À PARIS, QUATRE RÉSIDENCES SECONDAIRES SUR DIX APPARTIENNENT À DES FRANCILIENS

NOTE n°186
NOVEMBRE 2020

© Apur - François Mohrt

Paris compte près de 1,5 million de logements, dont 9 % sont des résidences secondaires. La grande majorité de ces résidences secondaires sont utilisées par leurs propriétaires dans un cadre exclusivement privé.

126 000
résidences secondaires à Paris

Généralement, dans l'imaginaire social des Français, la résidence secondaire est associée à un bien situé en bord de mer, à la montagne ou encore à la campagne, mais rarement au cœur d'une ville dense. Or, certaines grandes villes, en particulier Paris, se caractérisent par un parc important de résidences secondaires et qui ne cesse de croître. À Paris, la part des résidences secondaires est passée de 2 % en 1968 à 9 % en 2017. La tendance à la hausse s'est amplifiée depuis 2012, en lien notamment avec le développement de la location meublée touristique.

Ces évolutions réduisent l'efficacité des politiques publiques en matière de construction de nouveaux logements, en diminuant le nombre de logements disponibles pour des ménages voulant y résider toute l'année. En effet, une résidence secondaire est susceptible de rester vide tout ou partie de l'année, se rapprochant par là même des logements identifiés comme vacants. Ces évolutions ont conduit l'Insee et l'Apur à exploiter pour la première fois le fichier Fideli pour dresser le portrait des propriétaires de résidences secondaires à Paris.

À Paris, les résidences secondaires sont souvent des appartements, plus petits en moyenne que l'ensemble des logements parisiens. Leurs propriétaires sont majoritairement âgés de 60 ans ou plus et disposent de revenus élevés. 42,5 % de ces propriétaires ont leur résidence principale dans la région Île-de-France voire dans Paris, 38 % ailleurs en France et 19,5 % à l'étranger. Ces trois catégories de propriétaires ont des caractéristiques différentes.

À Paris, 9 % des logements sont des résidences secondaires, soit deux fois plus qu'en Île-de-France

En 2017, Paris compte près de 1 447 500 logements (*cf. encadré page 8*). Environ 80 % de ces logements sont occupés toute l'année par des ménages dont c'est la résidence principale. Cette proportion est sensiblement plus faible qu'en Île-de-France (85 %).

Les logements inoccupés tout ou partie de l'année sont déclarés soit comme vacants, soit comme résidences secondaires (respectivement 11 % et 9 % de l'ensemble des logements). Selon la définition de l'administration fiscale, utilisée dans cette note, les résidences secondaires sont des locaux meublés affectés à l'habitation, non occupés en permanence et soumis à la taxe d'habitation. Cette définition fiscale ne s'appuie donc pas directement sur l'usage qui est réellement fait du bien immobilier par son propriétaire, contrairement au recensement, qui en revanche ne dit rien sur les caractéristiques des propriétaires de résidences secondaires.

La proportion de résidences secondaires dans le parc de logements de la capitale est double de celle observée sur l'ensemble de la région (9 % contre 4 %). En 2017, 126 000 résidences secondaires sont recensées dans Paris.

Parmi les communes de plus de 200 000 habitants, Nice est la seule à compter proportionnellement plus de résidences secondaires (11 %) que Paris. Loin derrière Paris, viennent ensuite Bordeaux et Montpellier avec respectivement 3,5 % et 3,2 %.

Une forte proportion de résidences secondaires dans le centre de Paris

Dans les arrondissements centraux (du 1er au 8e), entre 14 et 20 % des logements sont des résidences secondaires. Inversement, les 19e et 20e n'en comptent respectivement que 3 % et 4 %. Dans ces arrondissements, l'habitat social est plus développé, la valeur des biens immobiliers est relativement moindre et la progression des prix, depuis 2000, moins rapide que dans les arrondissements du centre et de l'ouest.

En volume, en lien avec une superficie plus grande et un plus grand nombre de logements, ce sont les 15e et 16e arrondissements qui comptent le plus de résidences secondaires (plus de 10 000 chacun). Ensemble, ils regroupent un cinquième du parc parisien concerné. Viennent ensuite les 6e, 7e, 11e, 17e et 18e arrondissements, chacun en comptant entre 7 000 et 9 000.

Les résidences secondaires peuvent être occupées de différentes manières. Un tiers environ sont louées ou prêtées une partie de l'année à des personnes qui s'acquittent de la taxe d'habitation pour ce logement bien que celui-ci ne corresponde pas à leur résidence principale. À Paris, 45 500 résidences secondaires (36 %) sont occupées de cette façon. Il peut s'agir par exemple de logements utilisés comme pied-à-terre en semaine pour travailler à Paris, alors que le logement principal se trouve ailleurs en France.

Les autres résidences secondaires situées dans la capitale (80 500 logements soit 64 % du parc) sont déclarées par leurs propriétaires comme faisant l'objet d'un usage privatif uniquement. Ce sont donc leurs propriétaires qui paient la taxe d'habitation. Ces résidences secondaires n'alimentent pas le marché de logements disponibles et renvoient à une grande diversité de situations en termes d'usage.

La répartition dans Paris de ces résidences secondaires est toutefois très

126 000

résidences secondaires à Paris dont

45 500

sont occupées par un ménage (autre que le propriétaire) qui s'acquitte de la taxe d'habitation et

80 500

sont occupées exclusivement par leurs propriétaires

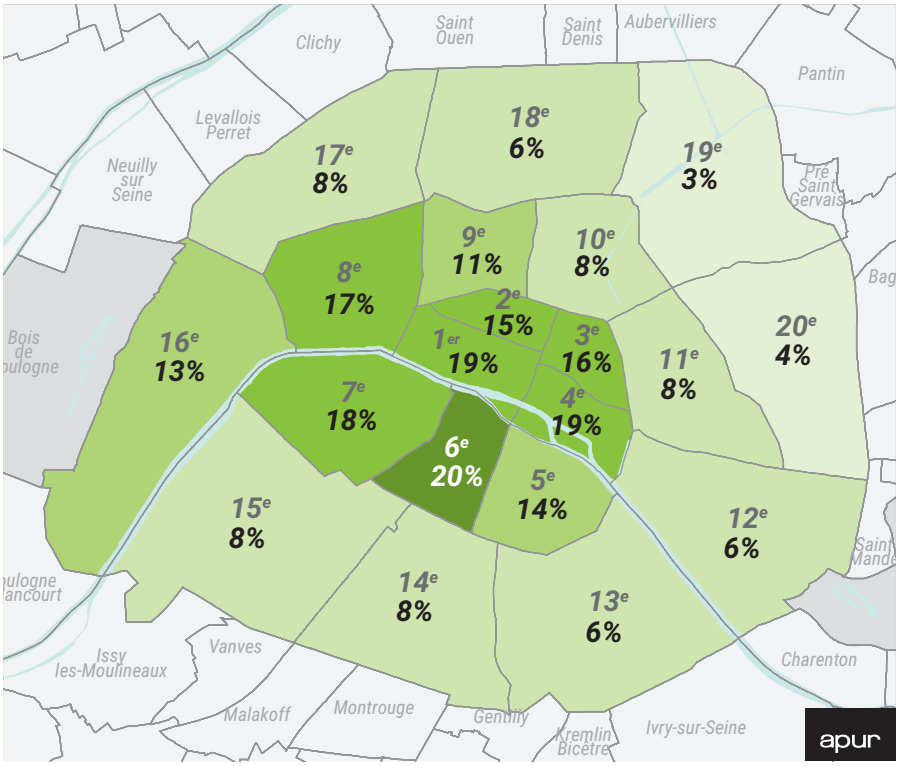
LES RÉSIDENCES SECONDAIRES

Part des résidences secondaires dans le total des logements

- plus de 20 %
- de 15 à 20 %
- de 10 à 15 %
- de 5 à 10 %
- moins de 5 %

Source : Fideli (Insee) - 2017

Lecture : dans le 6e arrondissement de Paris, 20 % des logements sont des résidences secondaires.
Champ : ensemble des résidences secondaires (126 000) et des logements dans Paris (1 447 500).



proche de celle observée sur l'ensemble des résidences secondaires, c'est-à-dire très concentrée dans les arrondissements du centre de Paris.
Les analyses qui suivent portent uniquement sur les 80 500 résidences secondaires occupées exclusivement par leurs propriétaires.

Des résidences secondaires de superficie très différente selon les arrondissements

Les résidences secondaires parisiennes sont en moyenne plus petites que l'ensemble des logements de la capitale : plus de la moitié (53 %) ont une surface de moins de 40 m² contre 42 % pour l'ensemble du parc parisien. Cependant, la part des résidences secondaires de plus de 100 m² est comparable à celle observée sur l'ensemble des logements (près de 10 % des logements). Ces grandes résidences secondaires sont principalement localisées dans les 7e, 8e et 16e arrondissements et elles représentent plus de 20 % du parc de résidences secondaires de ces arrondissments. Ces trois arrondissements regroupent les deux tiers des résidences secondaires de plus de 120 m² contre 47 % de l'ensemble des logements de même taille.

D'une manière générale, les écarts de superficie entre résidences secondaires et ensemble des logements sont d'autant plus prononcés que les arrondissements sont mixtes socialement ou modestes (10e, 13e, 14e, 18e, 19e et 20e). Dans ces arrondissements, les résidences secondaires sont nettement plus petites que l'ensemble des logements. Inversement, la surface des résidences secondaires est proche de celle de l'ensemble des logements dans les arrondissements de l'ouest où la part de grands logements est également plus importante et où l'habitat haussmannien prédomine.

Les propriétaires de résidences secondaires à Paris vivent principalement en Île-de-France

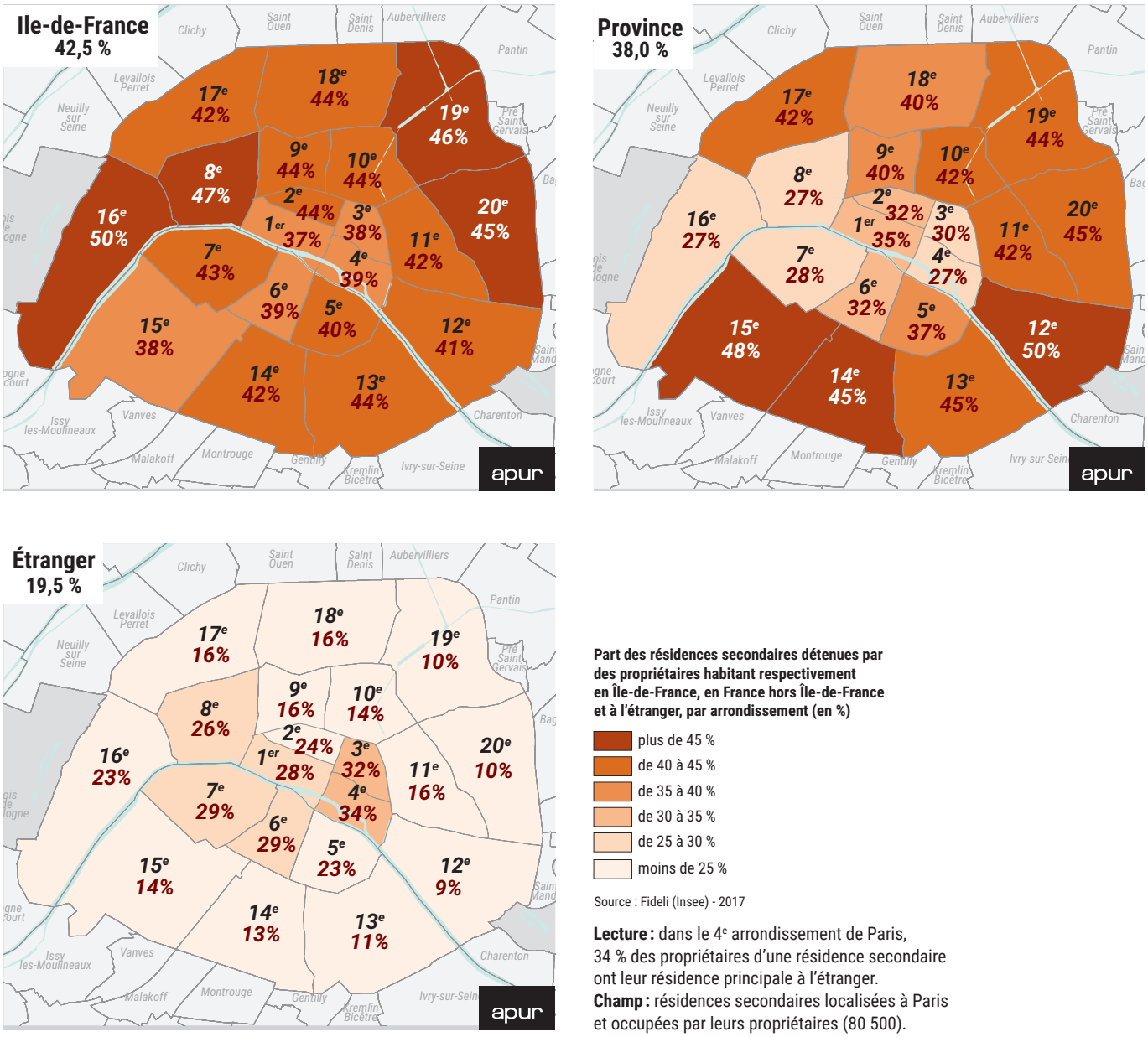
42,5 % des propriétaires de résidences secondaires situées à Paris ont leur résidence principale en Île-de-France, voire à Paris même, 38 % ailleurs en France et 19,5 % à l'étranger. Dans d'autres départements français, notamment en Nouvelle-Aquitaine, la part des résidences secondaires localisées dans la même région que celle de la résidence principale est également très élevée. Dans ces territoires provinciaux, cela tient à la proximité du littoral ou de massifs montagneux.

Les propriétaires de résidences secondaires à Paris sont majoritairement âgés de 60 ans ou plus (64 % contre 45 % de l'ensemble des propriétaires parisiens). En lien avec leur âge, ils sont presque deux fois plus nombreux à vivre en couple sans enfant (42 % contre 24 % pour les propriétaires parisiens), ce qui ne signifie pas pour autant qu'ils n'ont pas d'enfants.

Les propriétaires de résidences secondaires à Paris ont des revenus sensiblement plus élevés que l'ensemble des Parisiens : ils sont 40 % à disposer de plus de 6 700 € par mois. Les propriétaires parisiens sont quant à eux seulement 28 % à disposer de tels revenus alors même qu'ils ont des revenus 1,5 fois supérieurs à ceux de l'ensemble des ménages parisiens.

Les propriétaires de résidences secondaires dans la capitale sont aussi à plus de 86 % propriétaires de leur résidence principale et ce, quel que soit l'arrondissement où est localisée la résidence secondaire. Pour plus de la moitié (55 %) d'entre eux, la résidence principale est une maison. La superficie de la résidence principale est presque toujours plus importante que celle de la résidence secondaire.

LIEU DE RÉSIDENCE DES PROPRIÉTAIRES D'UNE RÉSIDENCE SECONDAIRE À PARIS



Part des résidences secondaires détenues par des propriétaires habitant respectivement en Île-de-France, en France hors Île-de-France et à l'étranger, par arrondissement (en %)

- plus de 45 %
- de 40 à 45 %
- de 35 à 40 %
- de 30 à 35 %
- de 25 à 30 %
- moins de 25 %

Source : Fideli (Insee) - 2017

Lecture : dans le 4e arrondissement de Paris, 34 % des propriétaires d'une résidence secondaire ont leur résidence principale à l'étranger.
Champ : résidences secondaires localisées à Paris et occupées par leurs propriétaires (80 500).

Les propriétaires de résidences secondaires habitant en Île-de-France ou à l'étranger sont plus jeunes que ceux vivant en province

Trois profils de propriétaires de résidences secondaires à Paris selon la localisation de leur résidence principale

- **Les propriétaires ayant leur résidence principale en Île-de-France sont plus jeunes, et ont des biens plus petits**

Les propriétaires franciliens de résidences secondaires parisiennes sont surreprésentés dans les 8e, 16e, 19e et 20e arrondissements (plus de 45 %).

Ces résidences secondaires sont aussi globalement plus petites : 65 % ont une surface inférieure à 40 m², voire 15 m² (12 %) contre respectivement 57 % et 5 % pour celles dont les propriétaires résident ailleurs en France.

Ces propriétaires sont également plus jeunes en moyenne : 10 % ont moins de 40 ans (contre 3 % pour ceux de France hors Île-de-France) et 37 % ont entre 40 ans et 59 ans (contre 22 %). Ils sont donc plus souvent en activité et ont plus fréquemment des enfants à charge (30 % vivent en couple avec enfant(s) contre 17 %).

Le fait d'être plus souvent âgé de 40 à 59 ans, de vivre à proximité et d'avoir investi dans des biens plus petits, semble dessiner un profil de propriétaire investisseur, avec une résidence secondaire qui est à la fois un placement financier et un moyen de loger gracieusement un enfant étudiant tout en se constituant un patrimoine pour l'avenir.

La répartition de ces ménages selon leurs revenus est très étendue : ils sont à la fois proportionnellement plus nombreux à disposer de moins de 1 700 € par mois (7 % contre 4,5 % en France hors Île-de-France) ou plus de 6 700 € (42 % contre 38 %). Vraisemblablement, les propriétaires les moins aisés financièrement ont acquis leur résidence secondaire par héritage ou donation et donc sans avoir eu recours à un emprunt bancaire important.

- **Les propriétaires résidant ailleurs en France plus âgés avec des biens plus grands**

Parmi les propriétaires de résidences secondaires parisiennes, 38 % vivent en France (hors Île-de-France), principalement dans les régions Provence-Alpes-Côte d'Azur, Nouvelle-Aquitaine ou, dans une moindre mesure, Auvergne - Rhône-Alpes.

Ce profil de propriétaires de résidences secondaires est surreprésenté dans les 12e, 13e, 14e, 15e et 20e arrondissements (plus de 45 %). Leurs biens sont globalement plus grands que ceux détenus par les propriétaires vivant en Île-de-France.

Ils sont aussi plus âgés et plus souvent retraités : 75 % ont 60 ans ou plus (contre 54 % pour ceux vivant en Île-de-France) et 18 % ont 80 ans ou plus (contre 12 %). De ce fait, ils vivent majoritairement en couple sans enfant ou seul.

Ils disposent de revenus confortables (40,5 % ont des revenus compris entre 3 300 et 6 700 € par mois contre 35 % pour ceux vivant en Île-de-France). Le fait qu'ils soient plus âgés et que leurs biens soient plus grands et localisés dans des arrondissements à vocation plus résidentielle laisse supposer que ces ménages ont vécu auparavant à Paris et que leur ancienne résidence principale est devenue leur résidence secondaire. Ces ménages, a priori retraités, ont choisi d'organiser leur vie entre deux logements et il peut s'avérer compliqué pour eux de choisir quel bien déclarer comme résidence principale. Leur décision peut alors refléter une stratégie fiscale plus que la réalité, bien que Paris ait choisi de fortement taxer les résidences secondaires depuis 2017[1].

- **Les propriétaires vivant à l'étranger sont majoritairement européens, plus jeunes et avec des biens plus grands**

Environ 20 % des propriétaires de résidences secondaires à Paris résident à l'étranger ; il peut s'agir de personnes de nationalité étrangère ou de Français qui vivent hors de France, à l'image des expatriés. Les résidences secondaires qu'ils possèdent à Paris sont surreprésentées dans les arrondissements touristiques, tels que les 1er, 3e, 4e, 6e et 7e arrondissements.

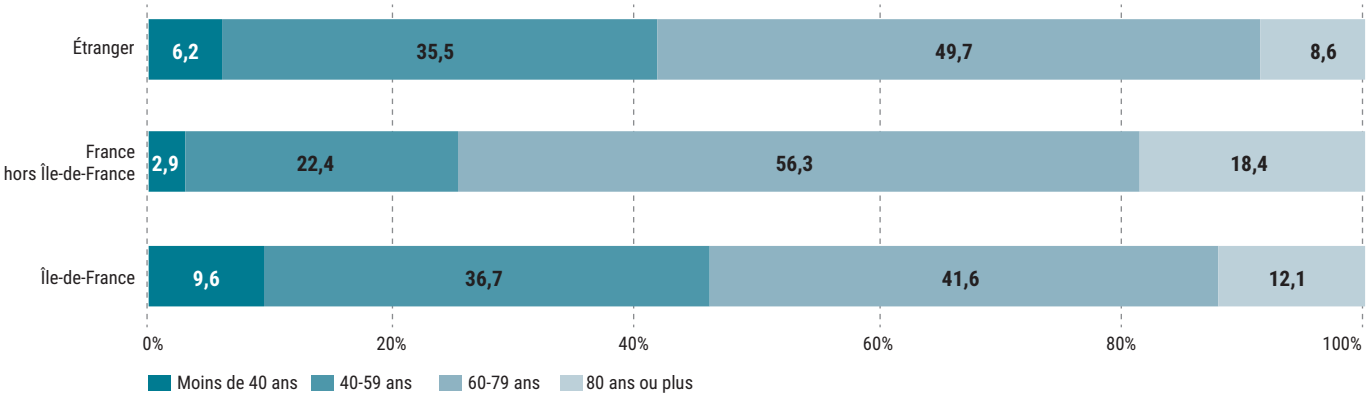
1 — La ville de Paris a voté en 2017 la surtaxe maximum de 60 % sur les résidences secondaires dans l'objectif d'inciter les propriétaires d'une résidence secondaire à Paris à vendre leur bien ou à le louer à l'année à des Parisiens.

Ces biens sont particulièrement grands au regard de ceux détenus par les deux autres profils de propriétaires.

Les propriétaires sont essentiellement originaires d'Europe (60 %), notamment d'Italie, de Suisse et du Royaume-Uni. Viennent ensuite les États-Unis. Les Italiens sont les premiers propriétaires étrangers de résidences secondaires dans quinze arrondissements sur vingt. Dans les cinq autres arrondissements, les propriétaires américains (13e au 16e) ou suisses (17e) sont plus présents. Cet engouement des Italiens pour la capitale n'est pas récent. Il semblerait que beaucoup d'entre eux cherchent des placements financiers sûrs, notamment dans des pays où ils estiment que leur épargne sera plus protégée qu'en Italie. En outre, ils seraient attirés par la relative proximité de Paris avec l'Italie, par son patrimoine architectural et par ses prix qui restent modérés par rapport à ceux d'autres capitales comme Londres. De plus, le marché immobilier parisien offre la possibilité d'acquérir des biens de petites surfaces, quasiment inexistants dans les grandes villes italiennes.

Comparé au profil des propriétaires de résidences secondaires résidant en France, les propriétaires résidant à l'étranger sont plus jeunes en moyenne : 35,5 % ont entre 40 et 59 ans (contre 28 %). La proportion de propriétaires ayant 80 ans ou plus est deux fois plus faible (9 % contre 16 %).

RÉPARTITION PAR TRANCHE D'ÂGES DES PROPRIÉTAIRES DE RÉSIDENCES SECONDAIRES SELON LA LOCALISATION DE LEUR RÉSIDENCE PRINCIPALE (EN %)

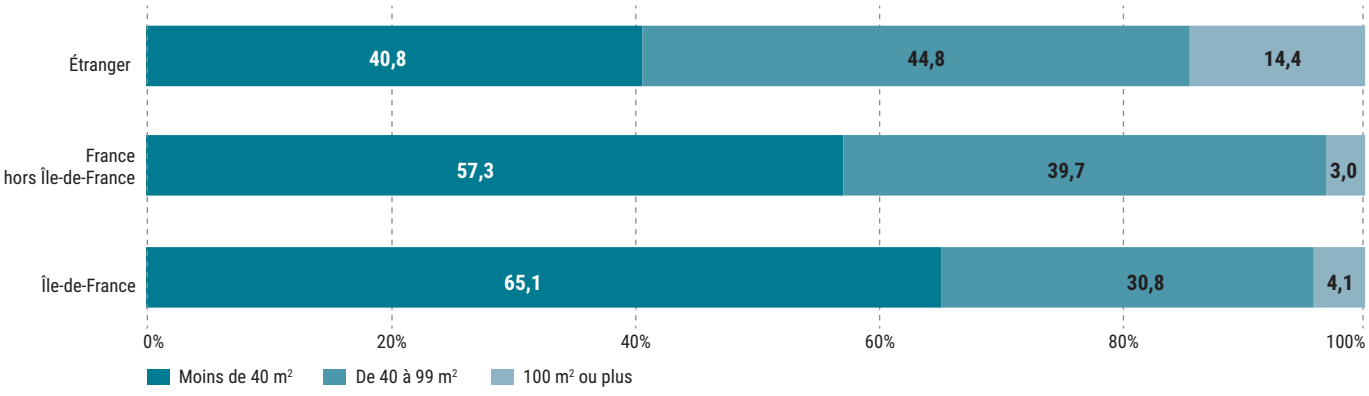


Source : Insee, Fideli 2017

Lecture : 18,4 % des propriétaires de résidences secondaires ayant leur résidence principale en France hors Île-de-France sont âgés de 80 ans ou plus.

Champ : propriétaires de résidences secondaires localisées à Paris (personnes de référence dans le ménage) - 80 500.

RÉPARTITION PAR TRANCHE DE SURFACE DES RÉSIDENCES SECONDAIRES SELON LA LOCALISATION DE LA RÉSIDENCE PRINCIPALE DES PROPRIÉTAIRES (EN %)



Source : Insee, Fideli 2017

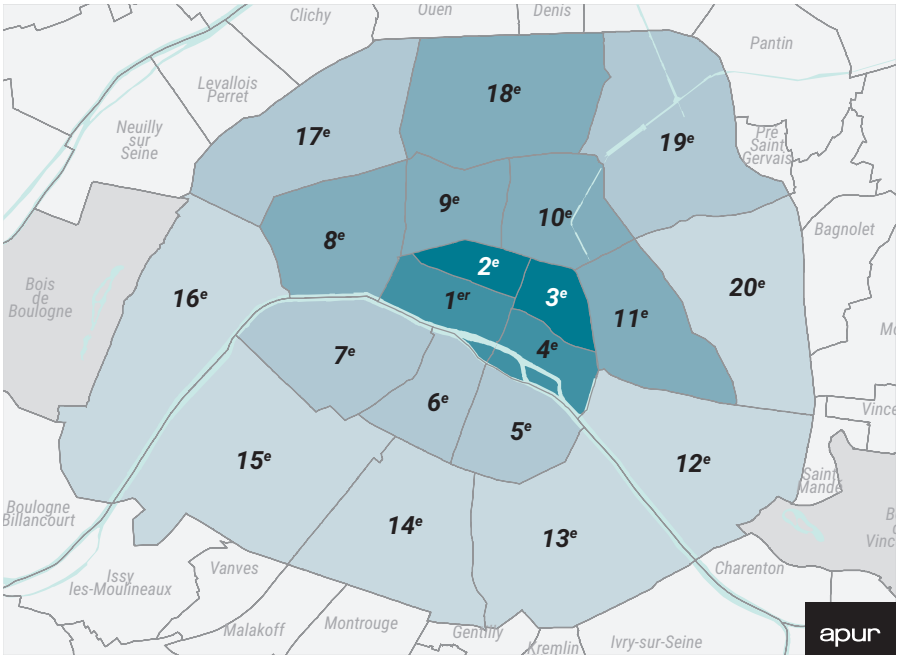
Lecture : 65,1 % des résidences secondaires dont le propriétaire a sa résidence principale en Île-de-France ont une superficie inférieure à 40 m².

Champ : résidences secondaires localisées à Paris occupées par leurs propriétaires (80 500)

Les propriétaires ayant leur résidence principale en Île-de-France ont des résidences secondaires à Paris plus petites que ceux vivant hors de la région ou à l'étranger

Une offre importante de locations touristiques dans les arrondissements du centre de Paris

Selon une étude de l'agence de développement touristique Atout France, un propriétaire sur cinq déclare avoir loué ponctuellement (moins de six mois dans l'année) sa résidence secondaire au cours de l'année précédant l'enquête (2017) sur un site proposant des locations meublées touristiques tels que Airbnb, Abritel ou HomeAway. D'une manière générale, les plateformes numériques attirent de plus en plus de propriétaires vers ce type de location, offrant une rentabilité financière à court terme plus importante que la location classique. À Paris, il est désormais interdit de louer sur des plateformes de location touristique sa résidence secondaire sans déclaration ou changement de statut. Les arrondissements qui regroupent le plus de résidences secondaires sont aussi ceux où l'offre de locations meublées touristiques est la plus forte dans la capitale.



LES ANNONCES AIRBNB

Part des logements parisiens ayant fait l'objet d'une annonce sur le site d'Airbnb, par arrondissement (en %)

- plus de 10 %
- de 8 à 10 %
- de 6 à 8 %
- de 4 à 6 %
- moins de 4 %

Sources : Fideli (Insee) - 2017, plateforme Insideairbnb - décembre 2019, Apur
Champ : ensemble des logements localisés à Paris (1 447 500)
Lecture : plus de 10 % des logements localisés dans le 2e arrondissement ont fait l'objet d'une annonce Airbnb en décembre 2019.

Pour comprendre

Les données sur les **résidences secondaires** proviennent du fichier Fidéli (Fichier démographique des logements et des individus). Fidéli permet de connaître en détail les caractéristiques de ces résidences (localisation, type de logement, taille) et celles de leurs occupants (localisation, âge de la personne de référence, niveau de revenus, type de ménage et toutes les caractéristiques sur leur résidence principale).

La résidence secondaire est définie par un critère fiscal. C'est un « local meublé, affecté à l'habitation et non occupé en permanence » et soumis à la taxe d'habitation. Contrairement à la définition au sens du recensement de la population, les logements en résidence de tourisme sont exclus, car ils ne sont pas soumis à la taxe d'habitation.

Pour en savoir plus

Jankel S., *« Locations meublées touristiques à Paris - Situation 2020 et comparaison avec sept autres grandes villes »*, Apur, Note n° 177, septembre 2020.

« Résidences secondaires et développement touristique des destinations », Atout France, octobre 2019.

Insee Références *« Les conditions de logement en France »*, Édition 2017, Fiches – Autres logements possédés.

Kwok P., *« Cinq millions de ménages multipropriétaires »*, Commissariat général au développement durable, Le point sur n° 49, avril 2010.

Qu'en est-il des résidences secondaires détenues par les Parisiens ?

163 000 ménages parisiens possèdent une résidence secondaire qu'ils utilisent pour leur seul usage privé, ce qui représente 14 % des ménages. Dans 14 % des cas, cette résidence secondaire se situe en Île-de-France.

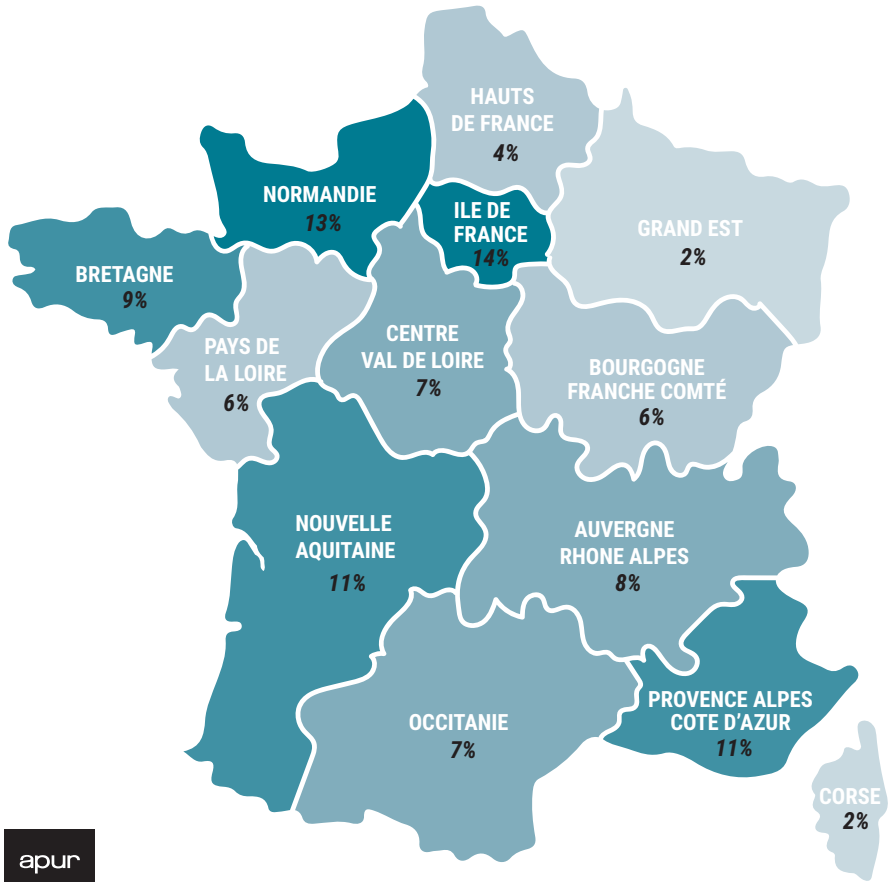
Les régions où les Parisiens ont le plus de résidences secondaires sont la Normandie, la Nouvelle-Aquitaine et Provence-Alpes-Côte d'Azur.

À Paris et en Île-de-France en général, ainsi qu'en Provence-Alpes-Côte-d'Azur, ces résidences secondaires sont majoritairement des appartements (plus de 60 %) ; ailleurs, ce sont les maisons qui prédominent. Plus de 30 % de ces résidences secondaires font plus de 120 m².

Près de la moitié des Parisiens ayant une résidence secondaire parcourent entre 100 et 500 km pour se rendre à leur résidence secondaire, un tiers font plus de 500 km, notamment ceux qui possèdent une résidence secondaire en Provence-Alpes-Côte d'Azur. Enfin, ils sont 16 % à être à moins de 100 km.

La majorité des Parisiens qui possèdent une résidence secondaire en France est également propriétaire de sa résidence principale à Paris et, pour 56,5 % d'entre eux, leur résidence principale est plus grande que leur résidence secondaire. Seuls les propriétaires d'une résidence secondaire en Outre-mer sont très souvent (70 %) locataires de leur résidence principale parisienne.

Globalement, 60 % de ces propriétaires ont 60 ans ou plus et près d'un quart ont entre 40 et 59 ans. Toutefois, de fortes disparités s'observent selon la localisation de la résidence secondaire. Les propriétaires de résidences secondaires en Île-de-France sont beaucoup plus jeunes alors que ceux qui possèdent leur résidence secondaire en Provence-Alpes-Côte d'Azur sont nettement plus âgés.



LOCALISATION DES RÉSIDENCES SECONDAIRES DÉTENUES PAR LES PARISIENS

- plus de 11 %
- de 9 à 11 %
- de 6 à 9 %
- de 3 à 6 %
- moins de 3 %

Champ : résidences secondaires occupées par des Parisiens

Source : Fideli (Insee) - 2017

Insee
Mesurer pour comprendre
Ile-de-France

Directrices de la publication :
Dominique ALBA
Patricia PELLOUX

Note réalisée par : **Sandra ROGER**

Sous la direction de : **Stéphanie JANKEL**

Avec le concours de : **Kévin CHAPUT, Pierre LAURENT (Insee)**

Cartographie et traitement statistique :
Anne SERVAIS

Photos et illustrations :
Apur sauf mention contraire

Mise en page : **Apur**

www.apur.org

apur

L'Apur, Atelier parisien d'urbanisme, est une association loi 1901 qui réunit autour de ses membres fondateurs, la Ville de Paris et l'État, les acteurs de la Métropole du Grand Paris. Ses partenaires sont :