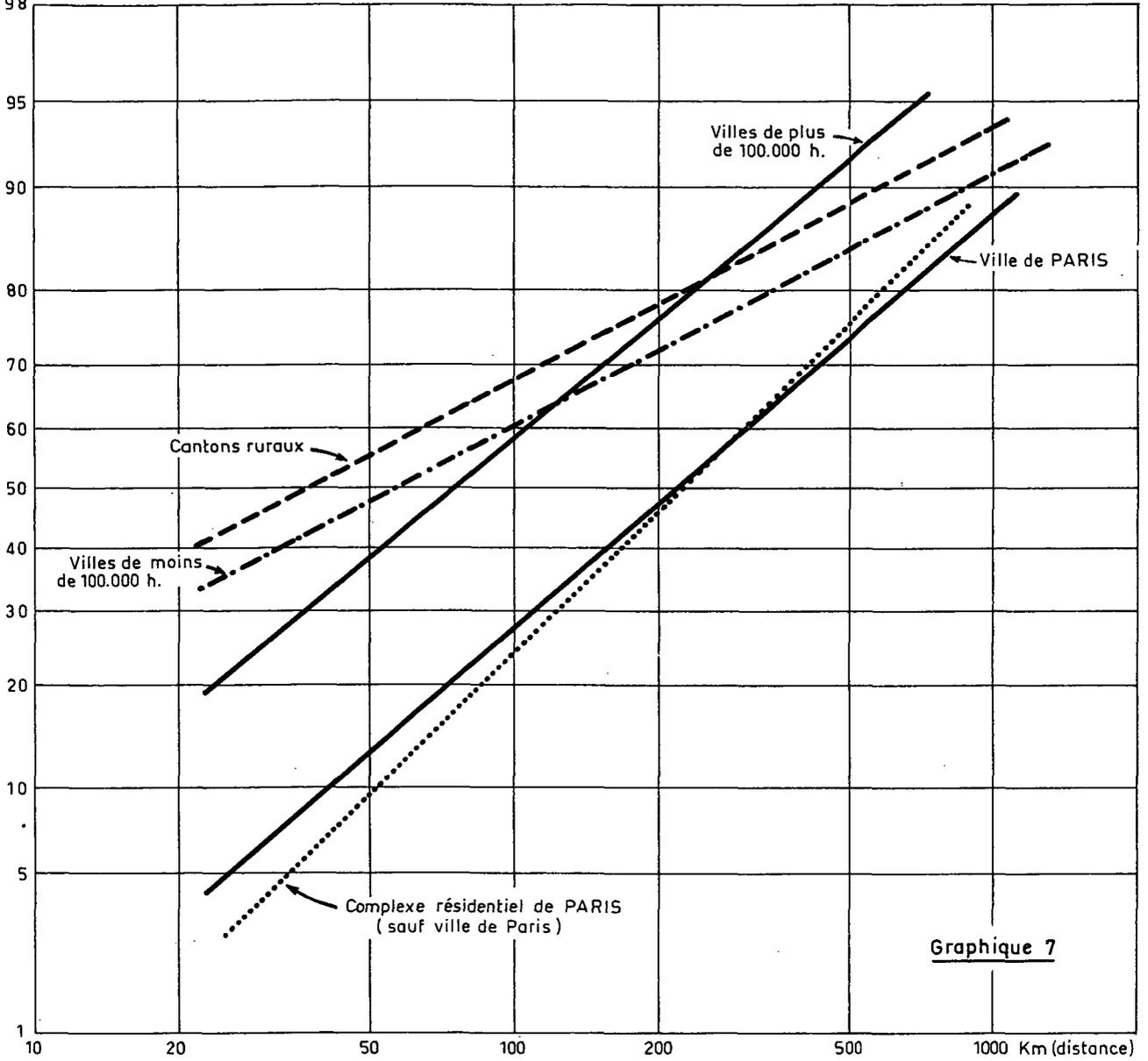
"Les dépenses d'habitation" - Etudes et Conjoncture, juillet 1965.

% des ménages disposant d'une résidence secondaire
située à moins de km du domicile principal



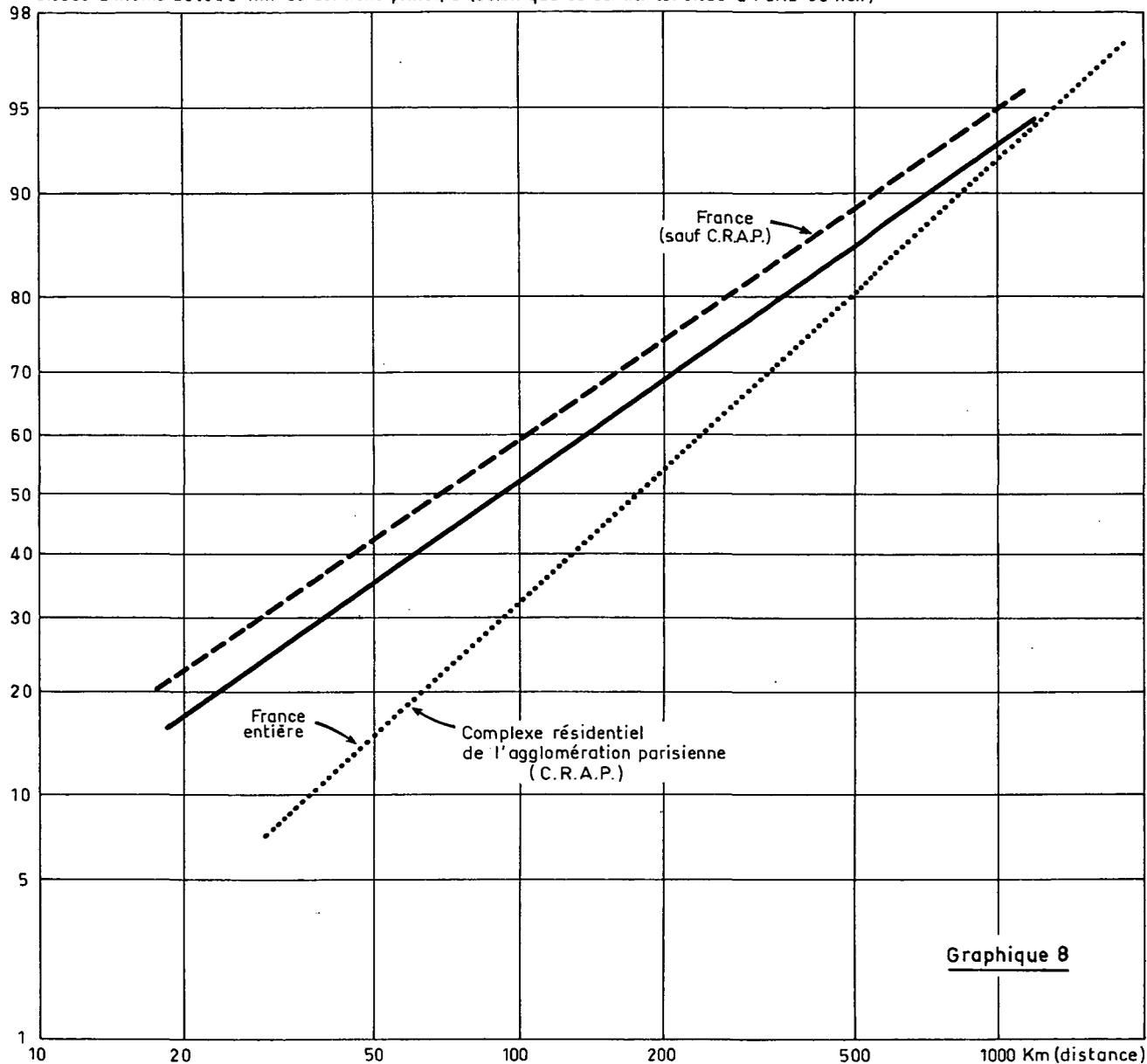
Graphique 6

% des ménages disposant d'une résidence secondaire au sens strict
située à moins de km du domicile principal (selon la catégorie de commune d'habitat)



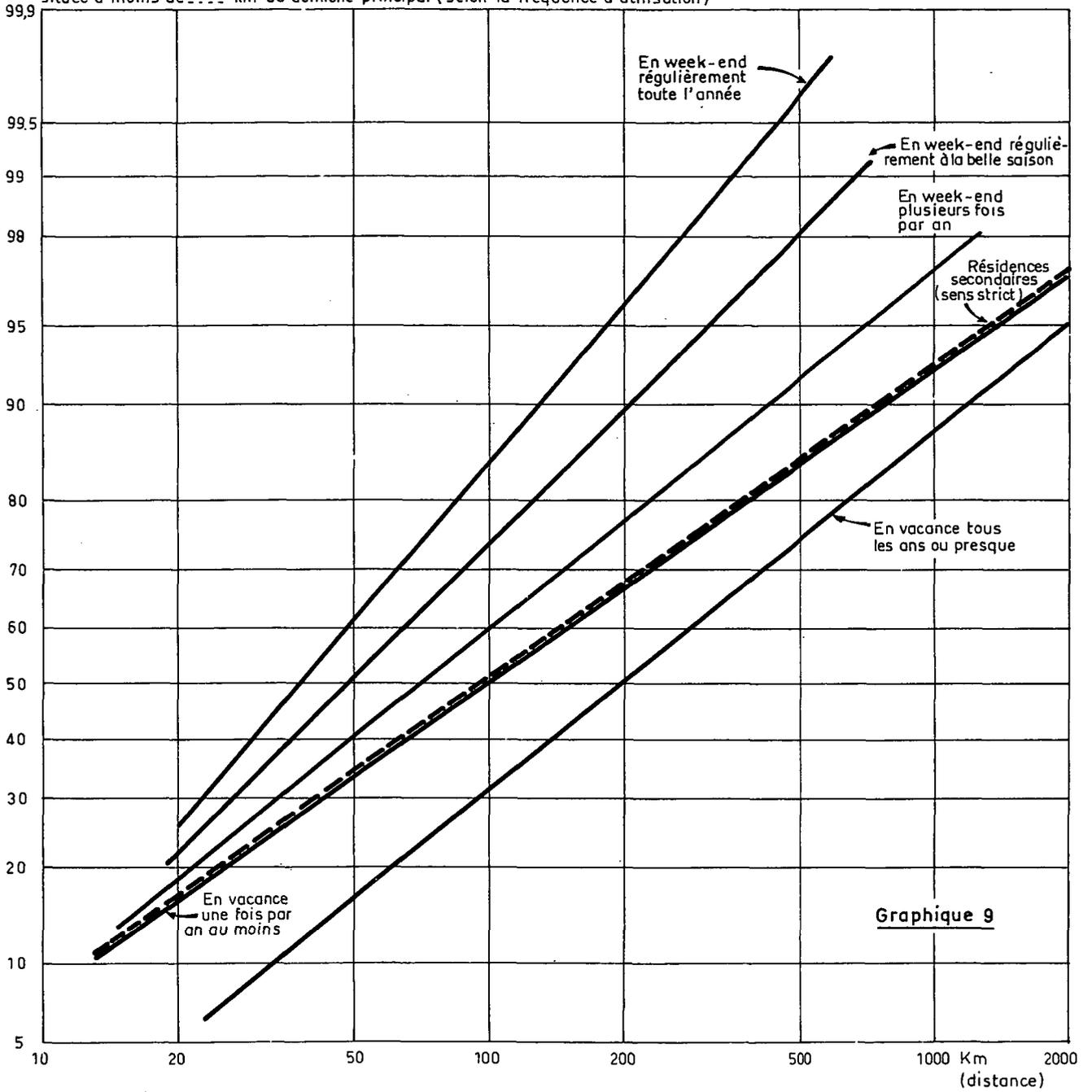
Graphique 7

% des ménages disposant d'une résidence secondaire au sens strict
située à moins de..... km du domicile principal (selon que ce dernier est situé à Paris ou non)

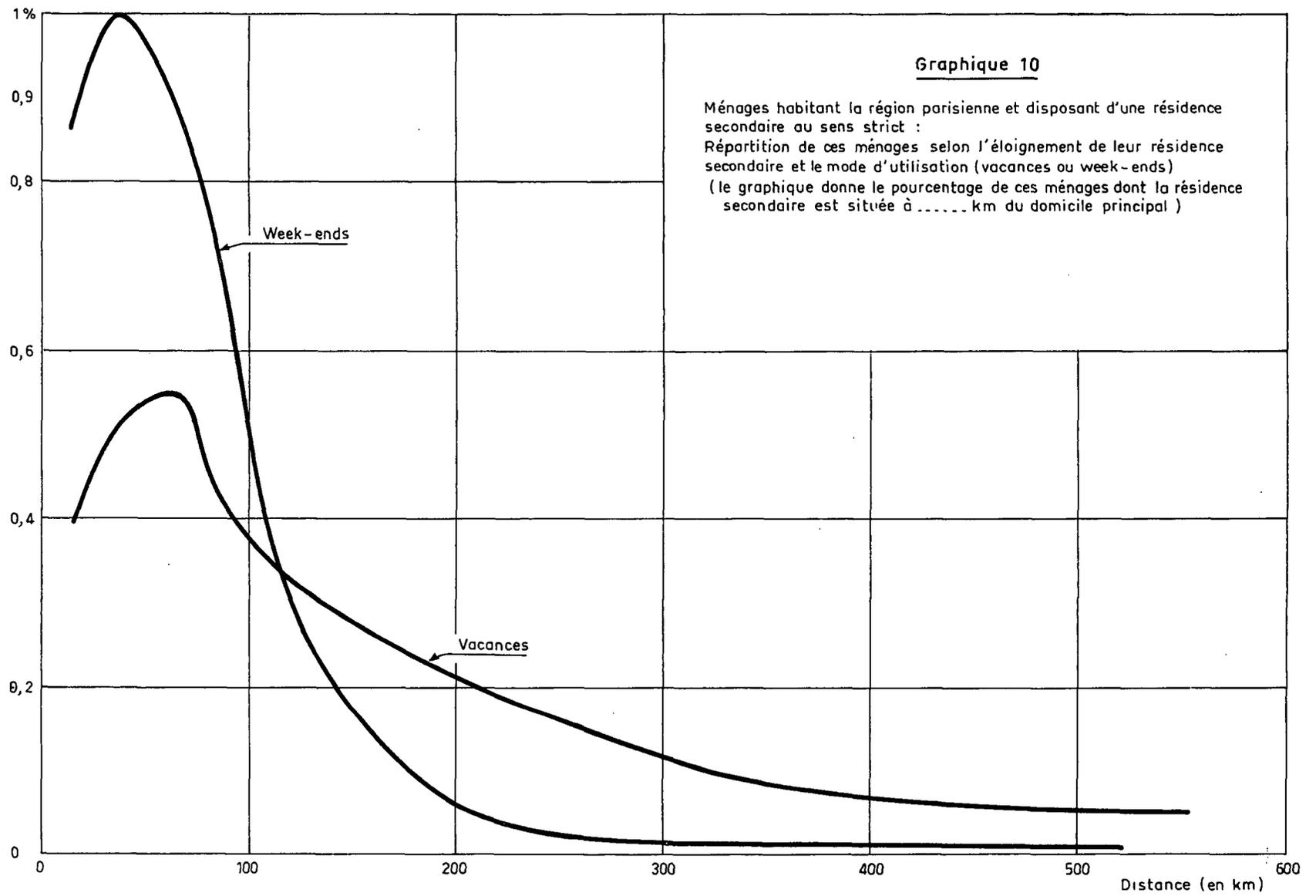


Graphique 8

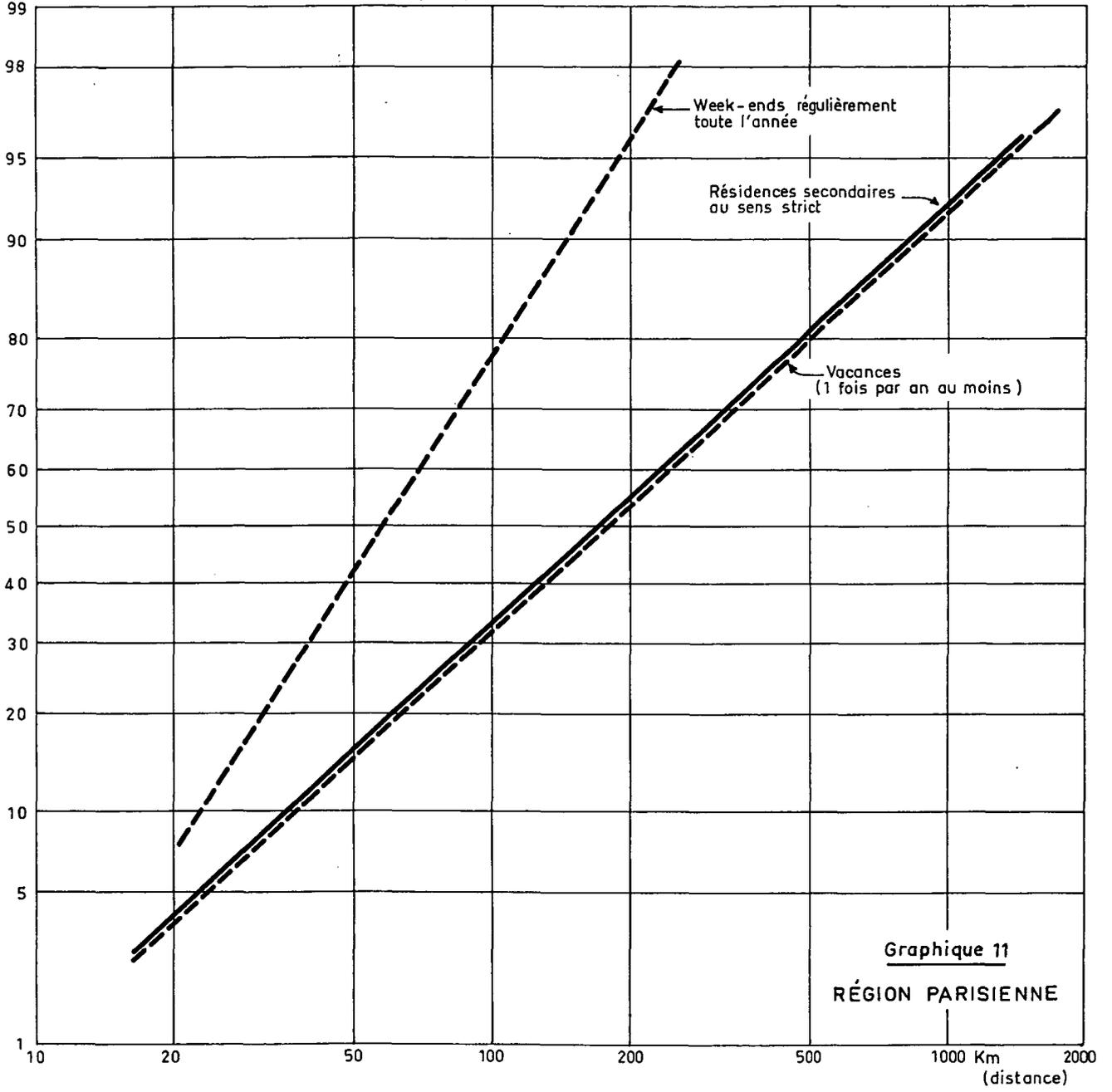
% de ménages disposant d'une résidence secondaire au sens strict
située à moins de km du domicile principal (selon la fréquence d'utilisation)



Graphique 9



% des ménages habitant la région parisienne et disposant d'une résidence secondaire au sens strict située à km du domicile principal



REFERENCES BIBLIOGRAPHIQUES

(Articles parus dans "Etudes et Conjoncture" (E.C.)
ou dans "Etudes Statistiques" (E.S.))

- Une enquête par sondage sur le tourisme en France
n° 4, Juillet-Août 1949 (E.C.)
- Les vacances des Français en 1950 (R. JOLY et R. JANKELIOWITCH)
n° 4, Juillet-Août 1951 (E.C.)
- Les vacances des Français en 1951 (L. DELCROS)
n° 4, Juillet-Août 1952 (E.C.)
- "Les vacances des Français en 1957" (Philippe GOUNOT),
n° 7, Juillet 1958 (E.C.)
- "Quelques résultats concernant les vacances des Français en 1958"
(Jean-Michel REMPP) Avril-Juin 1950 (E.S.)
- "Les vacances des Français en 1961" (Philippe GOUNOT),
n° 5, mai 1962 (E.C.)
- "Influence du niveau de revenu des Français sur les caractéristiques des
vacances d'après une enquête effectuée en 1961" (D. DARMON),
n° 9, Septembre 1964 (E.C.)
- "Premiers résultats de l'enquête sur les vacances des Français en 1964"
(Claude GOGUEL), Supplément n° 4, avril 1965 (E.C.)
- "Les vacances des Français en 1964" (Claude GOGUEL),
n° 6, Juin 1965 (E.C.)
- "Premiers résultats de l'enquête sur les vacances d'hiver des Français en
1964-1965" (Claude GOGUEL), Supplément n° 12, Décembre 1965 (E.C.)
- "Nouveaux résultats des enquêtes sur les vacances des Français"
(Claude GOGUEL), n° 5, Mai 1966 (E.C.)
- "Les vacances des Français en 1966" (Claude GOGUEL)
Supplément n° 5, Mai 1967 (E.C.)
- "Recherche comparative internationale sur les budgets-temps" (Claude GOGUEL)
n° 9, Septembre 1966 (E.C.)