

# Les résidences secondaires en Savoie Mont Blanc

Insee – L'Agence Savoie Mont Blanc



2021

## ★ Un enjeu stratégique pour la destination Savoie Mont Blanc

- ➔ un parc d'hébergements important en volume
- ➔ un manque de connaissances sur la cible des résidents secondaires

## ★ Les objectifs de l'Observatoire Savoie Mont Blanc

- ➔ mieux comprendre ce parc, sa volumétrie, son âge
- ➔ connaître ces propriétaires de résidences secondaires
- ➔ une description des résidences secondaires et de leurs propriétaires, pas une étude de la fréquentation

## ★ Une parution de l'étude le jeudi 21 janvier 2021



### Savoie Mont Blanc : les résidences secondaires, un enjeu économique important

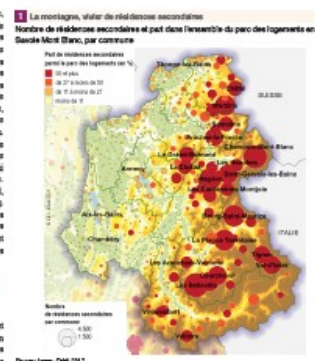
Le parc de résidences secondaires de Savoie Mont Blanc représente 45 % de celui d'Auvergne-Rhône-Alpes. Majoritairement situés dans les grandes stations de ski, il est constitué le plus souvent de petits appartements construits à la suite du plan Neige (1964-1977). La Tarentaise, secteur touristique emblématique du territoire, concentre un quart de ces résidences secondaires. Leurs propriétaires sont principalement des retraités aisés. Les résidences secondaires à proximité des grandes domaines skiables abritent une majorité de propriétaires venant d'une autre région française, alors que celles situées aux bords des lacs attirent plus souvent des résidents d'Auvergne-Rhône-Alpes. Grâce à ses stations de sport d'hiver de renommée internationale, Savoie Mont Blanc compte 15 % des résidences secondaires dont le propriétaire est l'étranger.

Aline Labrosse, Christelle Thoulmaz, Insee

En 2017, le territoire Savoie Mont Blanc, cantonné dans le département de Savoie et de Haute-Savoie, compte 200 000 résidences secondaires (Ajfinitions), soit près de la moitié des résidences secondaires d'Auvergne-Rhône-Alpes. Ces dernières sont répartis sur une large partie de l'ensemble des communes et des cantons de ce territoire (le rest du territoire). En effet, un logement sur quatre est une résidence secondaire, contre un sur dix dans la région. Si la Savoie compte un peu moins de résidences secondaires que la Haute-Savoie (98 000 contre 111 000), leur part parmi l'ensemble des logements y est supérieure. Elle place le département au 9<sup>e</sup> rang national, la Haute-Savoie étant classée au 11<sup>e</sup> rang. Mais, comme le parc de résidences secondaires et le profil de ses propriétaires ont un enjeu en matière de développement touristique et de retombées économiques pour ces départements.

Le parc de résidences secondaires se concentre dans les grandes stations d'été.

Les résidences secondaires de Savoie Mont Blanc se concentrent principalement en zone de montagne (Alpes / Jura), près des trois quarts d'entre elles sont situées dans



Source: Insee, FSD 2017

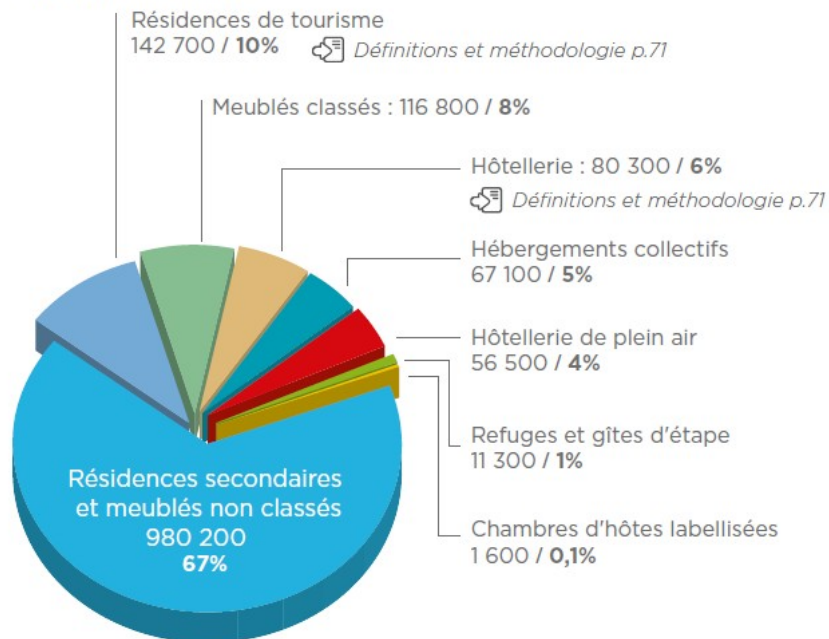
## LES HÉBERGEMENTS TOURISTIQUES

Source : Observatoire SMBT 2019

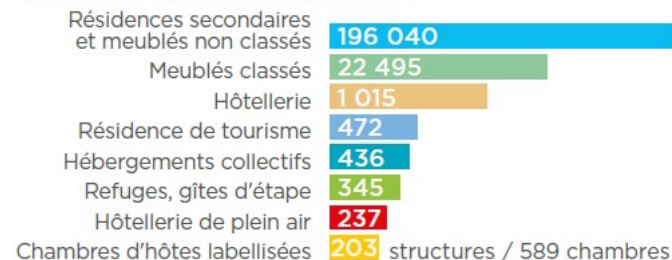
**1 456 500** LITS TOURISTIQUES

80% des lits en montagne / 33% de lits marchands / 51% des lits en Savoie / 49% des lits en Haute-Savoie

### > NOMBRE DE LITS



### > NOMBRE D'ÉTABLISSEMENTS



### > AUTRES HÉBERGEMENTS/STRUCTURES



**01**

Méthodologie

---

**02**

Le parc des résidences secondaires en SMB

---

**03**

Les propriétaires de ces résidences secondaires

---

**04**

Les grands enseignements

---

# 01

## Méthodologie

---

## Source : **Fideli** (Fichier démographique sur les logements et les individus)

→ **Assemblage de données fiscales conçu à des fins d'analyses sociodémographiques**

*(taxe d'habitation, propriétés bâties, imposition des personnes)*

### De nombreuses informations anonymisées

#### → *Sur le logement*

Localisation, appartement/maison, surface, nombre de pièces, date de construction

#### → *Sur les individus*

Âge, sexe, type de ménage, lieu de résidence principale, lieu de naissance, type de revenu principal, niveau de vie



### **Une résidence secondaire est :**

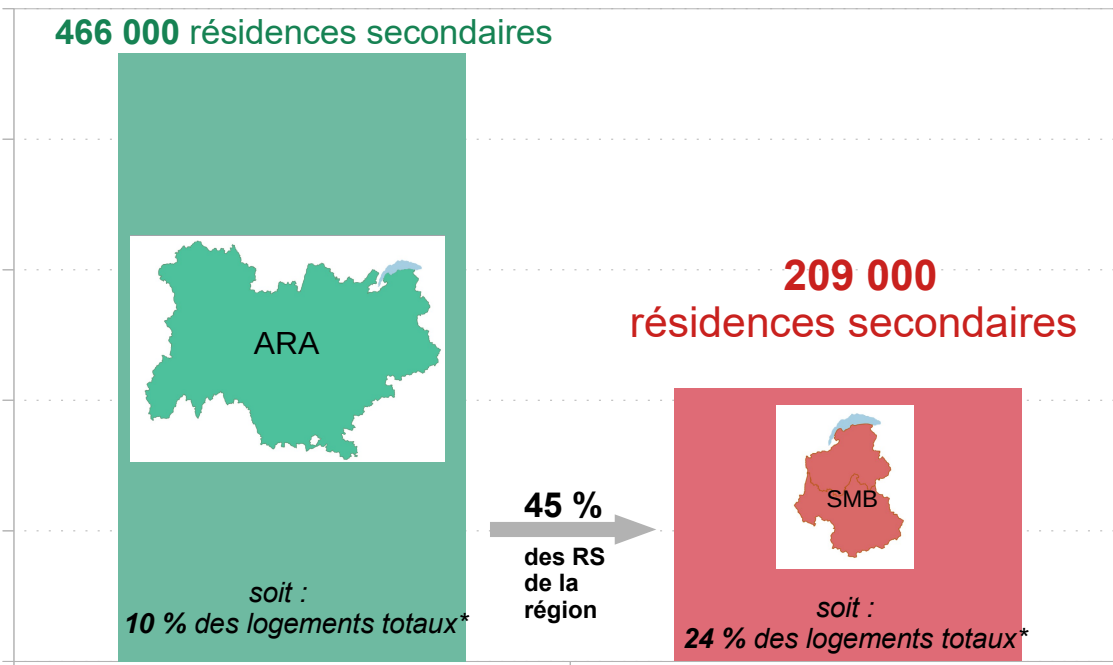
- ✓ un local meublé affecté à l'habitation
- ✓ non occupé en permanence
- ✓ soumis à la taxe d'habitation

Différence par rapport au Recensement de la population :

- *les meublés de tourisme* sont exclus car exonérés de taxe d'habitation

# 02 **Le parc des résidences secondaires en Savoie Mont Blanc**

---



★ **Savoie : 98 000 résidences secondaires**  
**27 % de l'ensemble des logements**

➔ **6<sup>ème</sup>** département français en nombre

➔ **5<sup>ème</sup>** département en part de résidences secondaires parmi l'ensemble des logements

★ **Haute-Savoie : 111 000 résidences secondaires**  
**21 % de l'ensemble des logements**

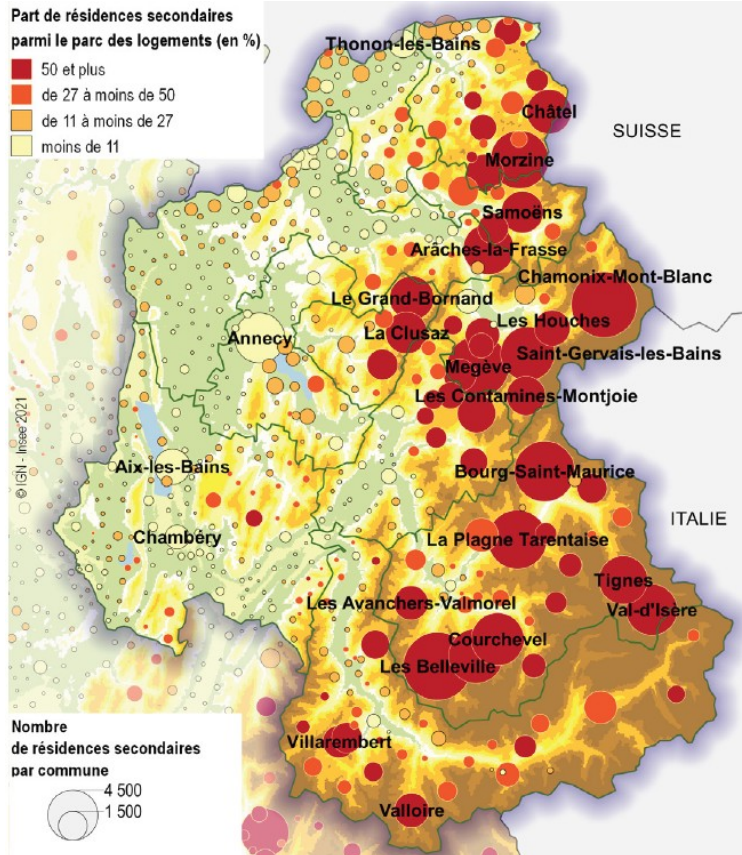
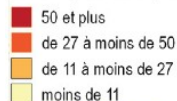
➔ **5<sup>ème</sup>** département français en nombre

➔ **11<sup>ème</sup>** département en part de résidences secondaires parmi l'ensemble des logements



## Nombre de résidences secondaires par commune en Savoie Mont Blanc

Part de résidences secondaires parmi le parc des logements (en %)



Source : Insee, Fideli 2017

Type de secteurs touristiques	Nombre de résidences secondaires	Part
Zones de montagne	139 200	67 %
Zones de lacs	35 400	17 %
Avant-Pays	34 300	16 %
<b>Savoie Mont Blanc</b>	<b>208 900</b>	<b>100 %</b>

Source : Insee, Fideli 2017



➔ Près de 3 résidences secondaires sur 4 se trouvent dans une commune **d'altitude supérieure à 1 200 m**, contre 14 % des résidences principales de Savoie et Haute-Savoie

★ 1 résidence secondaire sur 2 se situe dans seulement **3 secteurs touristiques de haute montagne (Tarentaise, Pays du Mont Blanc et Haut Chablais)**

★ Le secteur touristique de la **Tarentaise** concentre plus du quart des résidences secondaires

## Nombre de résidences secondaires par commune

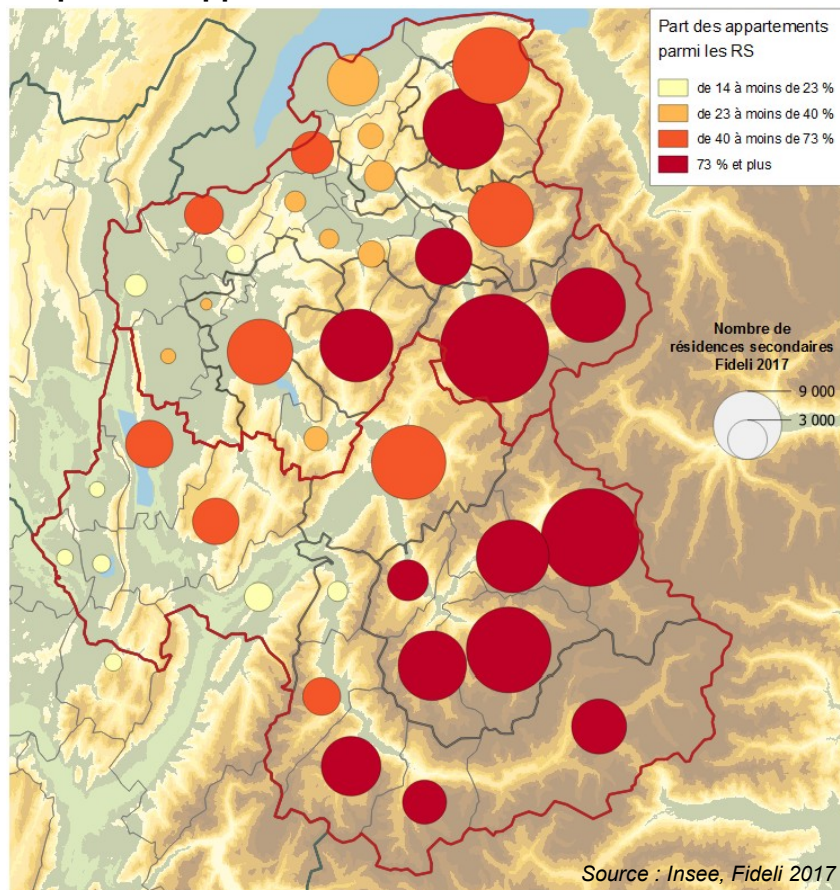
Top 15 communal	Nombre de RS	Part cumulée (%)
Les Belleville (Val Thorens, les Ménuires)*	8 400	3,9
Chamonix Mont Blanc*	7 800	7,6
Mégève*	6 900	10,9
Bourg Saint-Maurice (Les Arcs)*	6 600	14,1
La Plagne Tarentaise*	6 300	17,1
Morzine*	6 100	20,0
Les Allues (Méribel, Val Thorens)	5 400	22,6
Saint-Gervais-les-Bains*	5 300	25,1
Courchevel*	5 000	27,5
Val d'Isère*	4 700	29,8
Araches la Frasse (Flaine)*	4 700	32
Annecy	4 600	34,2
Tignes*	4 200	36,2
Châtel*	3 600	37,9
Le Grand Bornand*	3 500	39,6

\* *domaine skiable*

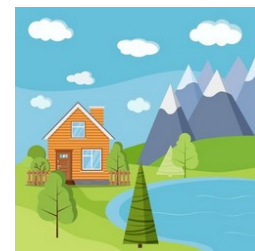
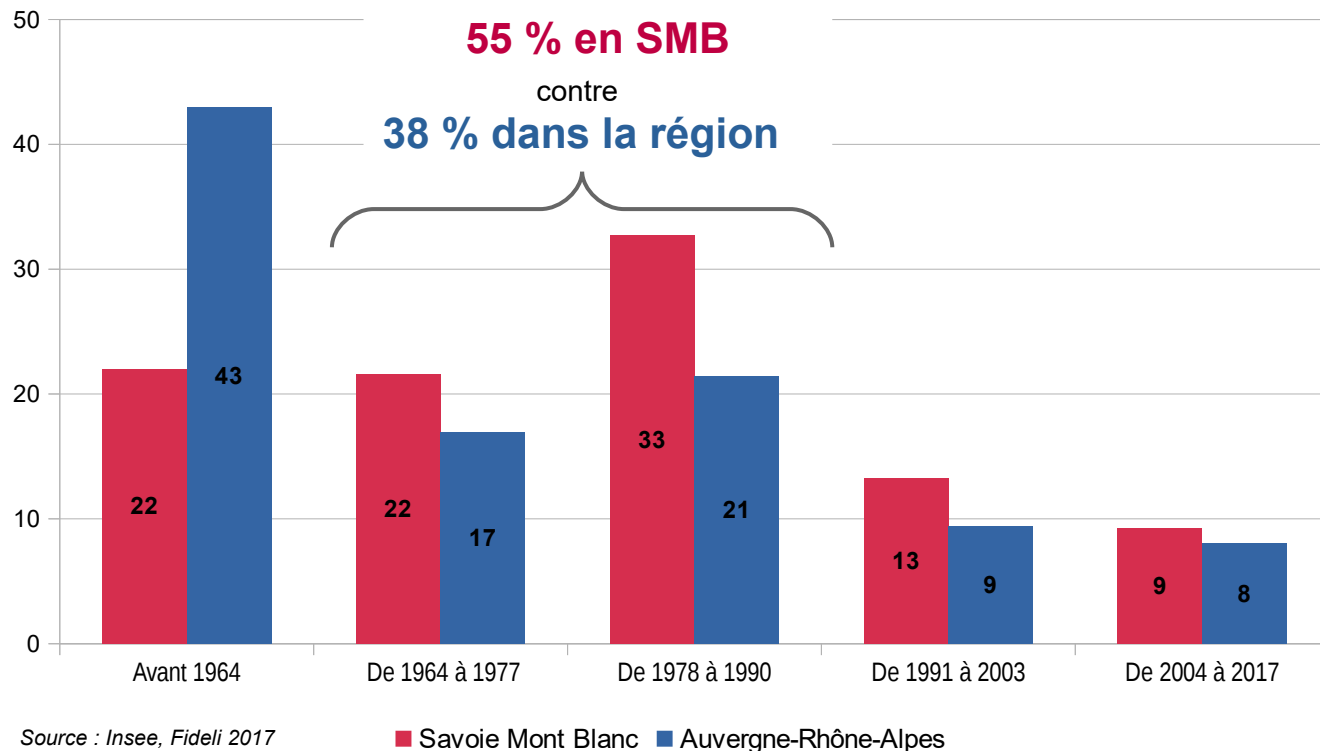
Source : Insee, Fideli 2017



## Nombre de résidences secondaires par EPCI et part des appartements en Savoie Mont Blanc

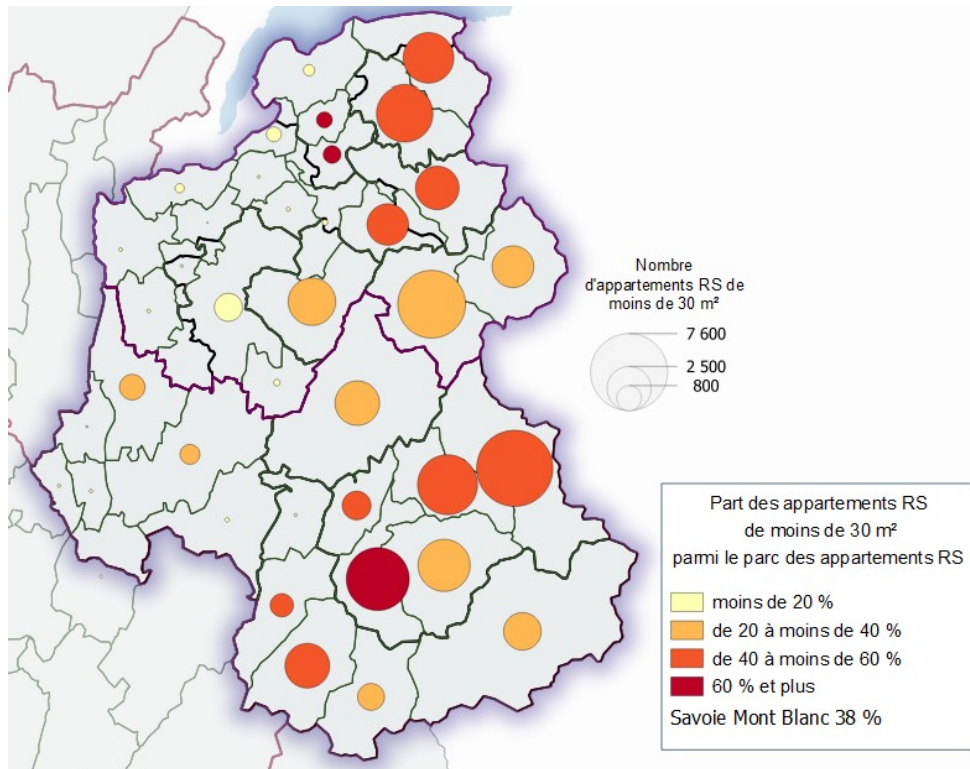


## Répartition des résidences secondaires par date de construction (en %)



➔ Un parc de résidences secondaires concentré entre 1964 et 1990, initié sous le plan neige (1964-1977) et poursuivi jusqu'au début des années 1990

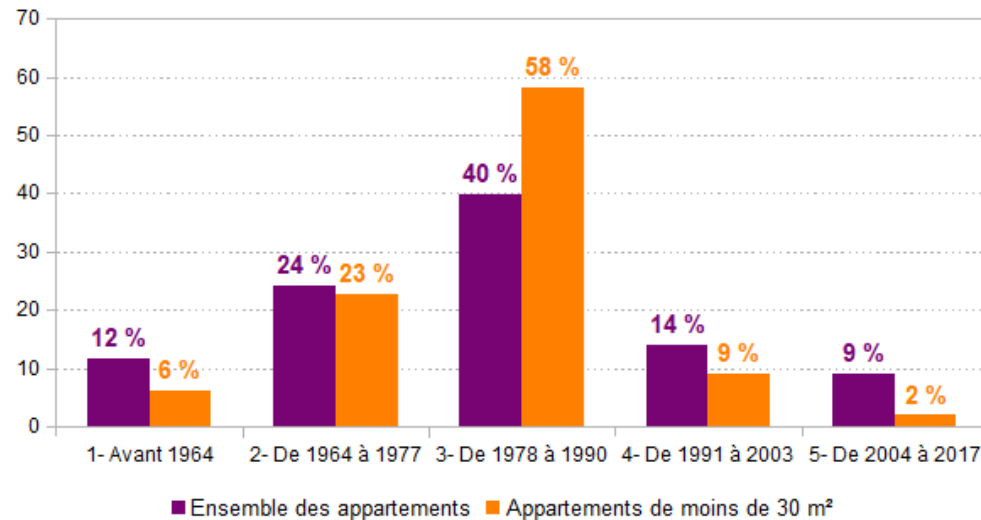
## Nombre et part des appartements (résidences secondaires) de moins de 30 m<sup>2</sup>



Source : Insee, Fideli 2017

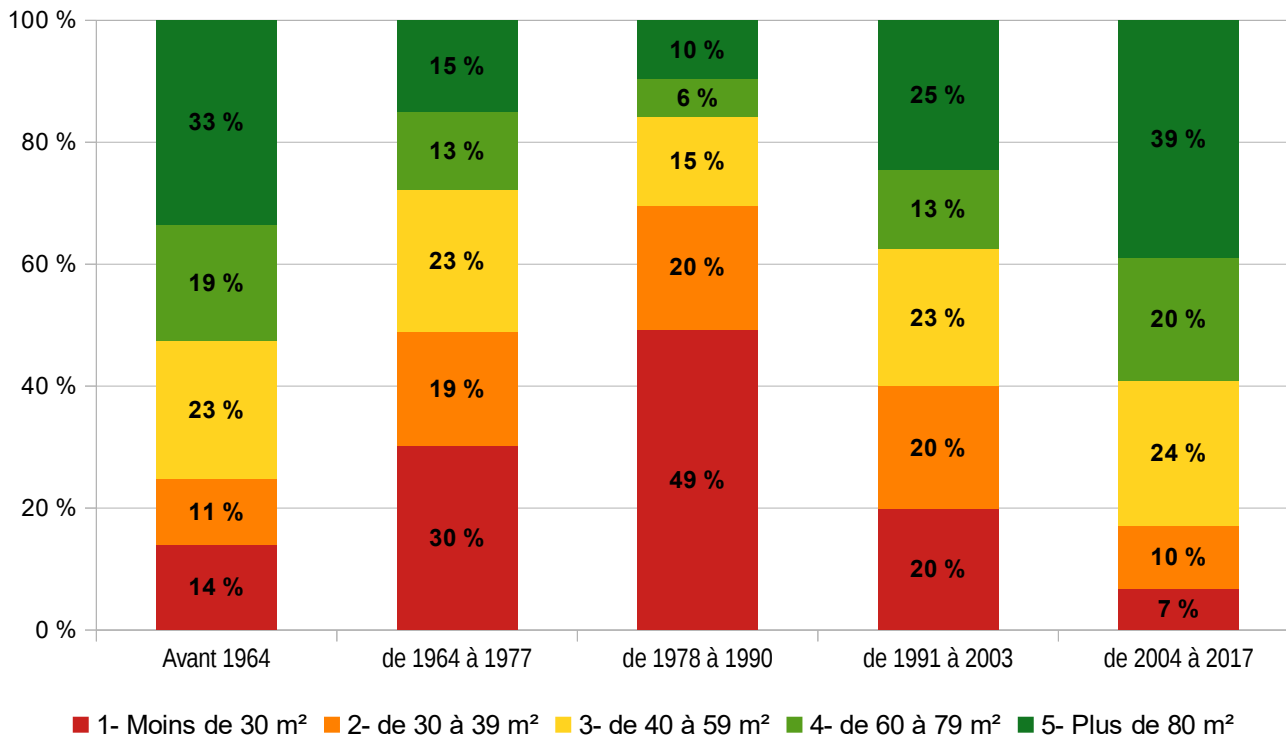
## De nombreux appartements de petites surfaces construits entre 1964 et 1990

### Date de construction des appartements de Savoie Mont Blanc (%)



Source : Insee, Fideli 2017

## Répartition des catégories de surfaces des résidences secondaires selon leurs périodes de construction



★ Début des constructions de **très petites surfaces** durant le **plan Neige (1964-1977)**

★ Poursuite de l'essor de ces constructions **dans les années 1980**

★ **À partir des années 1990**, inversion de tendances (construction de logements plus grands)



Source : Insee, Fideli 2017

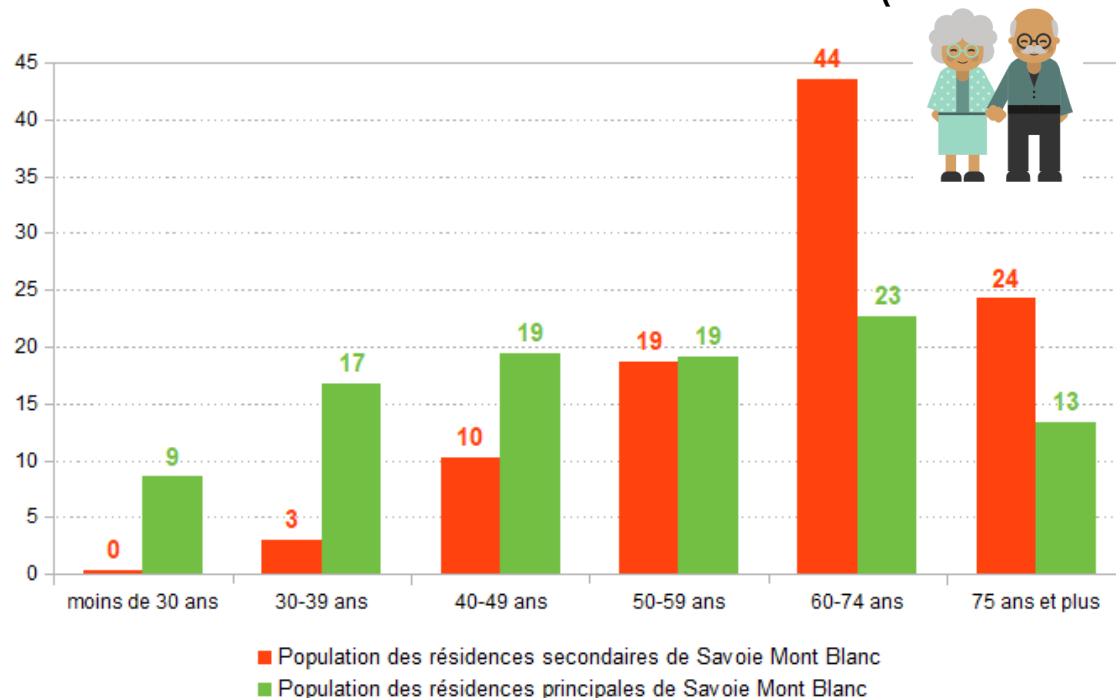
➔ Phénomènes plus marqués en **Tarentaise** qu'en **Savoie Mont Blanc**

# 03

## Les propriétaires de ces résidences secondaires

---

## Répartition des tranches d'âge de la population résidente et de celle des résidences secondaires en Savoie Mont Blanc (en %)



ces données ne reflètent pas la fréquentation des résidences secondaires

**Champ : propriétaires résidents en France**

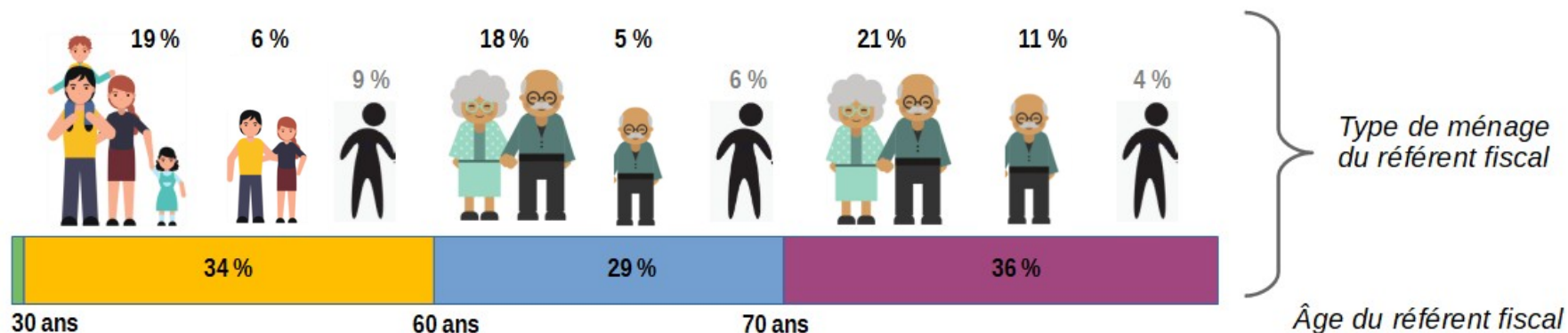


### Des propriétaires âgés

- ➔ Âge moyen : **64,6 ans**
- ➔ **65 % ont plus de 60 ans**



## Répartition des propriétaires suivant le type de ménage et l'âge du référent fiscal

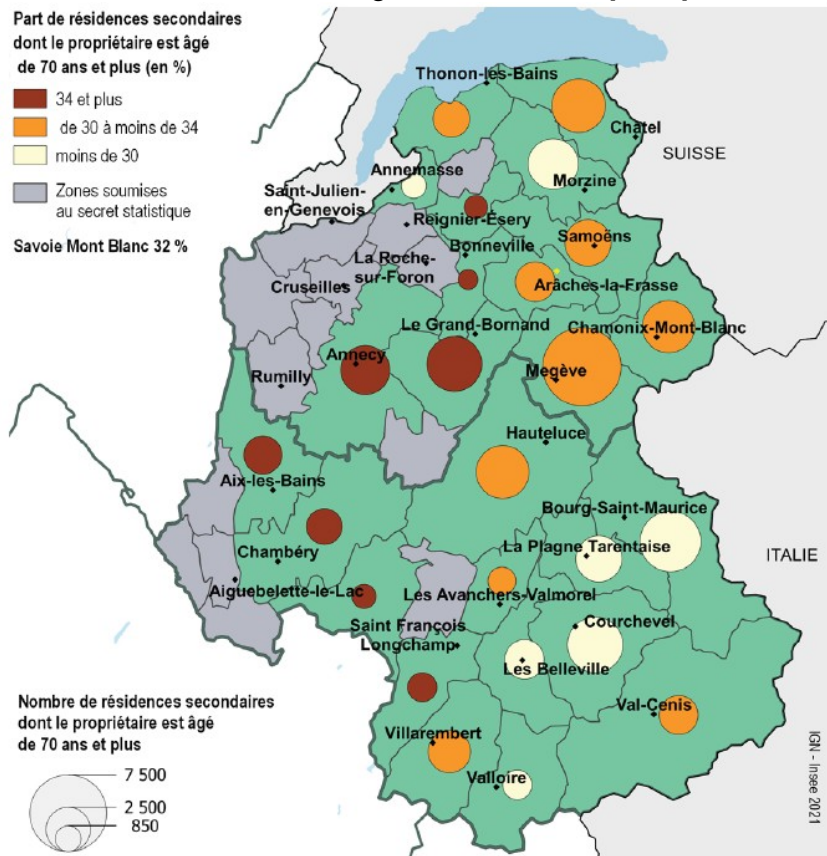


Note de lecture : 21 % des propriétaires de résidences secondaires sont des couples dont le référent fiscal a plus de 70 ans  
 Champ : Propriétaires retrouvés en France de résidences secondaires situées en Savoie Mont Blanc  
 Source : Insee, Fideli 2017

### ★ Principalement des retraités

- ➔ 4 détenteurs de résidences secondaires sur 10 sont des **couples de retraités** (de 60 ans et plus)
- ➔ Avancement dans le cycle de la vie, **90 %** sont **propriétaires de leur résidence principale**
- ➔ *Classique de la détention d'un patrimoine immobilier*

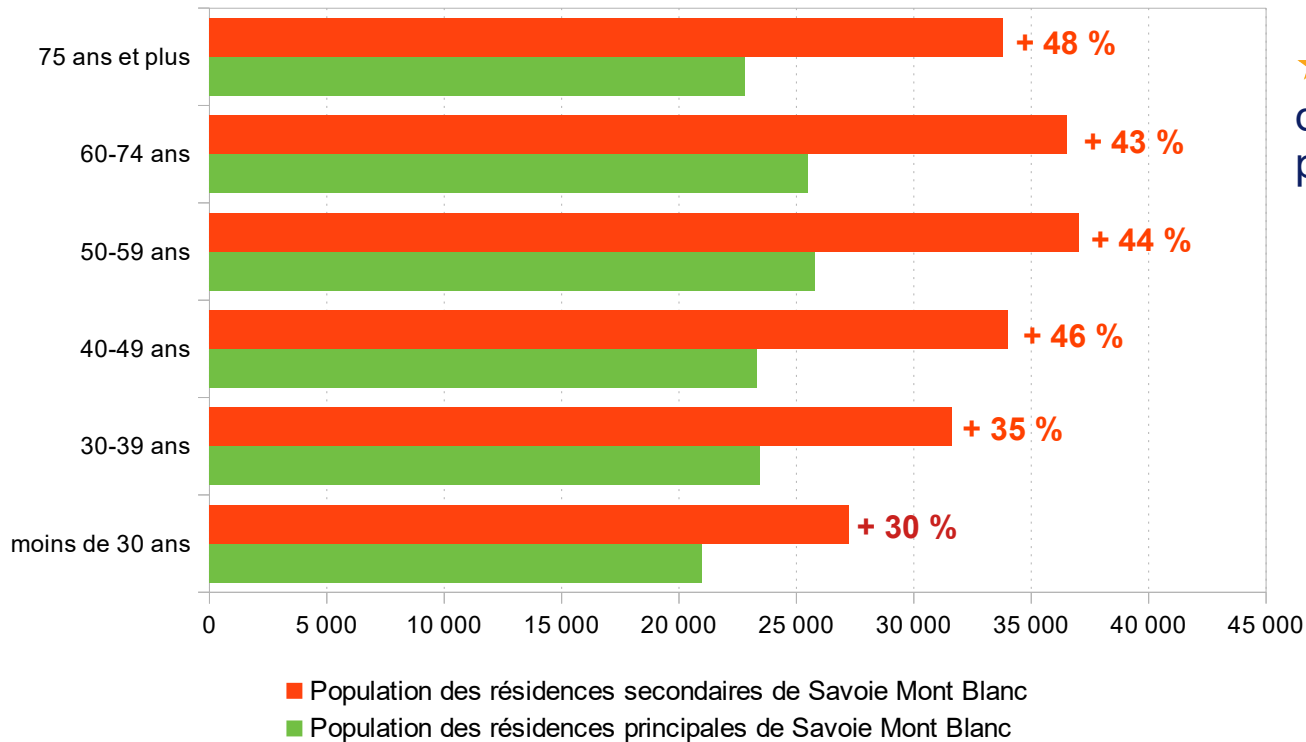
## Nombre et part des résidences secondaires dont le référent fiscal est âgé de 70 ans ou plus par EPCI



★ Ces résidences secondaires détenues par des 70 ou plus se situent dans les **zones où se trouve le plus grand nombre d'entre elles (Pays du Mont Blanc et Tarentaise)**

★ Les maisons des bords de lacs pourraient revenir dans le parc des **résidences principales où l'économie est plus diversifiée**

## Niveaux de vie médian par tranche d'âge



★ Des niveaux de vie plus élevés que la population qui réside principalement en Savoie Mont Blanc

## Répartition de la provenance des résidents secondaires de Savoie Mont Blanc

### En Savoie Mont Blanc :

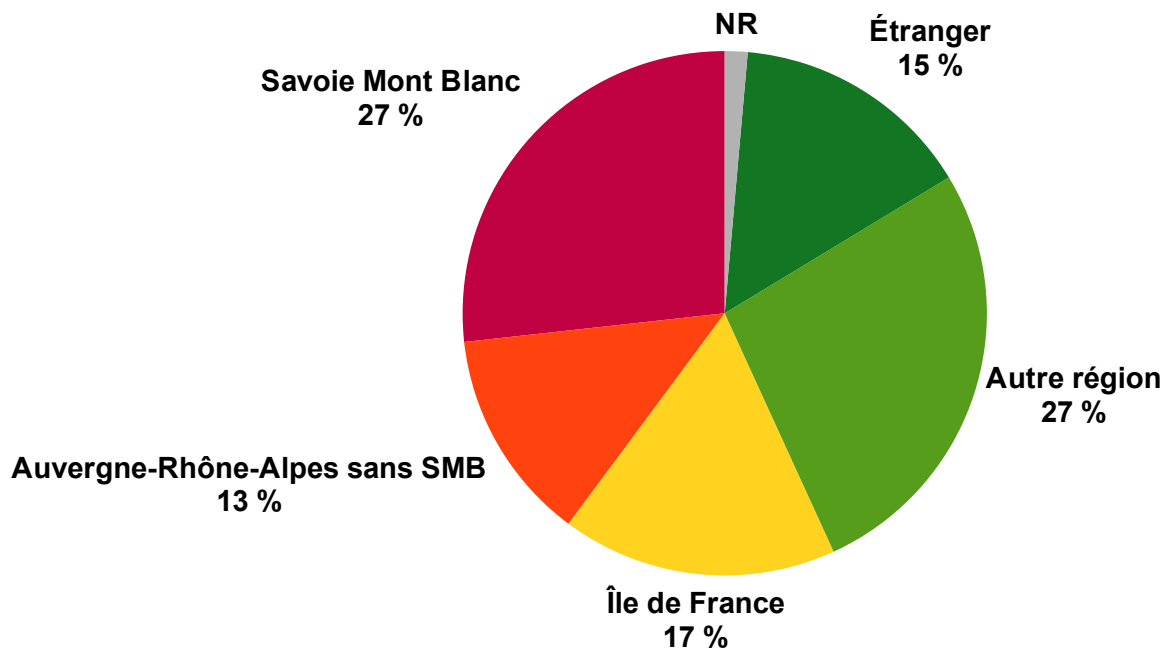
→ 4 propriétaires sur 10 résident en ARA

→ 3 sur 10 en SMB

→ 4 propriétaires sur 10 résident en France (hors ARA)

→ 2 propriétaires sur 10 résident à l'étranger

★ Savoie Mont Blanc attire moins de résidents venant de la région



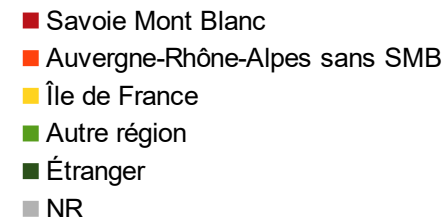
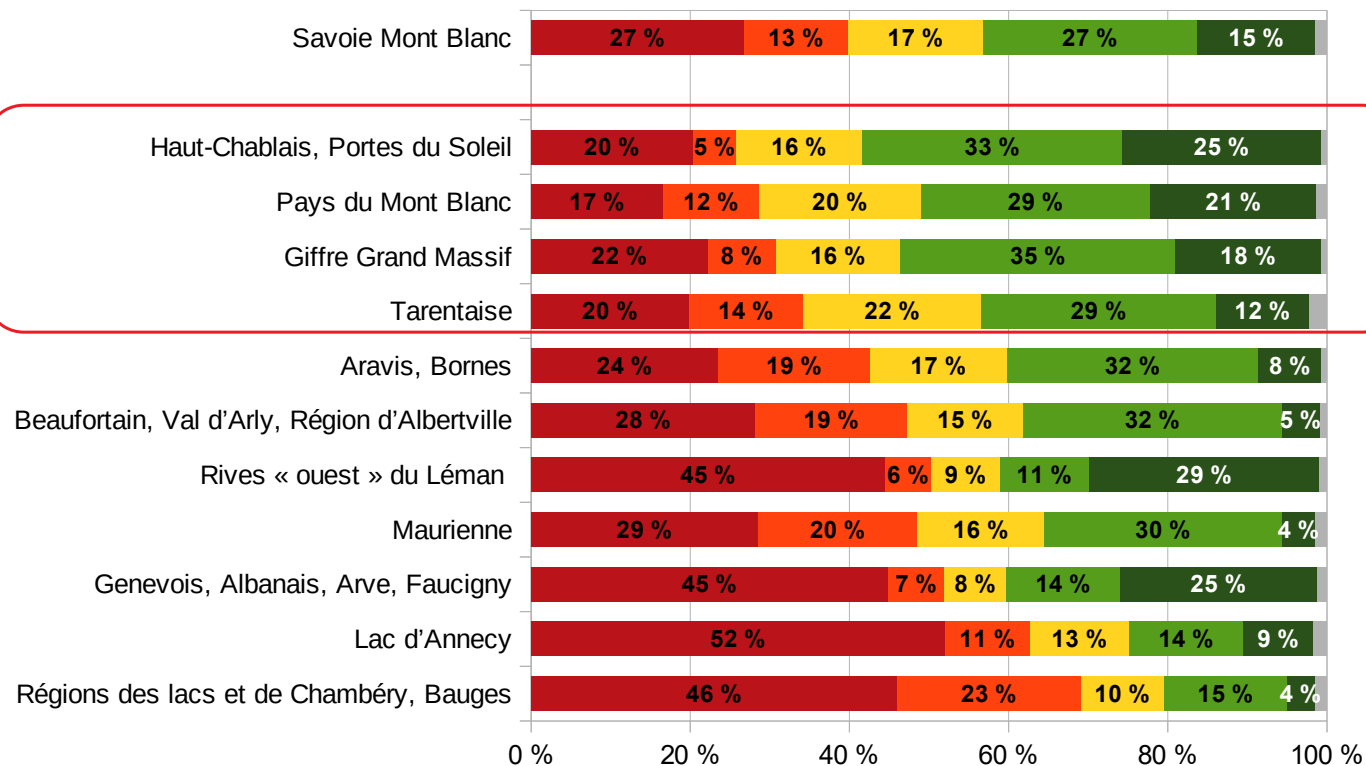
Source : Insee, Fideli 2017

→ En SMB, les propriétaires de résidences secondaires sont moins souvent natifs du territoire

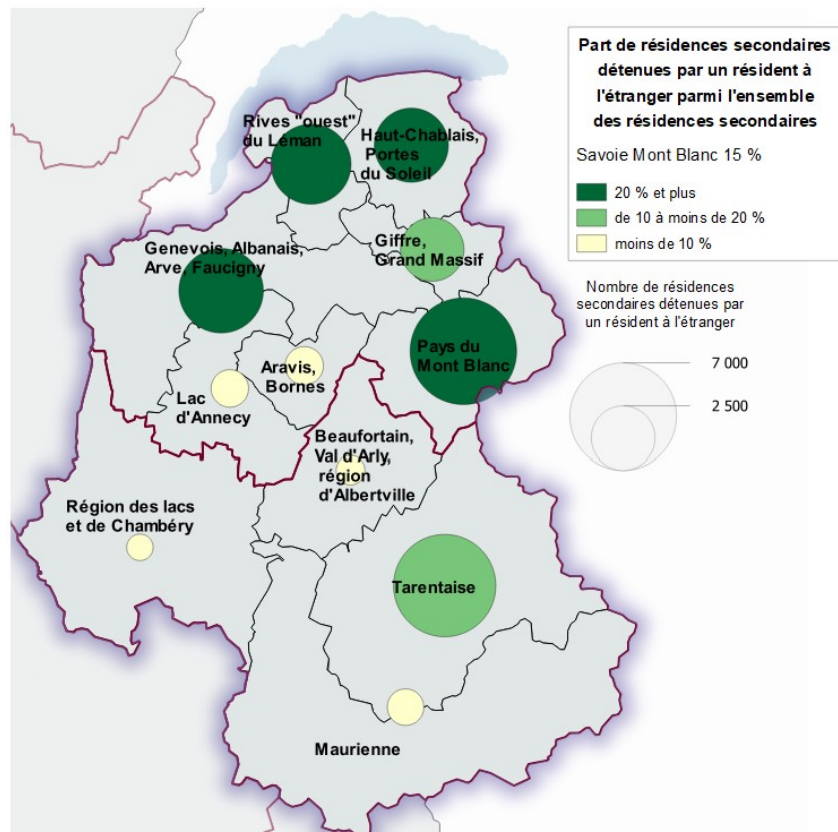
★ 77 % des propriétaires en Savoie Mont Blanc sont nés ailleurs

★ contre seulement 37 % des propriétaires en Auvergne-Rhône-Alpes (hors SMB)

## Répartition de la provenance des résidents

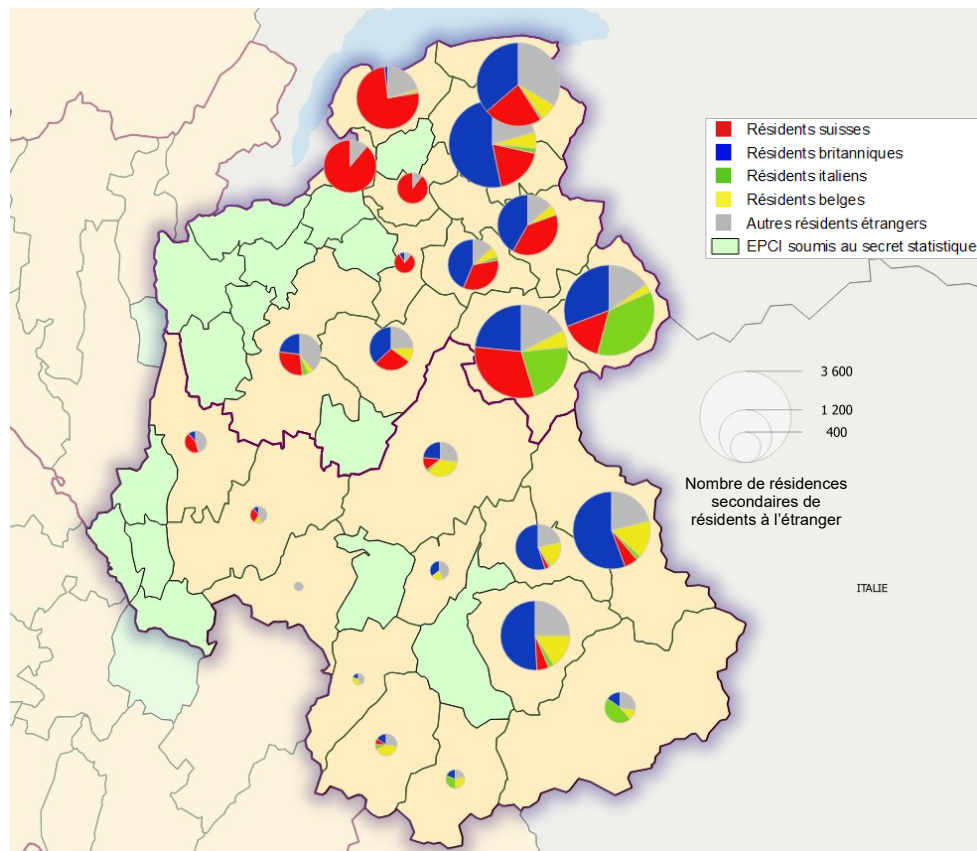


## Nombre et part de résidences secondaires détenues par des résidents étrangers



★ Des propriétaires résidant à l'étranger plus fréquents en **Haute-Savoie** et dans la **Tarentaise**.

## Nombre et part de résidences secondaires détenues par des résidents étrangers



Source : Insee, Fideli 2017

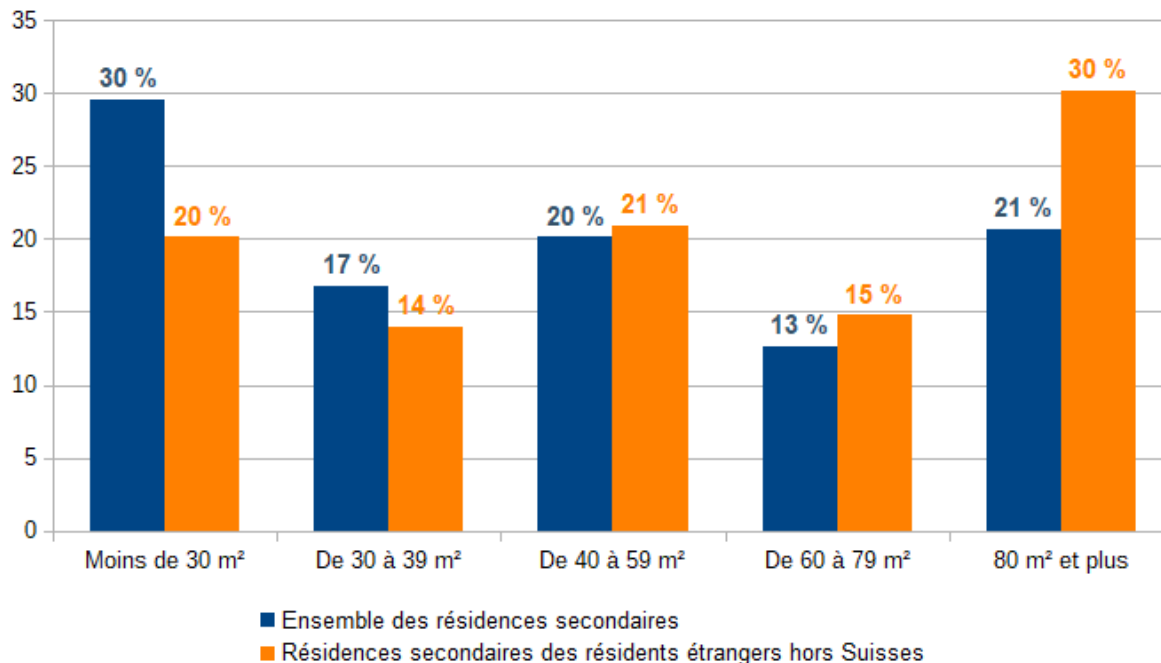


★ Forte présence des résidents britanniques dans les zones de haute montagne



★ Spécificité de la présence suisse près de Genève

## Répartition par tranche de surface de résidences secondaires détenues par des résidents étrangers (hors Suisses)



Source : Insee, Fideli 2017

→ Ces résidences secondaires sont **souvent plus grandes** que l'ensemble des résidences secondaires

→ Ce parc est **un peu plus récent** que celui de l'ensemble des résidences secondaires

→ Les résidents à l'étranger détiennent en moyenne **depuis moins longtemps** leur résidences secondaires que l'ensemble des détenteurs

→ Les résidents à l'étranger sont en moyenne **plus jeunes** que les résidents en France



# 04

---

## Les grands enseignements

★ **7 lits touristiques sur 10 sont des lits en résidences secondaires**

→ soit 209 000 résidences secondaires en Savoie Mont Blanc

★ **7 résidences secondaires sur 10 sont en zone de montagne**

→ avec une forte concentration dans la Tarentaise puis le Pays du Mont Blanc

★ **7 résidences secondaires sur 10 sont des appartements**

→ 3 sur 10 font moins de 30 m<sup>2</sup>

★ **4 résidences secondaires sur 10 ont plus de 40 ans**

→ un enjeu fort en termes de rénovation, démultiplié par l'importance du parc

→ un point positif : des propriétaires aisés

★ **7 propriétaires résidents en France sur 10 ont 60 ans ou plus**

→ 4 sur 10 par un couple de 60 ans ou plus, 2 sur 10 par une personne seule de plus de 60 ans

→ des propriétaires « âgés » avec un enjeu de transmission de leur patrimoine dans les 10-20 ans à venir

★ **6 résidences secondaires sur 10 sont détenues par des personnes habitant une autre région ou l'étranger**

→ 3 sur 10 appartiennent à des résidents de Savoie Mont Blanc



## Retrouvez-nous sur :

[insee.fr](https://www.insee.fr)



---

Christelle Thouilleux  
Aline Labosse  
Service Études et Diffusion  
**Insee Auvergne-Rhône-Alpes**

2021