



# Résidences secondaires en région Provence-Alpes-Côte d'Azur

## Rapport d'étude

Juillet 2020

## Références

<i>Organisme commanditaire</i>	DREAL PACA
<i>Références administratives</i>	N° d'affaire : Référence : fiche SINPPA
<i>Affaire suivie par</i>	Marion MOULIN

## Affaire suivie par

Manon BARTHOMEUF – Département Aménagement du Territoire – Service Politiques Urbaines et Logement
Tél : 04 42 24 79 58
Courriel : <a href="mailto:manon.barthomeuf@cerema.fr">manon.barthomeuf@cerema.fr</a>
Cerema Méditerranée – 30 rue Albert Einstein – CS 70499 – 13 593 Aix-en-Provence Cedex 3

## Historique des versions du document

<i>Version</i>	<i>Date</i>	<i>Commentaire</i>
Version 1	Janvier 2020	
Version 2	23/01/2020	Correction millésimes bases de données
Version 3	06/04/2020	Retours de la DREAL PACA
Version 4	15/07/2020	Retours de la DREAL PACA

## Validation du document

<i>Rapport</i>	<i>Nom</i>	<i>Date</i>	<i>Visa</i>
Établi par	Manon Barthomeuf, Sylvie Di Benedetto, Carole Cardot, Stéphane Houdayer		
Contrôlé par	Frédérique Reffet		
Validé par			

# Résidences secondaires en région PACA

## état des lieux et perspectives

**Date :** novembre 2019

**Auteur :** Cerema Méditerranée

**Responsable de l'étude :** Manon Barthomeuf

**Participants :** Sylvie Di Benedetto, Carole Cardot, Stéphane Houdayer

### Sources :

• [Fichier des logements par commune](#), millésime 2015 (sera par la suite appelé Filocom) :

Il apporte des informations sur le parc de logements, les occupants des résidences principales, les propriétaires et les mutations de logements au cours des cinq dernières années. Il offre également des indications sur le revenu des occupants des logements. Le répertoire est constitué à partir du fichier de la taxe d'habitation (TH) auquel sont rapprochés le fichier foncier (des propriétés bâties), le fichier des propriétaires et le fichier de l'Impôt sur les revenus des personnes physiques (IRPP) ;

• [Système national d'enregistrement de la demande en logements sociaux](#), millésime 2017 (par la suite appelé SNE) :

Le système national d'enregistrement se substitue à l'ancienne application « numéro unique ». Il permet notamment aux acteurs du logement d'avoir accès à des données statistiques territorialisées relatives aux demandes de logement social, telles que la commune souhaitée, le type de logement demandé, le niveau de revenu du ménage... ;

• [Fichiers fonciers](#), millésime 2016 :

Les fichiers fonciers, issus des données de la direction générale des finances publiques (DGFIP), permettent d'exploiter des informations géolocalisées à la parcelle cadastrale et relatives notamment aux droits de propriété et locaux ;

### Bibliographie :

- Eric Verlhac et Bruno Fareniaux. « Le dysfonctionnement des marchés du logement en zone touristique ». Rapport public. Conseil général des Ponts et Chaussées, janvier 2018.
- Statistiques officielles sur le tourisme, Portail de l'Économie, des Finances, de l'Action et des Comptes publics, modifié le 16 octobre 2019
- Delphine Artaud, Nicolas Chauvot, et Didier Laffond, « En PACA, le nombre de logements augmente trois fois plus vite que la population », Insee Flash Provence-Alpes-Côte d'Azur (Insee), consulté le 1 février 2019
- Insee, Dossier Provence-Alpes-Côte d'Azur n° 4 - Juin 2016
- Insee Flash PACA n° 4 – juin 2016
- Atlas régional de l'habitat 2018, DREAL PACA
- Airbnb, Booking... : pour une régulation équilibrée et efficace. Rapport d'information n° 587 (2017-2018) de Mmes Viviane ARTIGALAS et Patricia MORHET-RICHAUD, fait au nom de la commission des affaires économiques, déposé le 20 juin 2018
- Bilan touristique 2017, région PACA
- Hausse du foncier et de l'immobilier : quels enjeux autour du tourisme, équipe MIT/ADRTS

**Nombre de pages :** 52

# SOMMAIRE

<b>1 INTRODUCTION.....</b>	<b>5</b>
1.1 Contexte de l'étude.....	5
1.2 Qu'est-ce qu'une résidence secondaire ?.....	6
1.3 La résidence secondaire en France métropolitaine.....	8
1.3.1 Le phénomène touristique se concentre géographiquement et temporellement.....	8
1.3.2 Les options stratégiques touristiques de ces quarante dernières années.....	9
1.3.3 Le développement des résidences secondaires.....	10
<b>2 LES RÉSIDENCES SECONDAIRES EN RÉGION PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR.....</b>	<b>12</b>
2.1 Une région attractive mais soumise à de fortes contraintes.....	12
2.2 Des résidences secondaires nombreuses et en forte augmentation.....	14
2.2.1 Un parc de résidences secondaires conséquent.....	14
2.2.2 Une croissance plus rapide du parc de résidences secondaires en PACA.....	18
2.3 Enjeux liés aux résidences secondaires.....	20
2.3.1 Un accès difficile des ménages au logement sur le littoral.....	20
2.3.2 Dynamisme économique qui repose fortement sur le tourisme.....	27
2.4 Caractéristiques du parc de résidences secondaires en PACA.....	28
2.4.1 Une prédominance du collectif parmi les résidences secondaires.....	28
2.4.2 Taille des logements : une prépondérance de petites typologies.....	30
2.4.3 Ancienneté : une majorité de résidences secondaires construits avant 1975.....	32
2.4.4 Qualité des logements : une sur-représentation des résidences secondaires luxueuses et en mauvais état.....	35
2.4.5 Profil des propriétaires.....	37
<b>3 USAGE DES RÉSIDENCES SECONDAIRES.....</b>	<b>41</b>
<b>4 REMOBILISER LES RÉSIDENCES SECONDAIRES.....</b>	<b>42</b>
4.1 Surtaxer les résidences secondaires pour inciter la reconversion en logements principaux.....	42
4.2 Réhabiliter des résidences secondaires grâce aux ORIL.....	44
4.3 Inciter la transformation de résidences secondaires en principale grâce à des OPAH expérimentales.....	45
4.4 L'autorisation de changement d'usage comme outil de limitation du nombre de résidences secondaires.....	46
<b>5 FOCUS : LES LOGIQUES PUBLIQUES ET PRIVÉES.....</b>	<b>48</b>
5.1 Logiques privées : une recherche de rentabilisation et de souplesse.....	48
5.2 Airbnb : un phénomène renforçant la tension du marché locatif traditionnel.....	49
<b>6 CONCLUSION.....</b>	<b>51</b>

# 1 Introduction

## 1.1 Contexte de l'étude

En Provence-Alpes-Côte d'Azur (PACA), 80 % des habitants sont concentrés sur 21 % de l'espace<sup>1</sup>. La région est constituée d'une succession de barres montagneuses, et la population se concentre sur les étroites plaines côtières, dans la vallée de la Durance et surtout dans la basse vallée du Rhône. Le foncier constructible est rare. D'une part, il est contraint par la prévention des risques naturels. D'autre part, l'habitat est en conflit avec d'autres usages (commerciaux, industriels, agricoles ou touristiques). Cette ressource physique limitée contribue en partie au prix élevé du foncier dans la région.

La région Provence-Alpes-Côte d'Azur est fortement impactée par le phénomène de résidences secondaires en raison, notamment, de son attrait touristique. Elle compte en effet près de 550 000 résidences secondaires, soit un logement sur six. Les stations de sport d'hiver des Hautes-Alpes et les stations balnéaires des Alpes-Maritimes et du Var sont particulièrement touchées par ce phénomène<sup>2</sup>.

Par ailleurs, le parc de résidences secondaires croît plus vite que l'ensemble des logements, en particulier sur le littoral, et est en progression dans les centres urbains<sup>3</sup>.

Cette étude a pour objet d'apporter un éclairage sur le parc actuel de résidences secondaires de la région PACA.

---

<sup>1</sup> Insee, Dossier Provence-Alpes-Côte d'Azur n° 4 - Juin 2016

<sup>2</sup> Delphine Artaud, Nicolas Chauvot, et Didier Laffond, « En PACA, le nombre de logements augmente trois fois plus vite que la population », Insee Flash Provence-Alpes-Côte d'Azur (Insee), consulté le 1 février 2019, <https://www.insee.fr/fr/statistiques/1895091>.

<sup>3</sup> INSEE Flash PACA n° 4 – juin 2016

## 1.2 Qu'est-ce qu'une résidence secondaire ?

Même si le terme résidence secondaire est largement usité, à la différence des résidences de tourisme et des villages de vacances, il ne dispose pas de véritable définition d'ordre légal ou juridique. La notion de résidence secondaire recouvre différentes réalités, à la fois sur la qualification de la propriété du logement et concernant son occupation.

En France, la notion de résidence principale est définie dans le code civil ; dans ce sens, elle est synonyme de domicile. Du fait de son caractère juridique, la qualité de « principale » est fixée par la loi et non par ceux qui y habitent : ainsi le logement où la personne vit le plus souvent dans l'année sera qualifié de résidence principale. Par opposition, une résidence secondaire désigne tout logement qui n'est pas une résidence principale. Un ménage ne peut avoir qu'une et une seule résidence principale, qu'il en soit locataire ou propriétaire. Tous les autres biens immobiliers sont considérés comme secondaires pour l'administration fiscale. Cela comprend donc aussi bien les maisons de vacances que les investissements locatifs ou encore des logements qui sont actuellement vacants.

Sur le plan de l'imposition cependant, un logement vacant et une résidence secondaire non habitée à l'année sont soumis à des réglementations distinctes. Un logement vacant, c'est-à-dire qui n'est pas loué volontairement par le propriétaire, peut être assujéti à une taxe sur le logement vacant (TLV), alors qu'une résidence secondaire habitée même quelques jours à l'année ne tombe pas sous le coup de cette taxe. À la différence d'un logement vacant, la résidence secondaire est meublée et sert de maison de vacances pendant les week-end et les jours fériés. L'administration fiscale détermine si le logement est vacant ou s'il entre dans la catégorie résidence secondaire d'après les éléments fournis par le propriétaire lors de la déclaration d'impôt.

L'Insee donne une définition de la résidence secondaire relative à son utilisation : une résidence secondaire est un logement utilisé pour les week-ends, les loisirs ou les vacances. Ainsi, outre les habitations de villégiatures, les meublés de tourisme loués (ou à louer) pour des séjours touristiques sont également classés en résidences secondaires par l'Insee. Un meublé de tourisme, aussi appelé meublé de vacances ou assimilé à un gîte ou une location saisonnière, est un type d'hébergement touristique destiné à une clientèle de passage qui effectue un séjour de quelques journées, sur la base d'une location forfaitaire de courte durée et qui n'y élit pas domicile. Le meublé de tourisme peut être un habitat individuel, ou se situer dans un ensemble de meublés de tourisme. On parle alors d'une résidence de vacances ou d'un village de vacances, selon les prestations complémentaires offertes. L'Insee propose aussi la notion de logement occasionnel, qui est un logement ou une pièce indépendante utilisé occasionnellement pour des raisons professionnelles. La distinction entre logements occasionnels et résidences secondaires étant parfois difficile à établir, ces deux catégories sont souvent regroupées.

Il convient de noter que, selon les sources considérées (fiscale ou recensement de l'Insee), le nombre de résidences secondaires varie. À titre d'exemple, la région Provence-Alpes-Côte d'Azur compte 471 936 résidences secondaires d'après les sources fiscales (Filocom 2015), et plus de 533 000 d'après l'Insee (Insee-RP2015).

À la différence de définition s'ajoute une différence de méthodologie au niveau des recensements réalisés. L'Insee actualise son fichier de recensement tous les ans mais il n'est pas exhaustif tandis que la DGFIP actualise le fichier Filocom tous les deux ans mais il serait plus exhaustif car il est réalisé à partir du fichier de la taxe d'habitation. De plus, l'Insee inclut les meublés de tourisme alors qu'ils ne sont pas pris en compte dans la définition fiscale car ils sont exonérés de la taxe d'habitation.

À titre d'illustration, la carte ci-dessous révèle l'impact du choix de la source utilisée dans le décompte des résidences secondaires à l'échelle communale en région PACA.

## Variation du nombre de résidences secondaires selon les sources utilisées

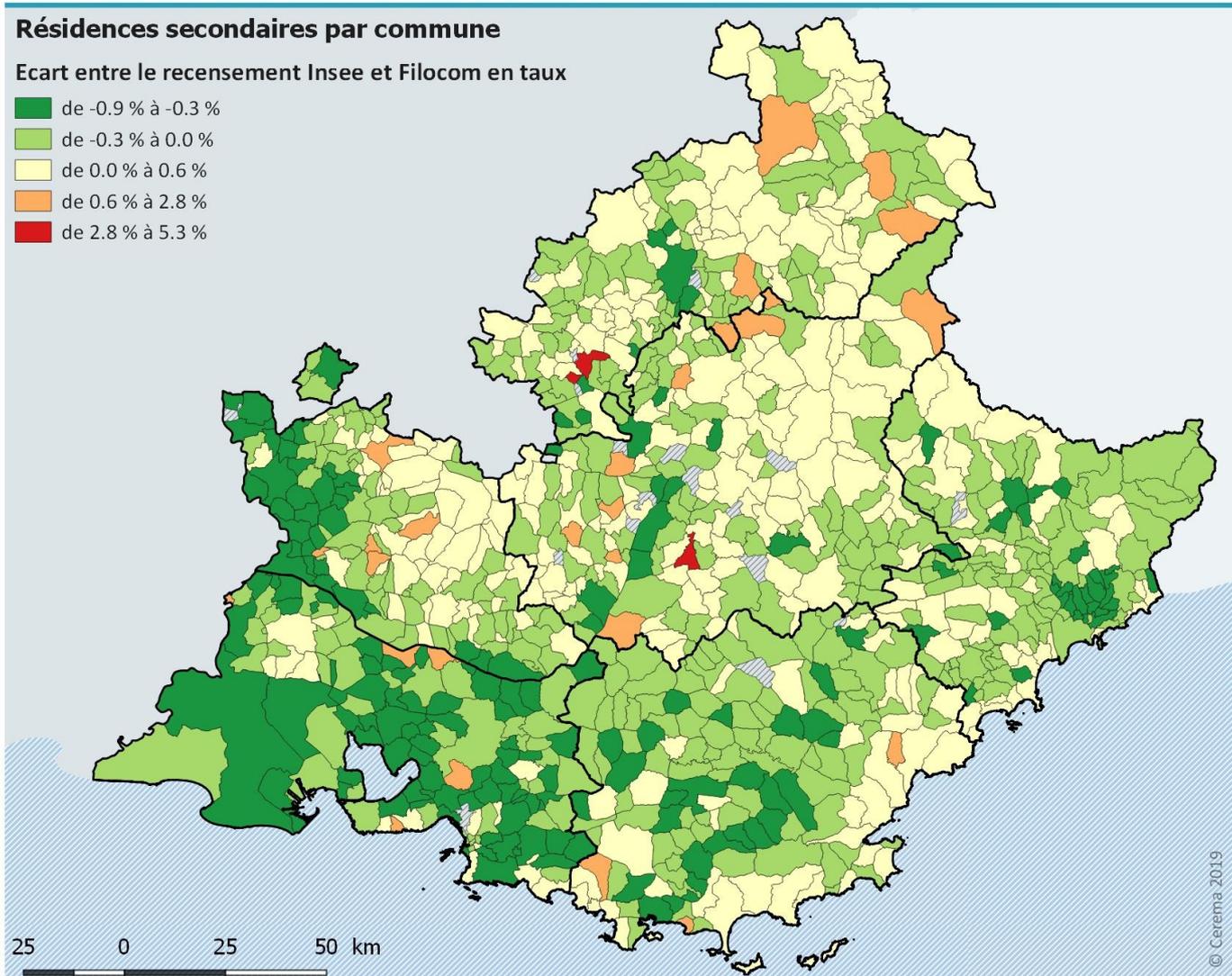


Illustration 1 : écart entre source fiscale et recensement pour le décompte des résidences secondaires

Dans le cadre de cette étude, on s'intéressera principalement aux logements à *usage* de résidence secondaire, en excluant donc de la réflexion les propriétaires de plusieurs logements mais qui louent ces derniers à des ménages sur des longues durées, en faisant ainsi leurs résidences principales.

Le cadre de l'étude se limite donc aux résidences secondaires qui sont occupées par leurs propriétaires quelques jours par an, ou qui font l'objet de locations saisonnières.

La source utilisée de façon privilégiée pour les analyses et comparaison à l'échelle de la région est Filocom. Toutefois, cette source n'étant exploitée que pour le millésime 2015, les analyses relatives aux évolutions s'appuieront sur les séries chronologiques de l'Insee.

## 1.3 La résidence secondaire en France métropolitaine

La France, première destination touristique au monde avec 87 millions de visiteurs internationaux en 2017<sup>4</sup>, a connu ces dix dernières années une croissance touristique particulièrement exceptionnelle, plaçant le secteur d'activité du tourisme au premier rang de l'économie nationale. L'industrie touristique française, qui représente plus de 7 % du produit intérieur brut (PIB) français en 2017, concerne plus d'un million d'effectifs salariés en équivalent temps plein qui œuvrent dans 313 000 entreprises. Elle comptait en 2006 plus de 17 millions de lits dont 12 millions environ en résidences secondaires. Les zones littorales et la région parisienne dominent l'économie touristique française.

### Poids des départements dans l'économie touristique métropolitaine en 2016

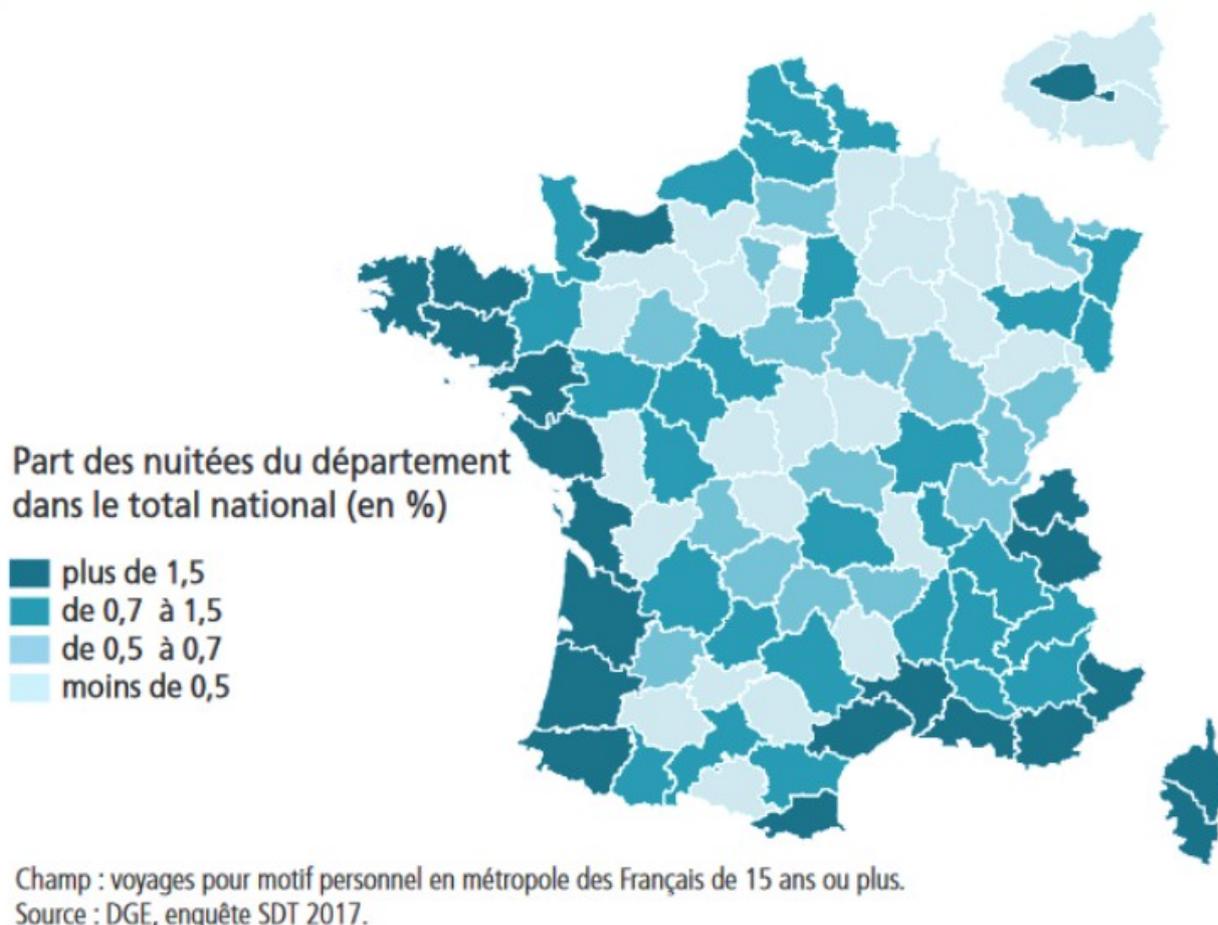


Illustration 2 : nuitées par département de destination

### 1.3.1 Le phénomène touristique se concentre géographiquement et temporellement<sup>5</sup>

Si l'on excepte Paris qui reste la grande destination touristique internationale française, deux espaces touristiques du territoire français connaissent une fréquentation particulièrement dense : les littoraux en été et les stations de sports de neige en hiver.

Le fractionnement des vacances, la réduction de la durée du séjour, les nouveaux temps libérés ont accentué ces dernières années le phénomène de saisonnalité. Les vacances principales se concentrent de

<sup>4</sup> Statistiques officielles sur le tourisme, Portail de l'Économie, des Finances, de l'Action et des Comptes publics, modifié le 16 octobre 2019

<sup>5</sup> Eric Verlhac et Bruno Fareniaux, « Le dysfonctionnement des marchés du logement en zone touristique », rapport public (Conseil général des Ponts et Chaussées, janvier 2018), <http://www.ladocumentationfrancaise.fr/rapports-publics/084000193/index.shtml>.

plus en plus dans une période comprise entre mi-juillet et mi-août. Les vacances d'hiver, quant à elles, se limitent le plus souvent à la période des congés scolaires tant en France qu'à l'étranger.

Cette concentration dans le temps et dans l'espace a eu pour conséquence d'une part d'aggraver certaines inégalités sociales et territoriales, d'autre part d'engendrer des problèmes récurrents de sécurité ( routièrre, sur les plages et les pistes de ski), de dégradation de sites et de comportements, et surtout économiques (flambée des prix à la consommation, accentuation de la pression foncière et immobilière, saisonnalité des emplois, difficulté à rentabiliser des investissements sous utilisés, etc.).

### 1.3.2 Les options stratégiques touristiques de ces quarante dernières années

Longtemps réservé à une élite, le tourisme a pris réellement son essor en France avec l'instauration en 1936 des congés payés. Il n'a cessé, depuis, de se développer en s'appuyant sur l'attractivité de son patrimoine historique, culturel et architectural, et sur la diversité et la qualité de ses paysages.

L'évolution rapide des modes de transport en a considérablement accéléré le développement, rendant aisément accessibles ces espaces littoraux, ruraux et de montagnes. Cette richesse patrimoniale et sa répartition géographique sur l'ensemble du territoire permet de privilégier le développement d'un tourisme diffus, haut de gamme, fortement identitaire et s'adressant plutôt à une clientèle individuelle que de masse.

Mais le développement et l'aménagement touristique prend également une autre forme, face aux exigences économiques et à l'explosion de la demande. Ainsi, la période des années 60 à 80 a été marquée par la mise en œuvre de programmes importants d'aménagement du littoral (Mission Racine en Languedoc-Roussillon, Mission interministérielle d'aménagement de la Côte Aquitaine, programmes immobiliers des côtes vendéennes et normandes) et de la montagne (plan neige) construits sur des principes de standardisation et de massification de la production et qui se sont articulés autour de programmes immobiliers où la résidence secondaire dominait.

À partir de l'année 1985, la France a souhaité maîtriser son développement touristique par une réglementation protectrice qui revêt une valeur exemplaire au regard de ses principaux voisins et concurrents européens. Celle-ci a permis d'instaurer une réglementation visant à protéger l'ensemble du patrimoine national et à le valoriser en le rendant accessible au plus grand nombre mais de façon régulée, mettant un premier coup d'arrêt à cette politique de massification. Dans cet esprit, des dispositions spécifiques ont été adoptées pour le littoral et la montagne, compte tenu de leur attrait touristique et des risques de pression et de dégradation pouvant résulter de leur notoriété et de leur fréquentation.

Trois dates symboles ont marqué la **politique d'aménagement touristique** du littoral français :

- le 18 juin 1963 qui voit la création de la « mission interministérielle pour l'aménagement touristique du Languedoc-Roussillon » et qui constitue le point de départ de la politique de croissance de l'offre d'hébergement touristique mise en œuvre par l'État sur le littoral (qui va induire la création de plusieurs centaines de milliers de résidences secondaires) ;
- 1975 avec la création d'un établissement public : le conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres qui permet de participer à une sauvegarde des espaces naturels des contours du littoral et des communes riveraines des étangs et des lacs intérieurs de plus de 1 000 hectares, notamment par l'acquisition de terrains ;
- et l'adoption de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en

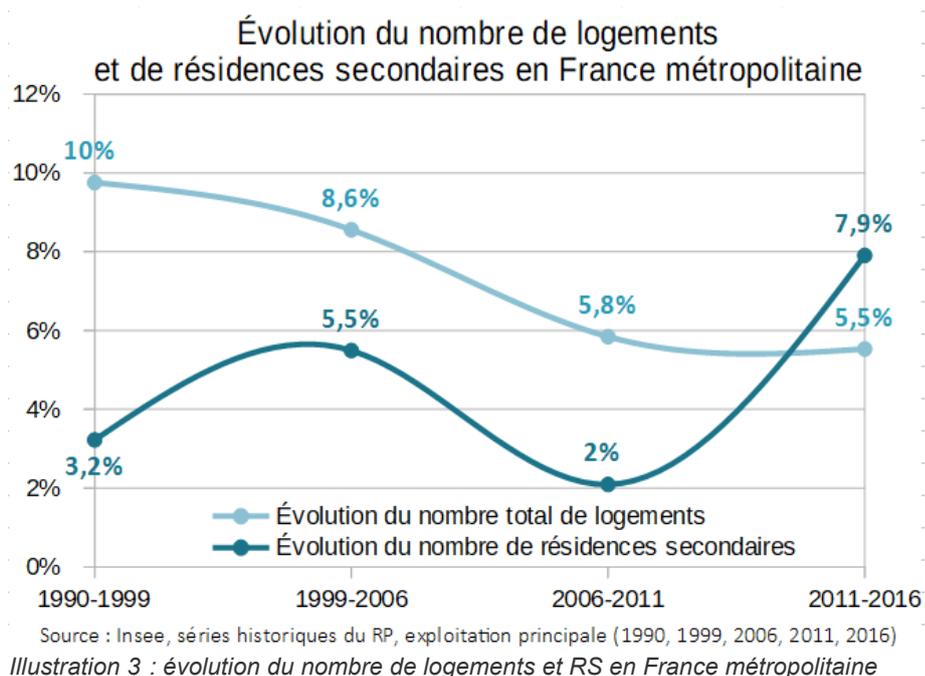
valeur du littoral (dite loi Littoral) qui marque la fin des politiques touristiques fondées principalement sur la production de résidences secondaires. Celle-ci prévoit en effet, dans son premier article, le maintien ou le développement du tourisme en interdisant les constructions ou installations sur une largeur de 100 mètres du rivage et en limitant l'urbanisation des espaces proches du rivage.

L'aménagement touristique de la **montagne** a, lui, été fortement conditionné par les attentes d'une clientèle urbaine qui a longtemps transposé sur ce territoire ses rêves de changement et de dépaysement. Sont ainsi nées de véritables cités touristiques, conçues sur un modèle dit « intégré », bien souvent coupées de l'habitat existant, transposant en quelque sorte le monde de la cité à la montagne. L'hébergement qui atteint les 2 millions de lits touristiques, doit faire face, quant à lui, à un vieillissement de son parc, une obsolescence et une inadaptation aux nouvelles attentes des touristes en raison principalement de l'exiguïté et de la vétusté des surfaces proposées. L'offre d'hébergement a, par ailleurs, fait l'objet d'une évasion régulière d'une partie du parc vers un usage non marchand tant au niveau des meublés touristiques que de l'hôtellerie. En ce qui concerne cette dernière, la trop forte saisonnalité de sa fréquentation, le poids des charges, les difficultés de recrutement des personnels en particulier saisonniers, comme les difficultés rencontrées dans la transmission du patrimoine, constituent les principales causes de sa disparition progressive. En outre, la pression de la demande en résidences secondaires favorise bien souvent la transformation de ces équipements en appartements. Ces difficultés structurelles ont considérablement fragilisé l'économie touristique de la montagne et contribué aux phénomènes de pression foncière et immobilière.

### 1.3.3 Le développement des résidences secondaires

Les résidences secondaires ont été au cœur des politiques de développement de l'hébergement touristique des années 1960 à 1985. De 1968 à 1990, plus de 582 000 résidences secondaires ont été créées en France. En 2005, La France métropolitaine en comptait 2,6 millions qui représentaient un peu plus de 9,2 % de l'ensemble des logements.<sup>6</sup>

Si, depuis les années 1990, la croissance des résidences secondaires a toujours été positive, elle explose depuis le début de la décennie : depuis les années 2010, le nombre de résidences secondaires augmente plus rapidement que celui des résidences principales. Ainsi, depuis 1990, plus de 560 000 résidences secondaires se sont créées en France métropolitaine, pour atteindre 3,4 millions en 2016.



<sup>6</sup> Eric Verlhac et Bruno Fareniaux, « Le dysfonctionnement des marchés du logement en zone touristique », rapport public (Conseil général des Ponts et Chaussées, janvier 2018), <http://www.ladocumentationfrancaise.fr/rapports-publics/084000193/index.shtml>.

La région Provence-Alpes-Côte d'Azur est particulièrement touchée par ce phénomène. Elle compte en 2016 plus de 540 000 résidences secondaires, soit 16 % du nombre total de résidences secondaires en France. Son taux de croissance de résidences secondaires reste constamment plus élevé que le niveau national depuis 1990, bien que l'on note un relatif ralentissement depuis 2011.

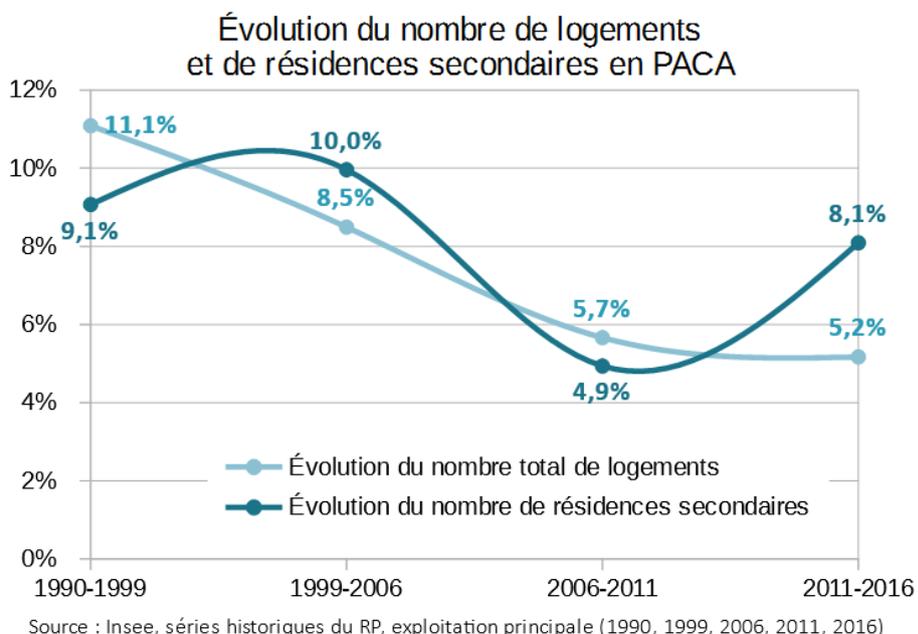


Illustration 4 : évolution du nombre de logements et RS en PACA

Ces résidences secondaires, qui sont pour près des deux tiers des maisons individuelles, génèrent chaque année plus de 3,5 milliards d'euros de chiffre d'affaires. Elles ont permis de satisfaire l'accroissement rapide de la demande d'hébergement touristique sans entraîner des investissements publics colossaux. L'État et les communes ont ainsi organisé le développement touristique du littoral et de la montagne en ouvrant à l'urbanisation des espaces naturels sur lesquels les promoteurs ont édifiés le plus souvent des immeubles composés essentiellement de petits studios touristiques. Dans le même temps, les particuliers investissaient dans des résidences secondaires en lotissement.

En 2017, ce sont près de 17 % des nuitées qui s'effectuent dans la résidence secondaire du ménage, par opposition à l'hébergement marchand (hôtel, camping, gîtes...) ou chez des proches.

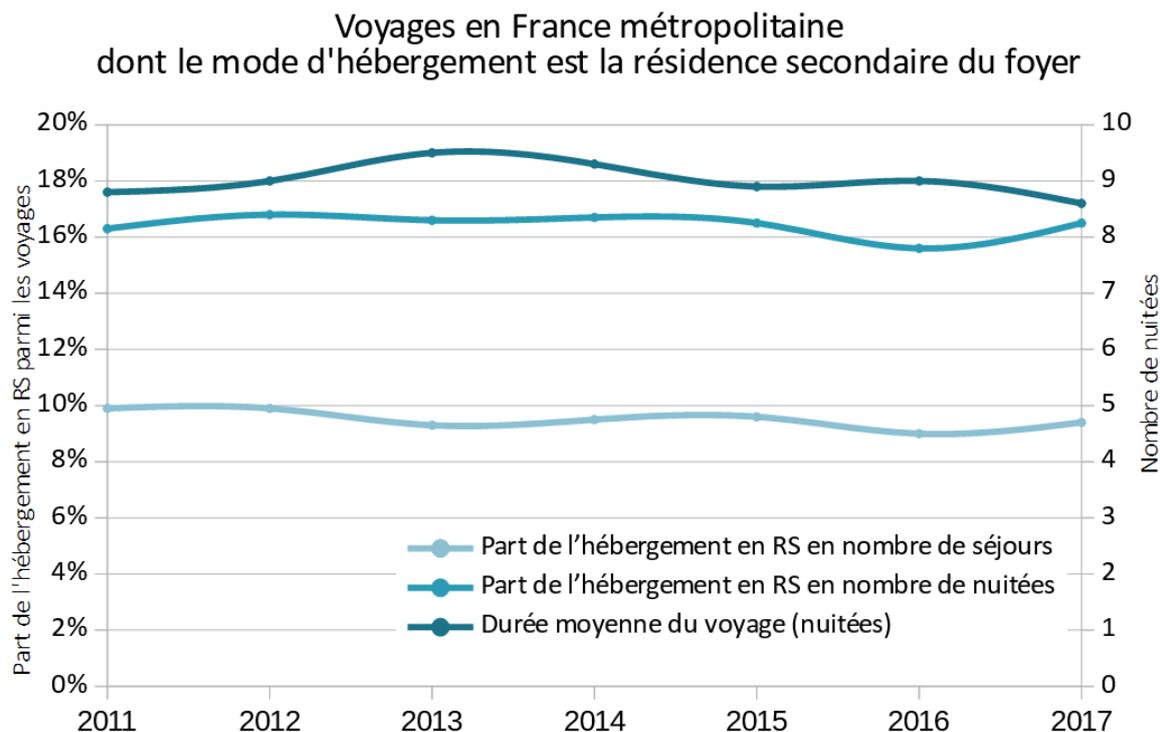


Illustration 5 : hébergement en résidence secondaire parmi les voyages ; Source : dGE, enquête SDT 2017

## 2 Les résidences secondaires en région Provence-Alpes-Côte d'Azur

### 2.1 Une région attractive mais soumise à de fortes contraintes

Bien que son dynamisme soit aujourd'hui en diminution, la région se caractérise par une très forte croissance démographique dans la seconde moitié du XX<sup>ème</sup> siècle : elle est la région de France métropolitaine qui a connu la plus forte progression de sa population entre 1962 et 2009. Elle représentait 4,5 % du total de la population française en 1975 contre 7,8 % en 2014. Cette croissance résulte à la fois de l'excédent naturel et d'un fort apport migratoire. La population de Provence-Alpes-Côte d'Azur se caractérise par un âge moyen élevé, avec une proportion plus élevée que la moyenne nationale de retraités et de préretraités et, au contraire, une part de couples avec enfants moindre que la moyenne nationale. Les tendances démographiques actuelles et futures devraient conduire à accentuer le vieillissement.

La région fait également partie des régions les plus densément peuplées, mais la géographie, l'exode rural et l'industrialisation font que la population est aujourd'hui très inégalement répartie sur le territoire : les trois quarts des habitants se concentrent sur 10 % du territoire et 80 % de la population de la région habitent sur les zones littorales très urbanisées qui abritent les plus grandes villes régionales. On observe, de plus, depuis quelques années un phénomène de péri-urbanisation croissante<sup>7</sup>.

Les contraintes liées à la géographie (massifs montagneux) et aux risques naturels font du foncier constructible une ressource rare et imposent une concentration de la population sur les plaines et les vallées.

Cette ressource physique limitée contribue en partie au prix élevé du foncier dans la région, mais l'attractivité de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur contribue aussi à l'augmentation des prix du foncier et de l'immobilier. En effet, la région bénéficie d'un environnement naturel, d'un patrimoine historique et culturel, et d'un taux d'ensoleillement élevé, qui font du tourisme un secteur clé pour l'économie régionale, avec 18 milliards d'euros annuels de retombées économiques<sup>8</sup>. Ces atouts impactent fortement le marché immobilier : la demande de logement, dynamisée par la croissance de la population et

#### Prix de l'immobilier par région en 2015

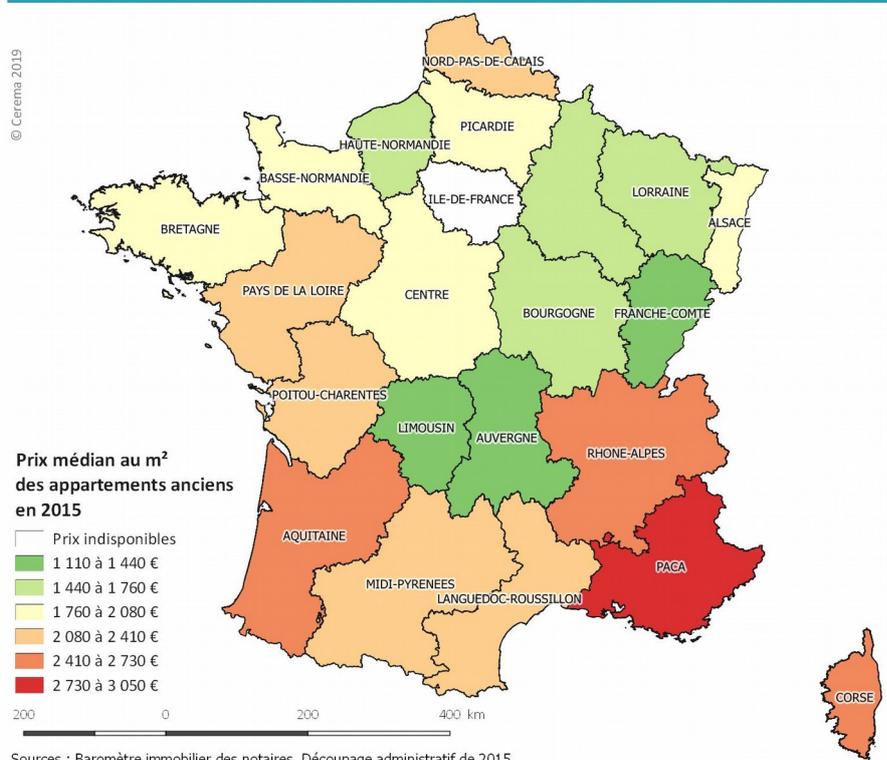


Illustration 6 : prix de l'immobilier en France en 2015, exemple des appartements anciens

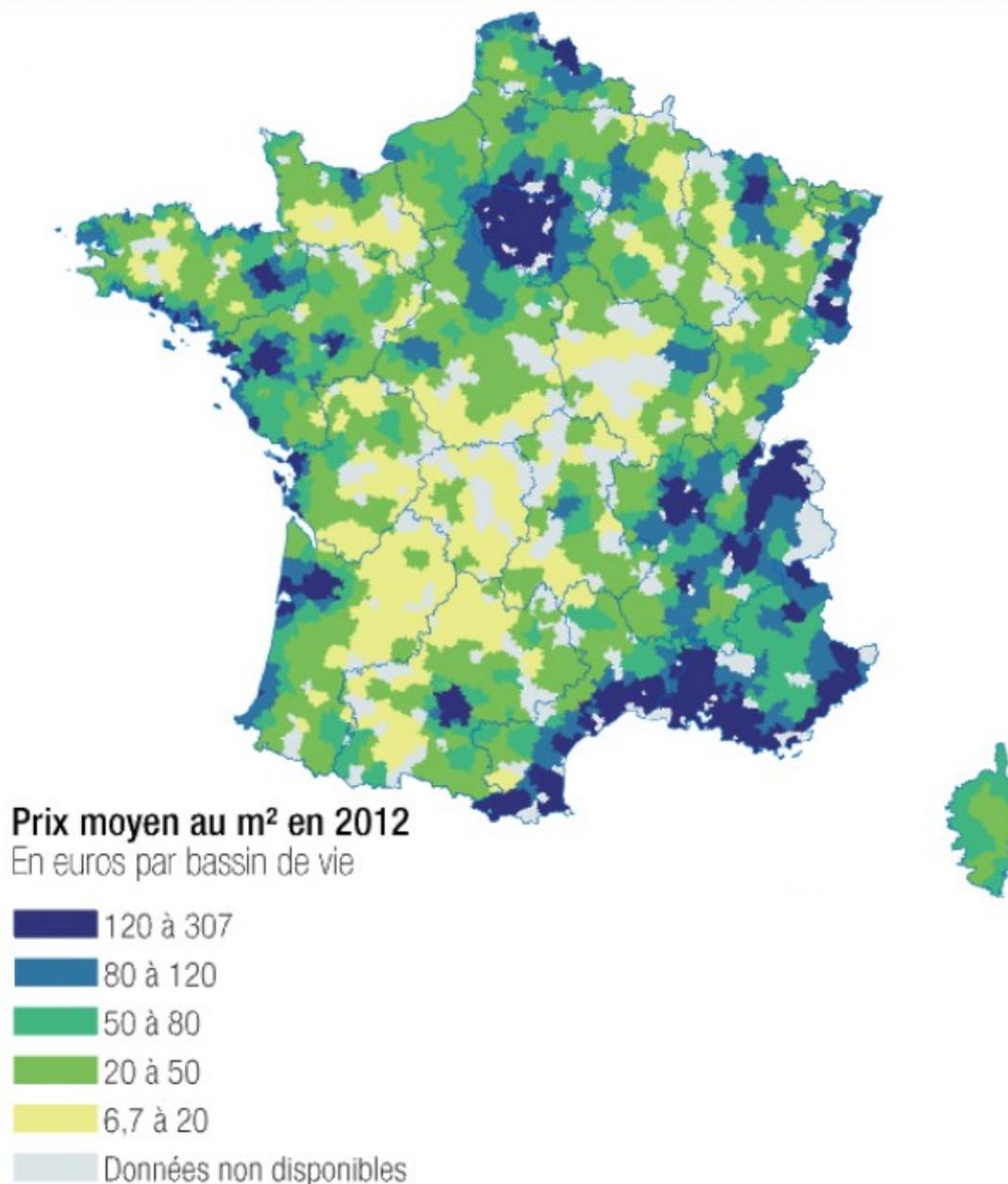
7 Atlas régional de l'habitat 2018, DREAL PACA

8 Source : région Sud Provence-Alpes-Côte d'Azur

l'attractivité touristique, excède l'offre et entraîne des prix plus élevés que dans le reste des régions métropolitaines (voir illustration 6).

Le prix moyen des terrains à bâtir évalué à l'échelle de la zone d'emploi illustre le cumul de ces deux facteurs, pression démographique et attractivité touristique, tout particulièrement sur l'arc méditerranéen (voir illustration 7).

### Prix moyen au m<sup>2</sup> des terrains à bâtir par bassin de vie en 2012



Sources : SOeS, EPTB 2012. Calculs Bureau de l'observation des territoires - CGET.  
Illustration 7 : prix des terrains à bâtir en France en 2012

## 2.2 Des résidences secondaires nombreuses et en forte augmentation

### 2.2.1 Un parc de résidences secondaires conséquent

La région Provence-Alpes-Côte d'Azur est la deuxième région française la plus dotée en résidences secondaires après l'Occitanie (voir illustration 8) : elles y représentent près de 18 % du parc de logement en 2016 d'après l'Insee, pour un total de plus de 540 000 logements (550 000 en Occitanie).

#### Part des résidences secondaires (logements occasionnels compris) en 2015

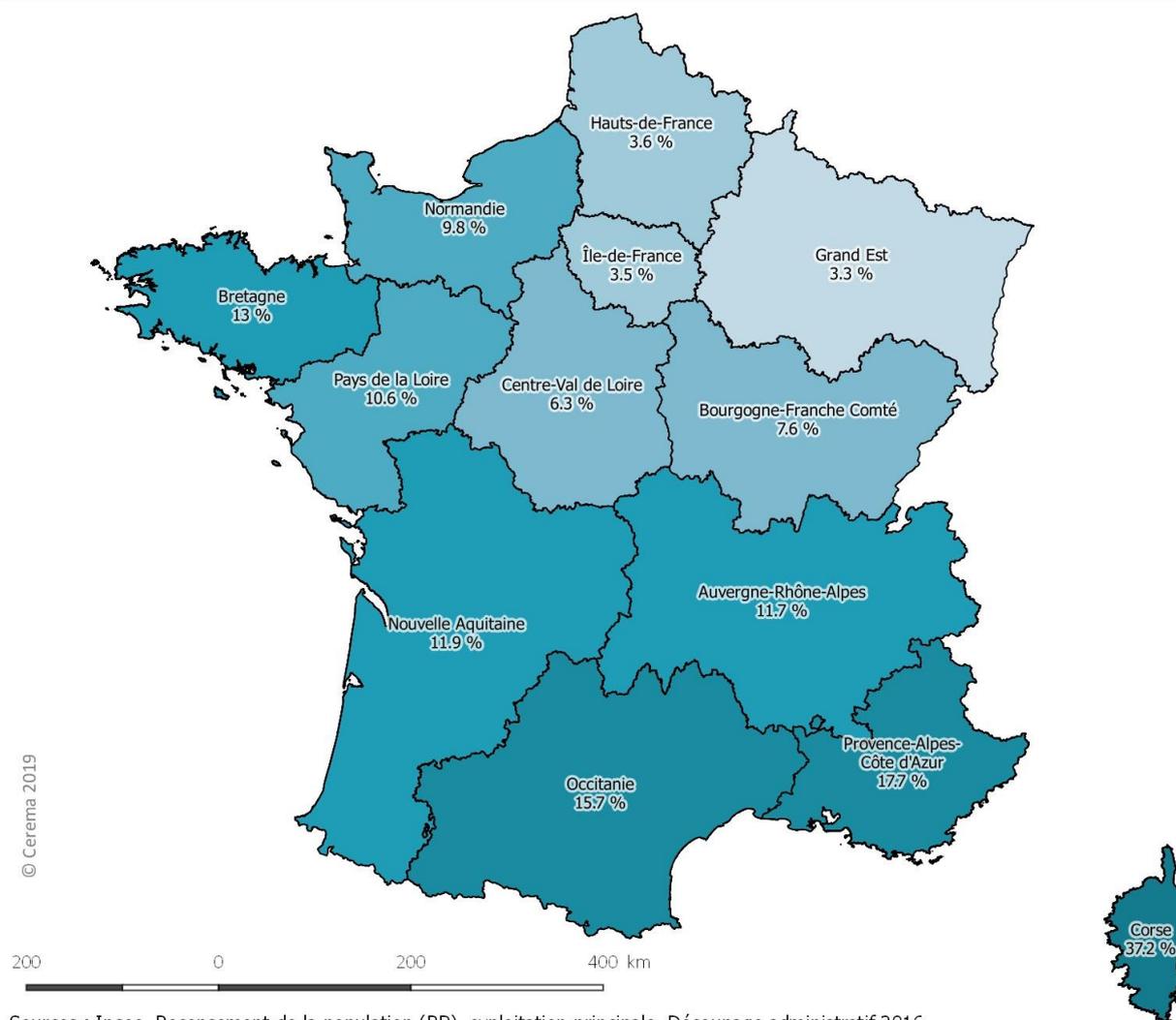


Illustration 8 : part des résidences secondaires par région en 2015

Département	Nombre de résidences secondaires	Nombre de résidences principales	Nombre total de logements	Taux de RS rapportées au nombre total de logements
Hautes-Alpes	49 742	67 655	128 280	38,8%
Vaucluse	23 237	249 053	306 809	7,6%
Var	156 537	496 461	703 845	22,2%
Bouches-du-Rhône	41 580	892 109	1 030 618	4,0%
Alpes-De-Haute-Provence	34 032	77 063	125 202	27,2%
Alpes-Maritimes	165 166	546 591	776 897	21,3%

Source : Filocom 2016, MEEM d'après DGFIP

Illustration 9 : nombre de résidences principales et secondaires par département

4 départements sur les 6 que compte PACA se situent au-dessus de la moyenne régionale concernant le taux de résidences secondaires (voir illustration). Les Hautes-Alpes atteignent presque 40 % de résidences secondaires, et si l'on prend en compte les logements vacants, moins de

53 % du parc de logements du département est habité à l'année en tant que résidence principale. Avec un taux inférieur, les départements du Var et des Alpes-Maritimes sont néanmoins en tête du classement du nombre de résidences secondaires.

Les communes qui comptent un nombre important de résidences secondaires se situent principalement sur le littoral touristique ou en haute-montagne (voir illustration 10).

### Les résidences secondaires en PACA en 2015

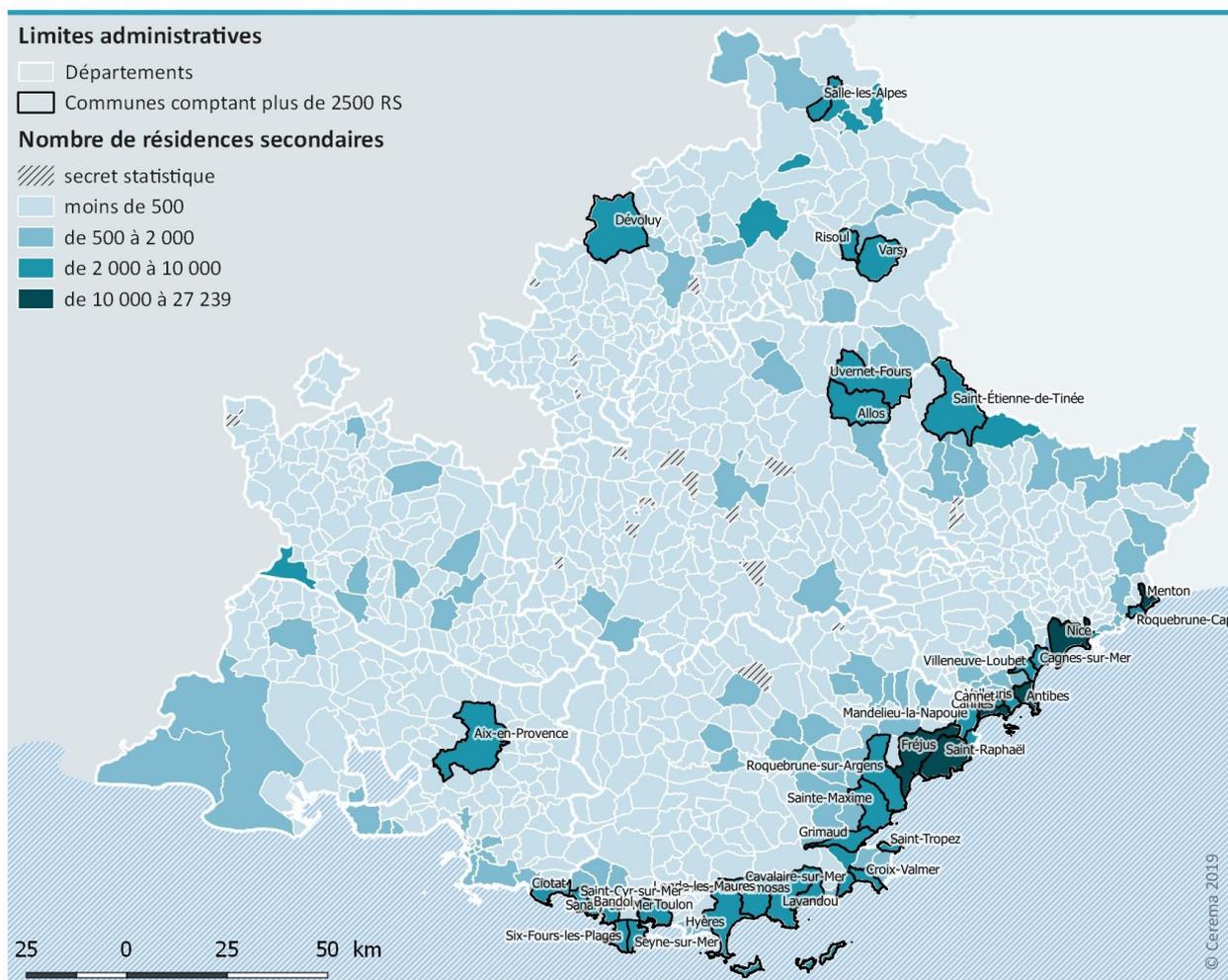


Illustration 10 : nombre de résidences secondaires par commune en PACA

S'agissant du poids des résidences secondaires dans le nombre total de logements de la commune, les concentrations les plus importantes se retrouvent dans le périurbain ou les espaces ruraux. La comparaison des concentrations de résidences secondaires (illustration 11) et les typologies de communes (illustration 12) montre en creux les typologies de communes urbaines denses ou intermédiaires, dans lesquelles la résidence principale prévaut.

## Les résidences secondaires en PACA en 2015

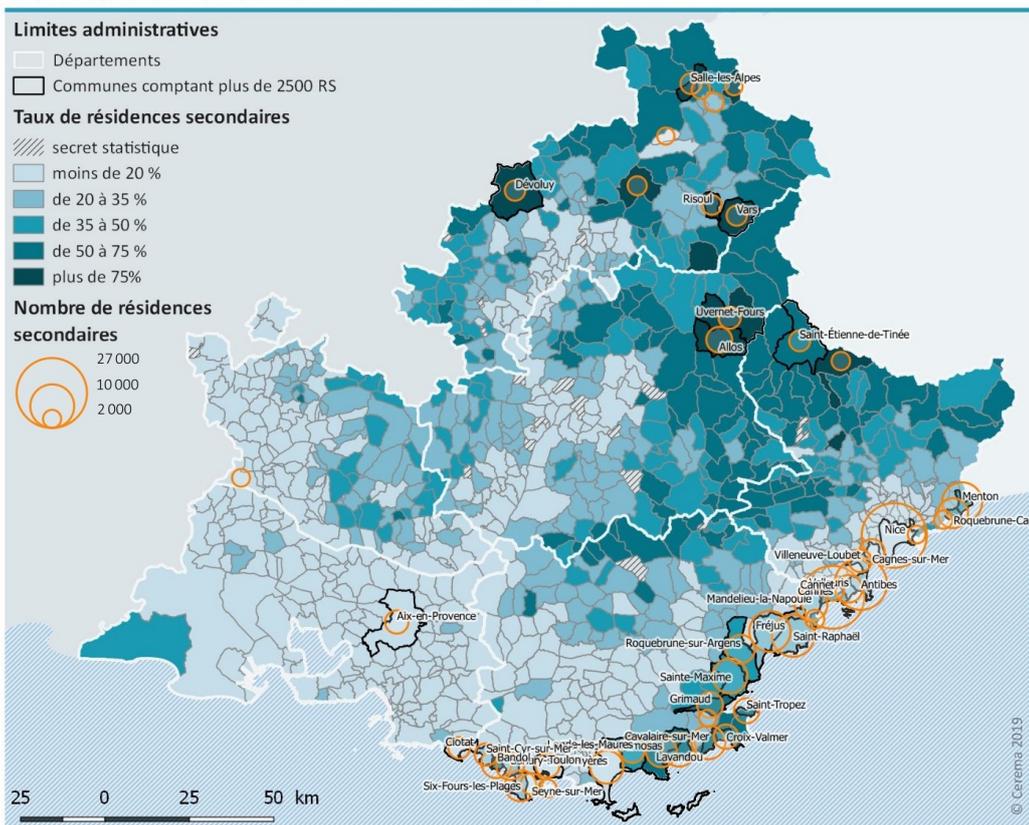
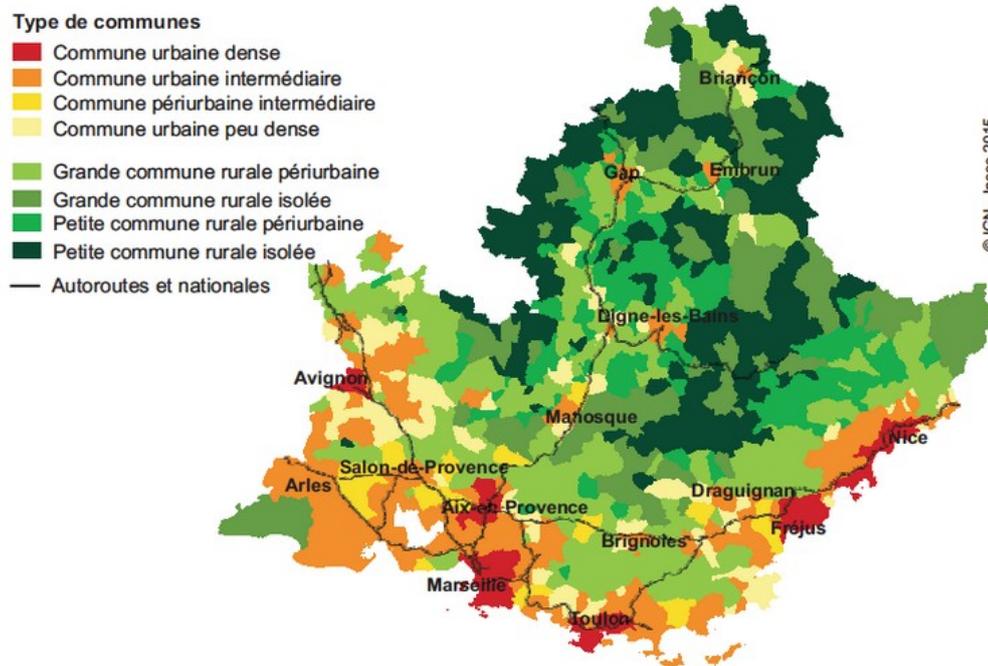


Illustration 11 : taux et nombre de résidences secondaires par commune en PACA

## Typologie des communes de Paca selon leur densité et les aires d'influence des pôles d'emploi

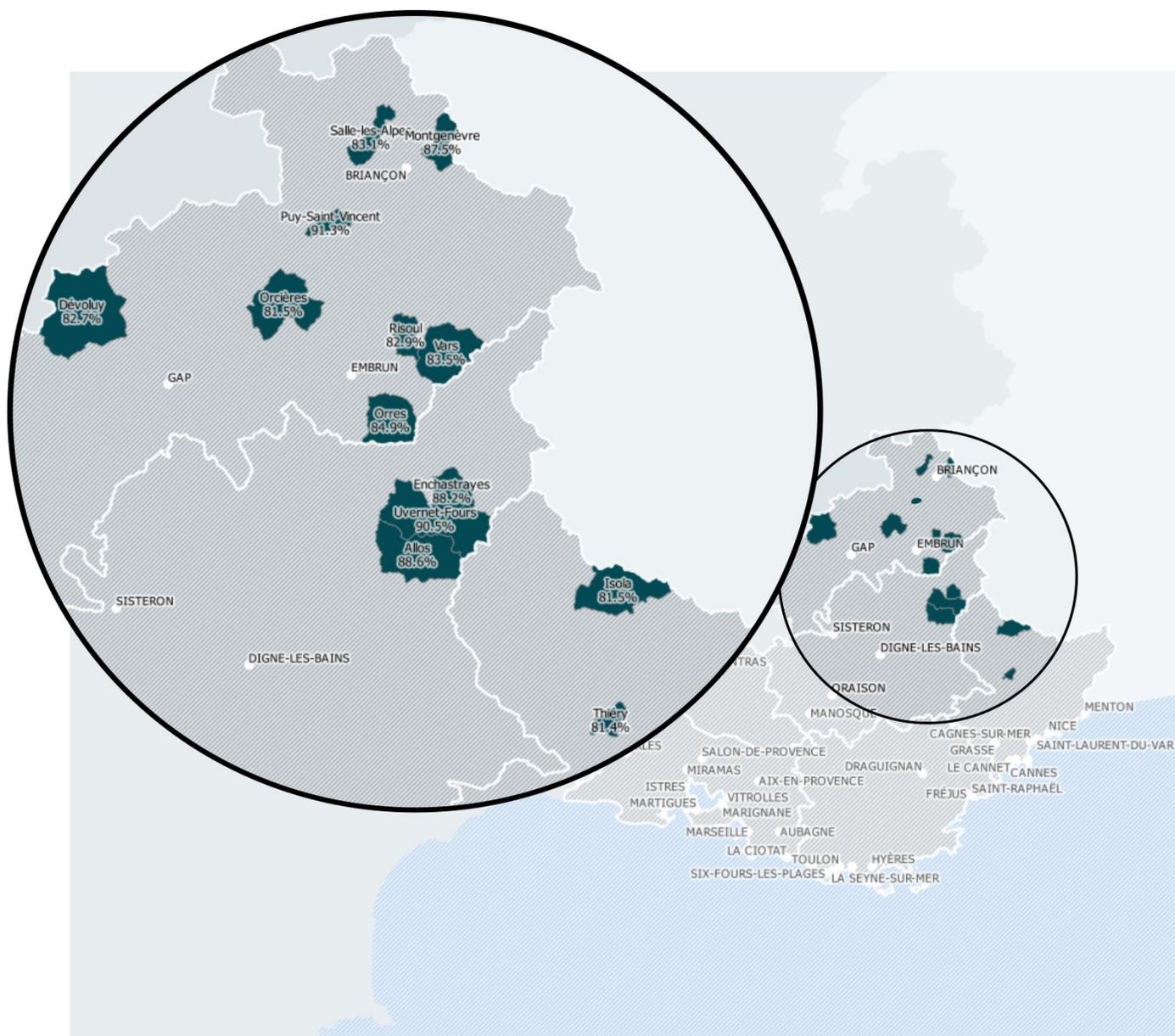


Sources : Insee et DGFIP, Revenus fiscaux localisés des ménages 2010, Zonage en aires urbaines 2010

Illustration 12 : typologie des communes de PACA en 2015

Notons que 24 communes de PACA ont un taux de résidences secondaires supérieur à 70 % : 4 d'entre elles sont situées dans le département des Alpes-de-Haute-Provence, 6 dans celui des Alpes-Maritimes, 13 dans les Hautes-Alpes, 1 dans le Var (Rayol-Canadel-sur-Mer, qui compte 1 090 résidences secondaires, soit 73 % de son parc de logements).

Plus de la moitié des communes dépassent même le taux de 80 % de résidences secondaires (voir illustration 13), elles se situent sur l'arc alpin, et constituent pour la plupart des stations de montagne.

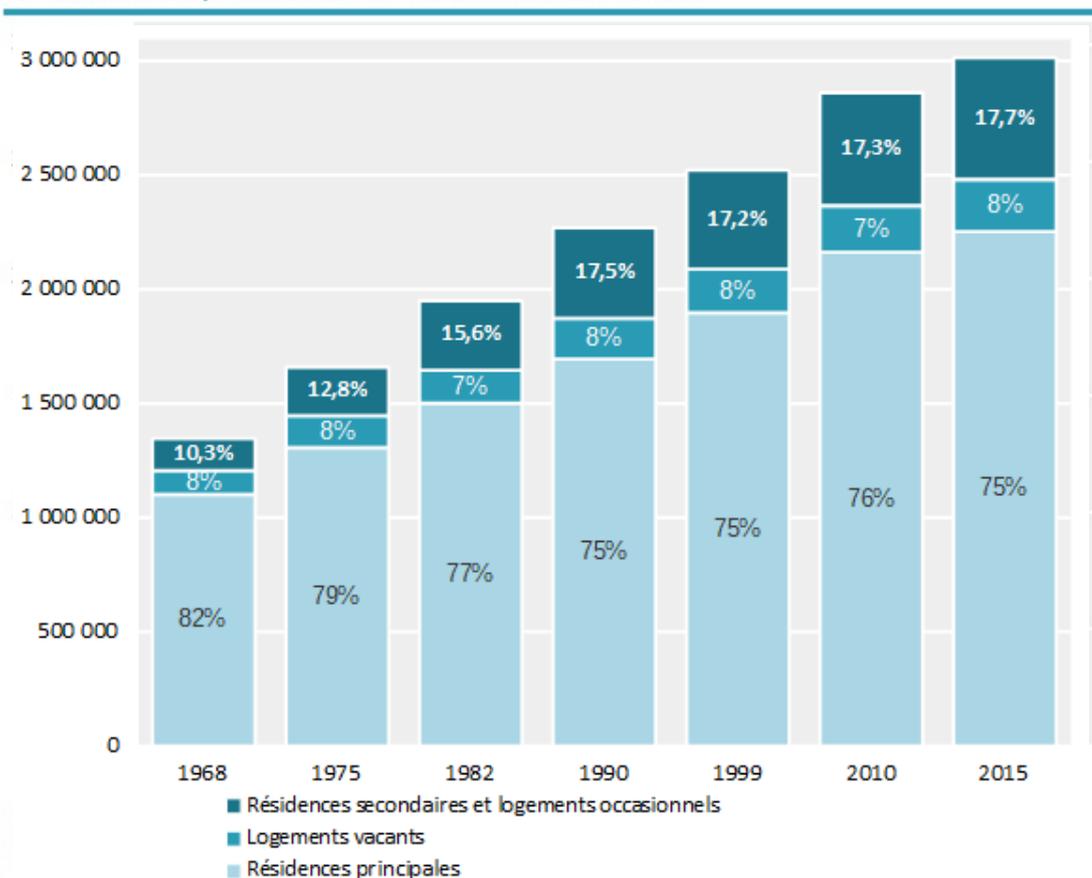


Source : Filocom 2015, MEEM d'après DGFiP

Illustration 13 : les 13 communes de PACA dont le taux de résidences secondaires dépasse 80 % en 2015

## 2.2.2 Une croissance plus rapide du parc de résidences secondaires en PACA

### Évolution de la part des résidences secondaires en PACA

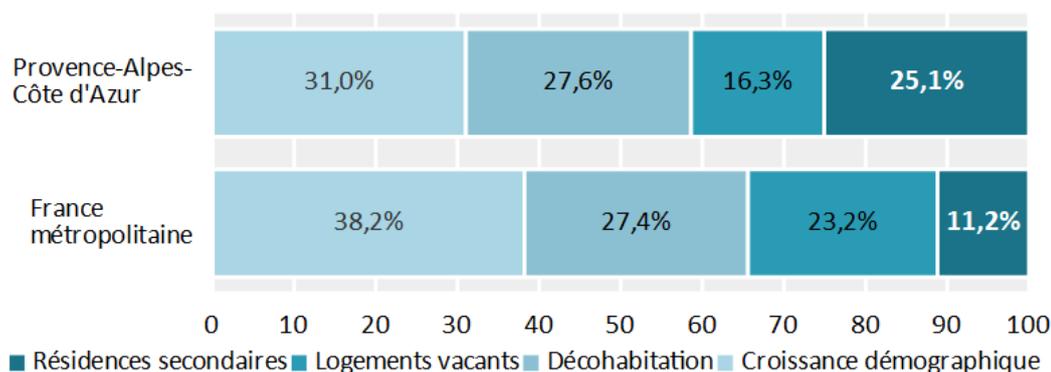


Source : Insee, RP1967 à 1999 dénombrements, RP2010 et RP2015 exploitations principales

Illustration 14 : évolution du nombre de logements en PACA par catégorie

La croissance du nombre de résidences principales est le facteur essentiel de croissance du parc de logements en France. Néanmoins, depuis 2010, elle n'explique plus que les deux tiers de cette croissance, contre 86 % entre 1990 et 1999 et encore 92 % entre 1999 et 2010. L'augmentation du nombre de résidences secondaires ou occasionnelles et des logements vacants contribue ainsi bien plus qu'avant aux évolutions du parc de logements. Ceci se vérifie d'autant plus en région Provence-Alpes-Côte d'Azur, où l'évolution du nombre de logements entre 2010 et 2015 a été portée pour 25 % par les résidences secondaires, contre 11 % en France métropolitaine. La part de résidences secondaires en PACA continue

### Décomposition de l'évolution du parc de logements entre les différents facteurs entre 2010 et 2015



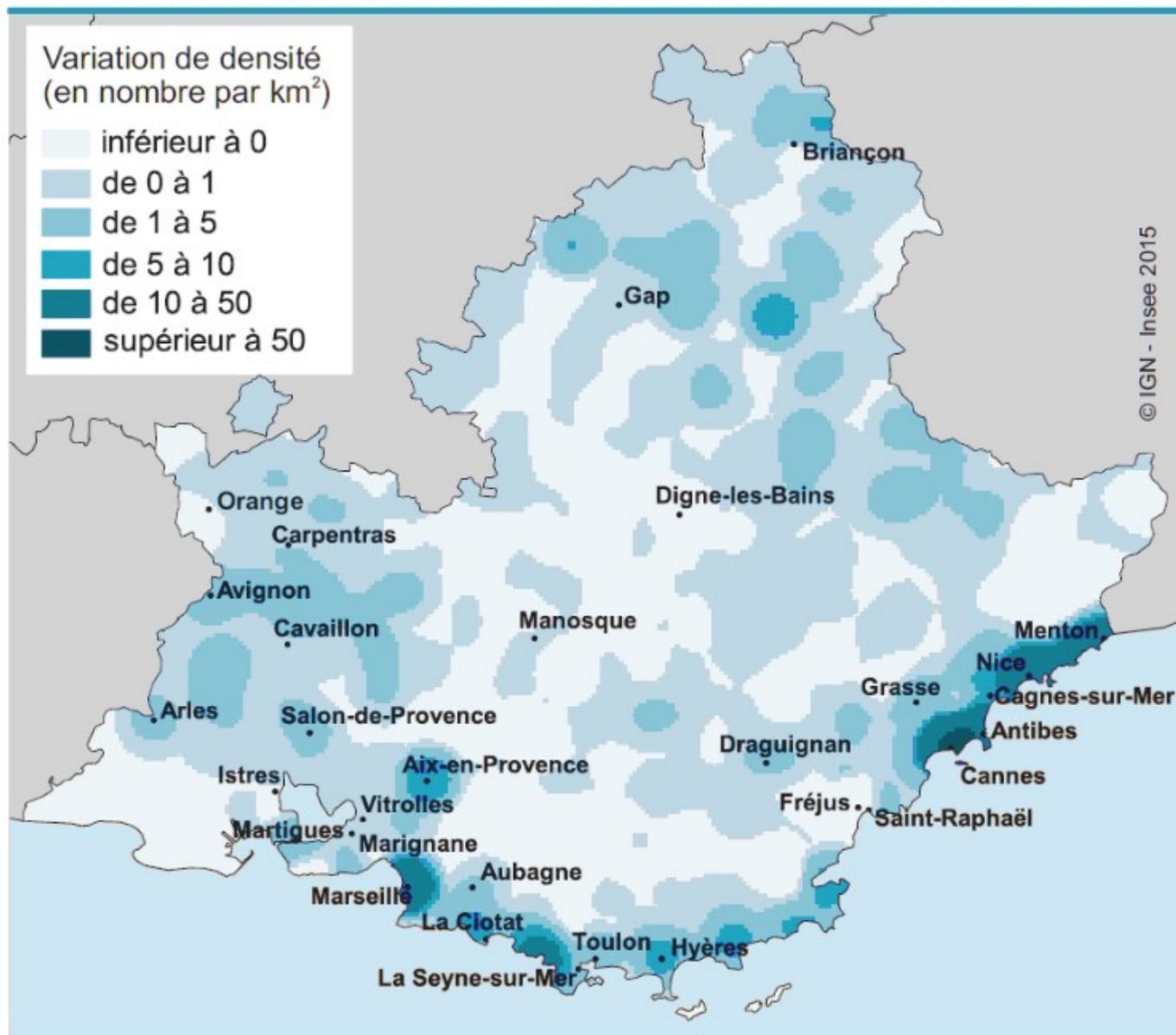
Source : Insee, Recensements de la population 2010 et 2015

Illustration 15 : facteurs d'évolution du parc de logement entre 2010 et 2015

par ailleurs d'augmenter depuis 1968, où elle représentait 10 % du parc de logements, pour atteindre près de 18 % en 2016 (voir illustration 14).

Par ailleurs, la densification du parc de résidence secondaire est portée par le littoral et les stations de ski (voir illustration 16).

### Variation de la densité lissée des résidences secondaires en PACA entre 2007 et 2012



Source : Insee, Recensements de la population 2007 et 2012

Illustration 16 : variation de densité de résidences secondaires en PACA entre 2007 et 2012

## 2.3 Enjeux liés aux résidences secondaires

Si les sites touristiques n'ont pas le monopole des prix élevés du foncier et de l'immobilier, ils subissent de plein fouet leur augmentation régulière et la spéculation qui en découle. Avec des niveaux de prix comparables à ceux des grandes villes, les impacts de cette pression foncière et immobilière sur l'économie et la vie quotidienne des populations locales sont conséquents, d'autant que cette pression est accentuée dans les territoires littoraux et de montagne par la raréfaction des espaces disponibles.

Source de nombreux conflits d'appropriation et d'usage entre les diverses activités socio-économiques des communes, cette surenchère foncière et immobilière préoccupe. Ainsi, comme le confirme l'étude réalisée par la Direction du tourisme sur les enjeux touristiques de la hausse du foncier et de l'immobilier<sup>9</sup>, la spéculation qui résulte de cette situation a notamment pour conséquences :

- l'impossibilité pour certaines catégories de ménages d'accéder à la propriété dans de bonnes conditions, dans les lieux de forte fréquentation touristique, avec pour effet un risque réel d'éviction d'une partie de la population active, tout particulièrement des jeunes ;
- les difficultés de logement pour les salariés permanents comme les travailleurs saisonniers, du fait des limites et du coût du marché locatif, ce qui accentue les problèmes liés au recrutement de personnel dans les entreprises de l'hôtellerie et de la restauration ;
- le développement des créations ou des rachats de résidences secondaires largement sous-utilisés, qui favorisent l'accroissement d'une population inactive ou active ailleurs et souvent absente. Ce phénomène de « volets clos », ou de « lits froids », qui désigne la désertification des zones touristiques hors saison, à cause des résidences secondaires inoccupées, pèse sur le fonctionnement des commerces en dehors des saisons touristiques, et entraîne de façon plus générale une perte d'activité économique pour les territoires concernés.

### 2.3.1 Un accès difficile des ménages au logement sur le littoral

Les communes littorales métropolitaines accueillent environ 10 % de la population sur seulement 4 % du territoire. Leur capacité d'accueil touristique est, par ailleurs, évaluée à plus de 7,5 millions de lits. L'attractivité démographique et économique engendre mécaniquement une forte pression foncière sur un territoire restreint et convoité.

Une étude publiée par l'Observatoire des territoires montre qu'en 2012, le prix au m<sup>2</sup> des terrains à bâtir en secteur diffus (hors lotissements) y est 60 % plus élevé que la moyenne métropolitaine : 105 €/m<sup>2</sup> contre 67 €/m<sup>2</sup>. Ce prix suit un gradient nord-sud marqué en bord de mer. Il est de 65 € en Manche Est – mer du Nord, 98 € en Nord Atlantique – Manche Ouest, 115 € en Sud Atlantique et 138 € sur le pourtour méditerranéen.

S'il est habituel de penser que la région PACA est, avec l'Île-de-France, l'une des régions où les prix de l'immobilier sont les plus élevés, cette réalité est donc loin d'être homogène sur l'ensemble du territoire. L'arrière-pays littoral – communes non littorales des cantons littoraux – accueille de plus en plus de nouveaux résidents, du fait du coût du foncier et de sa raréfaction en bord de mer. Le prix des terrains à bâtir y est intermédiaire entre le prix dans les communes littorales et la moyenne hexagonale, soit 73 €/m<sup>2</sup>. Avec ces prix élevés, les acquéreurs ont un profil particulier dans les communes littorales. Ils sont, en général, plus âgés et d'une catégorie socio-professionnelle supérieure à la moyenne hexagonale.

<sup>9</sup> « Hausse du foncier et de l'immobilier : quels enjeux autour du tourisme » équipe MIT/ADRTS

En Méditerranée plus particulièrement, il y a presque autant d'acquéreurs âgés de plus de 60 ans que d'acquéreurs âgés de moins de 30 ans.<sup>10</sup>

Dans ce contexte, l'attractivité touristique, et l'importance du parc de résidences secondaires de la région, se confronte à la capacité des ménages à accéder à un logement, à un prix correspondant à leurs ressources financières.

D'une part, la pression que cela génère sur le marché immobilier et foncier fait mécaniquement monter les prix de vente. D'autre part, la monopolisation de ces logements pour un usage occasionnel diminue d'autant la disponibilité de logements à l'année pour des ménages en recherche d'une résidence principale. Une étude réalisée pour le compte de la DREAL PACA et citée dans l'atlas régional de l'habitat fait état de la difficulté pour les ménages d'accéder à la propriété<sup>11</sup>.

Malgré de fortes disparités d'une commune à l'autre, les prix médians de vente d'une maison, ou prix de vente médian au m<sup>2</sup> de vente d'un appartement en 2017 illustrent bien le caractère sélectif de certains marchés locaux de l'habitat. Les revenus disponibles médians en 2015 varient de 977 € mensuels à Marseille dans le 3ème arrondissement (Bouches-du-Rhône) à 2 937 € mensuels à Saint-Marc-Jaumegarde (Bouches-du-Rhône), soit un rapport de 1 à 3. Il faudrait à une personne au SMIC 750 ans pour rembourser une maison à prix médian (hors frais, hors coût d'emprunt etc...) à Saint-Jean-Cap-Ferrat (Alpes-Maritimes) et moins de 10 ans pour une maison à prix médian (dans les mêmes conditions) à Barrême (Alpes-de-Haute-Provence). L'étude citée ci-dessus estime qu'une personne au SMIC n'a donc accès qu'à environ 11 % des transactions régionales d'appartements, alors que le revenu médian donne accès à près de 14 % des transactions.

---

<sup>10</sup> Observatoire des territoires .gouv

<sup>11</sup> Atlas régional de l'habitat 2018, DREAL PACA

## Tension du marché immobilier en 2017

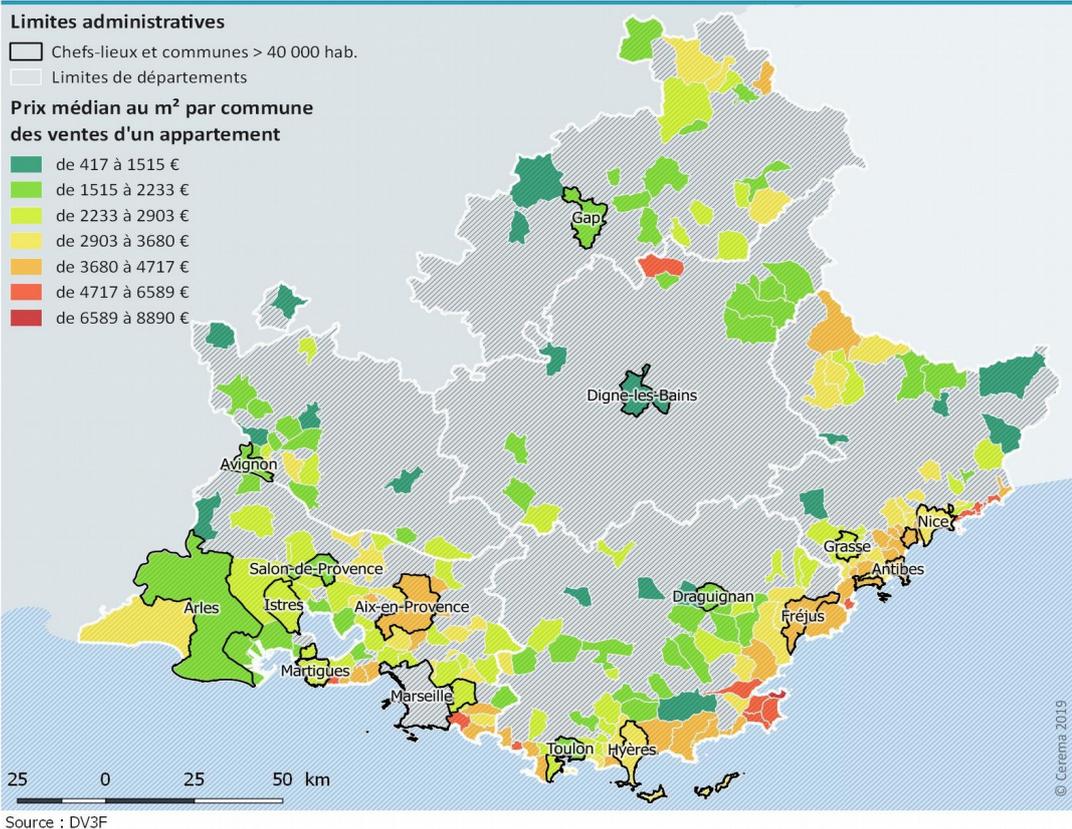


Illustration 17 : prix médian au m<sup>2</sup> des ventes d'appartement en PACA en 2017

## Tension du marché immobilier en 2017

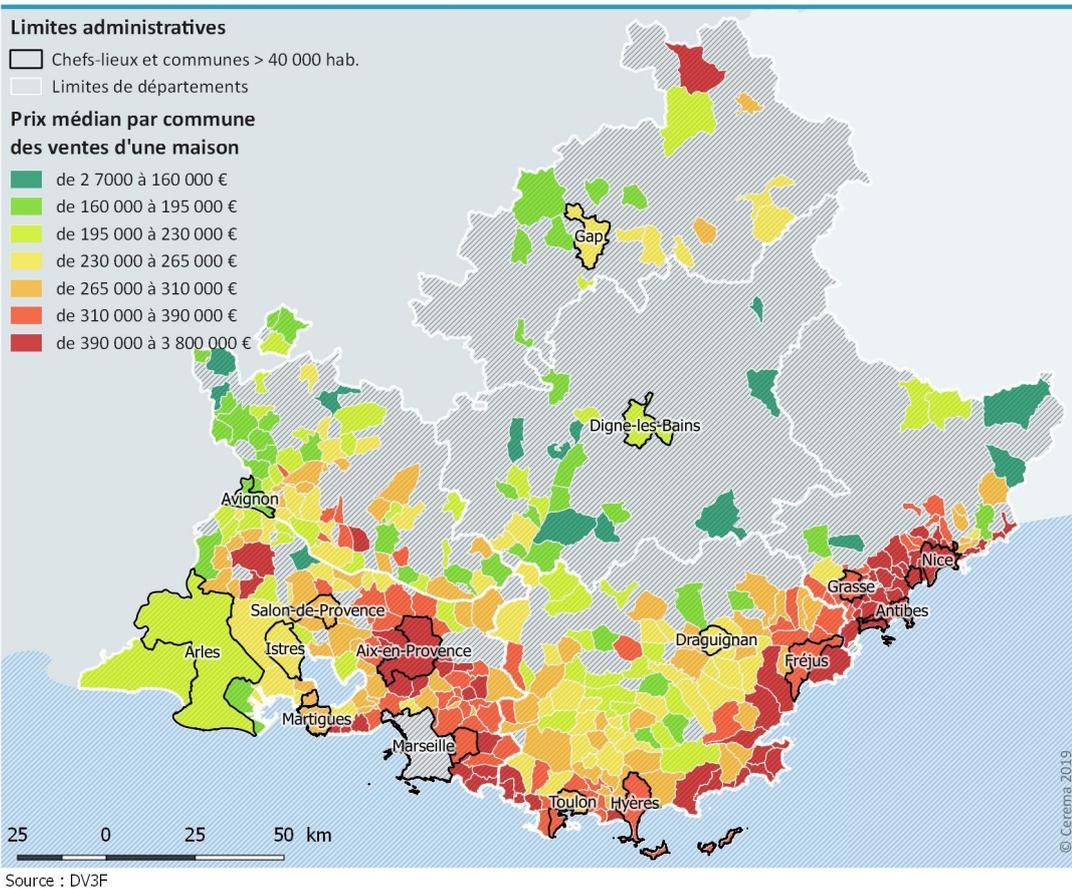


Illustration 18 : prix médian des ventes de maison en PACA en 2017

Si la connaissance des marchés locatifs n'est pas aussi fine que celle des mutations, l'observatoire Clameur permet à l'échelle des EPCI de disposer d'un niveau moyen de loyer au m<sup>2</sup> dans le parc privé.

4 EPCI (dont la Métropole Nice-Côte d'Azur) représentant environ 20 % de la population régionale et 19 100 logements locatifs privés (20 % des logements locatifs privés) présentent ainsi un niveau moyen de loyer supérieur à 15 €/m<sup>2</sup> (voir illustration 19). Ils nécessitent au minimum 1,5 SMIC (2 250 € nets mensuels) pour louer un appartement de 50 m<sup>2</sup> avec un taux de charge (ou taux d'effort) maximal de 3 %. Une personne au revenu médian régional (1 714 €) ne pourrait prétendre au maximum qu'à 38 m<sup>2</sup><sup>12</sup>.

## Niveau moyen des loyers du parc privé

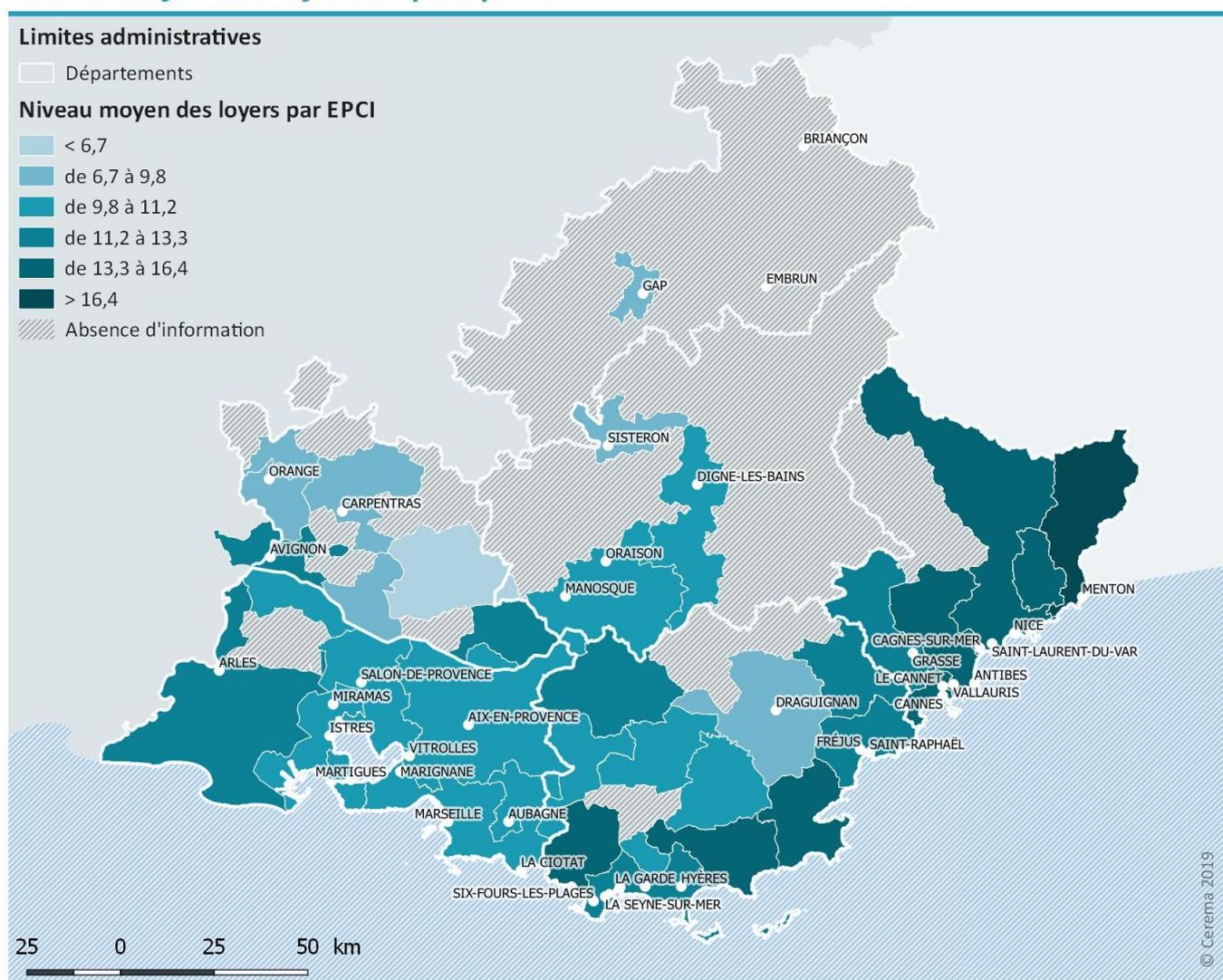


Illustration 19 : niveau moyen des loyers en PACA par EPCI

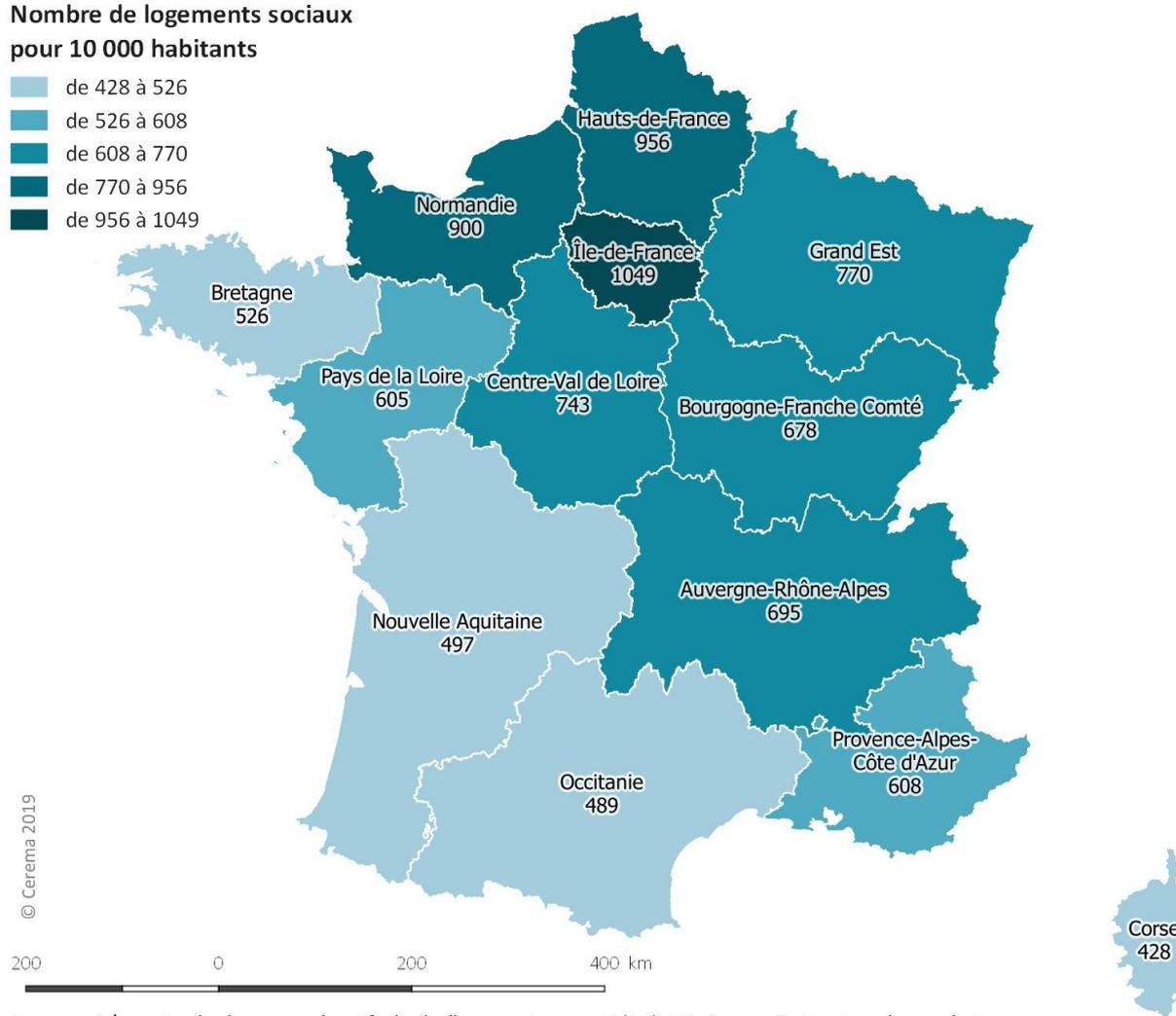
12 Atlas régional de l'habitat 2018, DREAL PACA

Malgré une bonne dynamique de production de logements sociaux (avec une évolution de +3,54 % de son parc entre 2017 et 2018, PACA se situe près d'un point au-dessus de la moyenne métropolitaine, après la Nouvelle-Aquitaine et l'Occitanie<sup>13</sup>), la région Provence-Alpes-Côte d'Azur est confrontée à un réel déficit de logements sociaux. On y compte 608 logements sociaux pour 10 000 habitants, contre 754 en moyenne en France métropolitaine (voir illustration 20). Le parc social peine à satisfaire une demande forte, très évolutive et marquée par une proportion de ménages sous le seuil de pauvreté plus important qu'ailleurs. La demande de logement social ne cesse de progresser à un rythme plus important que les mises en service de nouveaux logements, les délais d'attente des attributions augmentent de 2 mois en 3 ans faisant de PACA la deuxième région dans laquelle les délais d'attribution d'un logement social sont les plus longs. En 2017, seuls 15 % des demandeurs ont ainsi pu être satisfaits (lorsque 40 % se situent sous le seuil de pauvreté).

## Taux de logement social par région en 2017

Nombre de logements sociaux pour 10 000 habitants

- de 428 à 526
- de 526 à 608
- de 608 à 770
- de 770 à 956
- de 956 à 1049



Sources : Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux au 01/01/2018, Insee - Estimations de population

Illustration 20 : taux de logement social par région en 2017

La DREAL PACA a construit un indicateur de tension du parc social, afin d'évaluer et de comparer des territoires. Caractérisée par la relation entre l'offre et la demande de logements sociaux, pour les ménages demandeurs non logés dans le parc locatif social (à l'exclusion des demandes de mutation interne), la tension est exprimée par le quotient « demandes/attributions » suivant :

13 Source : RPLS 2018

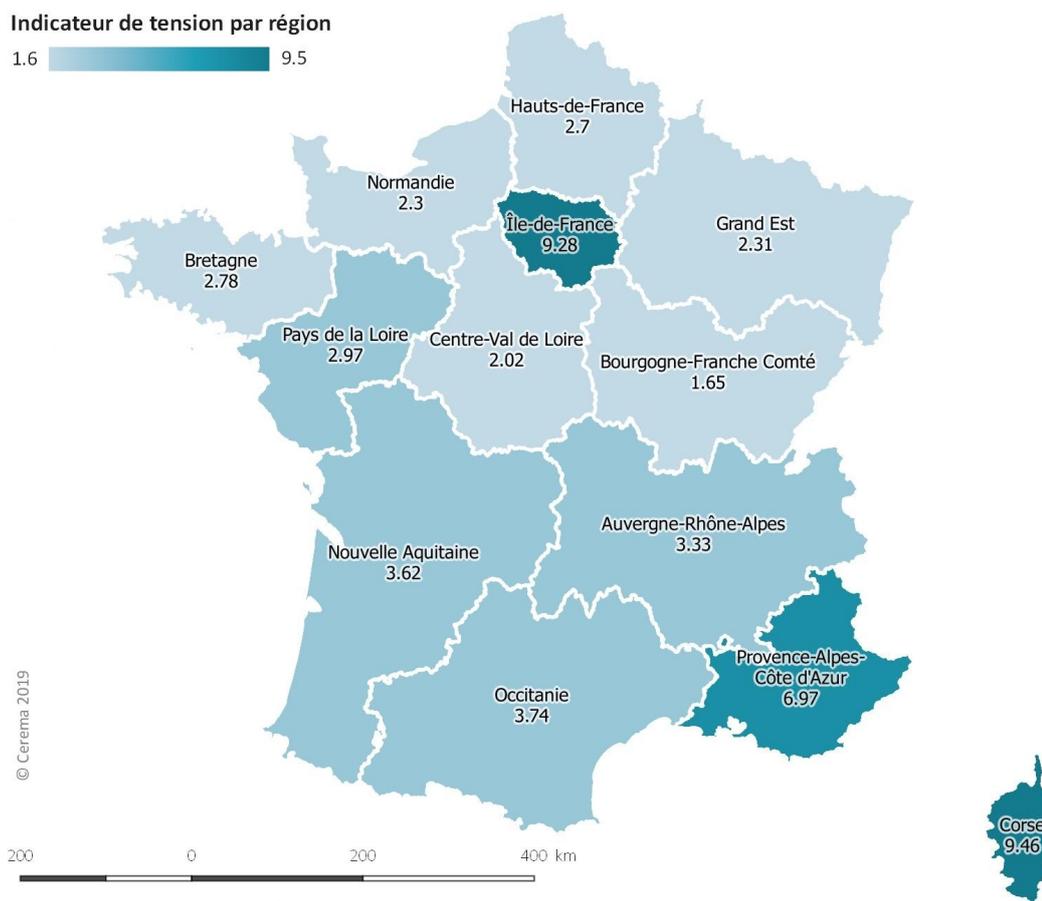
Tension 2018 = nombre de demandes au 31/12/2018, rapporté au nombre d'attributions de l'année 2018

À l'échelle de la France métropolitaine, cet indicateur illustre le manque d'offre de logements sociaux en région Provence-Alpes-Côte d'Azur au regard des demandes exprimées par les ménages : avec une tension de 6,9, la région PACA se situe en 3<sup>e</sup> position des régions les plus tendues, après l'Île-de-France et la Corse (voir illustration 21).

### Tension sur le logement social

Indicateur de tension par région

1.6 9.5



Sources : DREAL PACA, extraction du SNE, 2018

Illustration 21 : tension sur le logement social par région

En corollaire, la vacance de logements sociaux est très faible dans la région (2,4 % au 1<sup>er</sup> janvier 2018, contre 3 % en France métropolitaine) et les jeunes locataires ont plus de difficultés qu'ailleurs à accéder au parc social.<sup>14</sup>

Mais ces logements sociaux sont eux-mêmes inégalement répartis sur le territoire. La région compte 133 communes déficitaires dont 69 carencées au titre de la loi SRU pour la période triennale 2014-2016<sup>15</sup>. C'est dans les départements littoraux que la situation est la plus tendue. Il y a une demande pour 1,4 logements existants dans les Bouches-du-Rhône, une demande pour 1,8 logements dans les Alpes-Maritimes et le Var. C'est néanmoins dans les Alpes-Maritimes que les demandes de logements sont les plus difficilement satisfaites : les attributions de logements (hors mutation) ne représentent que 9 % du stock des demandeurs en 2017 quand ils sont de 15 % dans les Bouches-du-Rhône et le Var. À noter également, en PACA 50 % des demandes de logements sociaux portent sur des petits logements (chambre, T1 et T2). Ce taux atteint 56 % dans les Hautes-Alpes et 54 % dans les Alpes-Maritimes.

<sup>14</sup> Insee, Dossier Provence-Alpes-Côte d'Azur n° 4 - Juin 2016

<sup>15</sup> Atlas régional de l'habitat 2018, DREAL PACA

## Tension sur le logement social

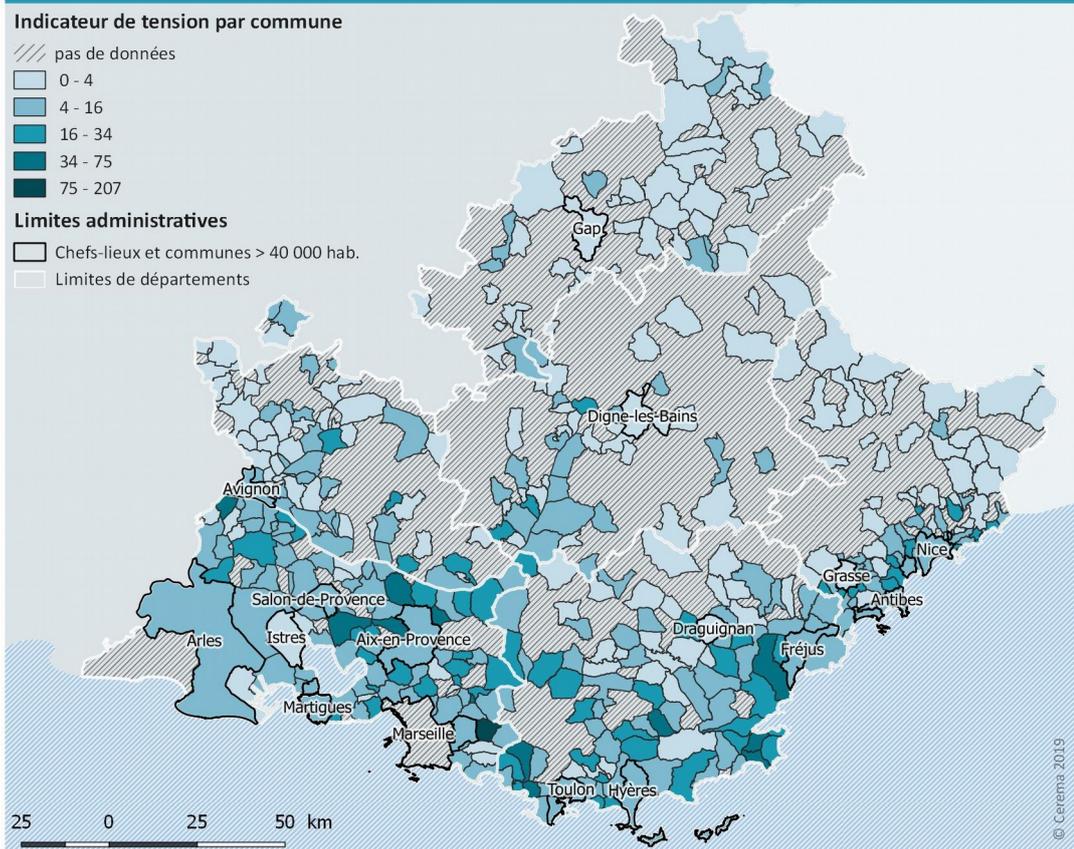


Illustration 22 : tension sur le logement social en PACA par commune

## Tension sur le logement social

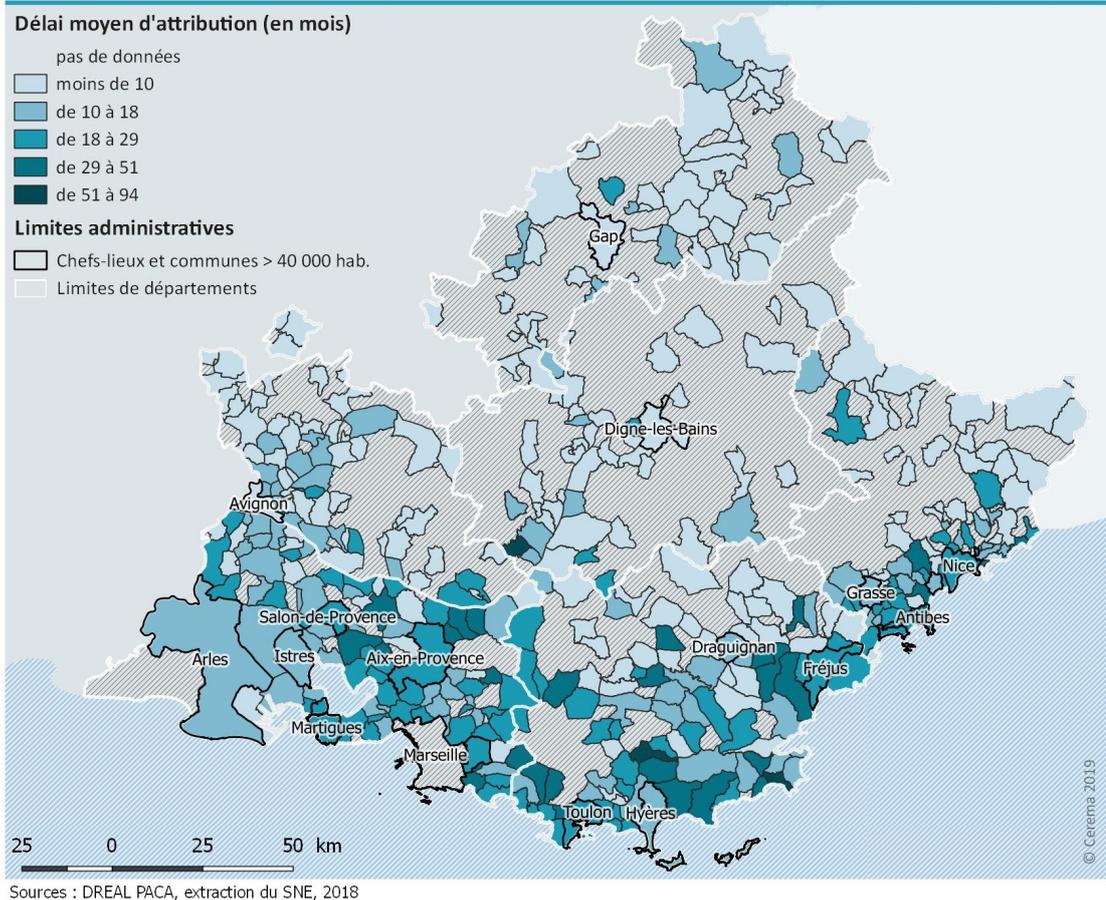


Illustration 23 : délai d'attribution moyen des logements sociaux en PACA par commune

### 2.3.2 Dynamisme économique qui repose fortement sur le tourisme

Si la présence d'un grand nombre de résidences secondaires conduit à accentuer des problématiques d'accès au logement dans des contextes de foncier rare et de tension du marché immobilier, ce phénomène est également lié à d'autres enjeux, d'ordre économique.

Tout d'abord, l'économie liée au tourisme est primordiale dans la région : plus de 7 % des emplois salariés de la région se concentrent dans les secteurs d'activité du tourisme, qui connaissent en 2017 une progression forte avec une fréquentation qui augmente de 5 % pour atteindre plus de 218 millions de nuitées. Certaines communes encouragent donc ce secteur d'activité, et tout particulièrement les résidences secondaires et la manne financière que cela représente : en effet, des occupants saisonniers ne nécessitent pas les mêmes équipements que des habitants à l'année (les établissements scolaires par exemple), et ont tendance à consacrer un plus grand budget aux loisirs et à l'agrément.

Au contraire, certains territoires souffrent d'une forme d'activité touristique extrêmement réduite dans le temps : en montagne notamment, l'activité économique liée aux stations de ski se concentre sur quelques mois dans l'année. Ces communes qui se retrouvent presque vides hors saisons touristiques (certaines ne dépassent pas 30 % de logements utilisés à l'année en résidence principale) se retrouvent alors face à des difficultés de maintien des services et commerces. Une étude réalisée sur les stations de ski montre que plus d'un tiers des lits sont occupés moins de 4 semaines par an.

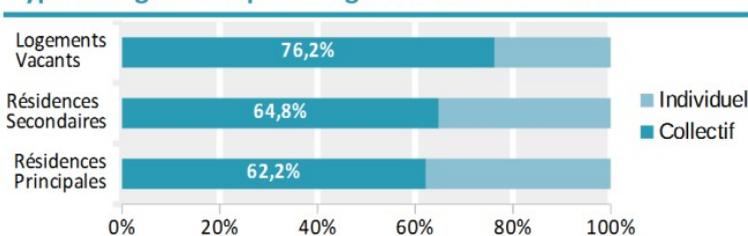
Les logiques locales diffèrent donc quant à la présence de résidences secondaires sur un territoire. Considérées d'une part comme un support indispensable d'une économie touristique dynamique, et encouragées à ce titre pour les retombées financières qu'elles génèrent localement, elles peuvent également être jugées comme une pression supplémentaire exercée sur un marché du logement tendu, dans lequel un grand nombre de ménages actifs éprouve des difficultés à accéder à la propriété.

## 2.4 Caractéristiques du parc de résidences secondaires en PACA

### 2.4.1 Une prédominance du collectif parmi les résidences secondaires

En région Provence-Alpes-Côte d'Azur, l'habitat collectif prédomine, et représente plus de 62 % des logements. Cette proportion augmente lorsque l'on s'intéresse aux résidences secondaires, qui sont près de 65 % à être situées dans du collectif.

Type de logements par catégorie en PACA en 2015



Source : Filocom 2016, MEEM d'après DGFIP

Illustration 24 : type de logement par catégorie en PACA en 2015

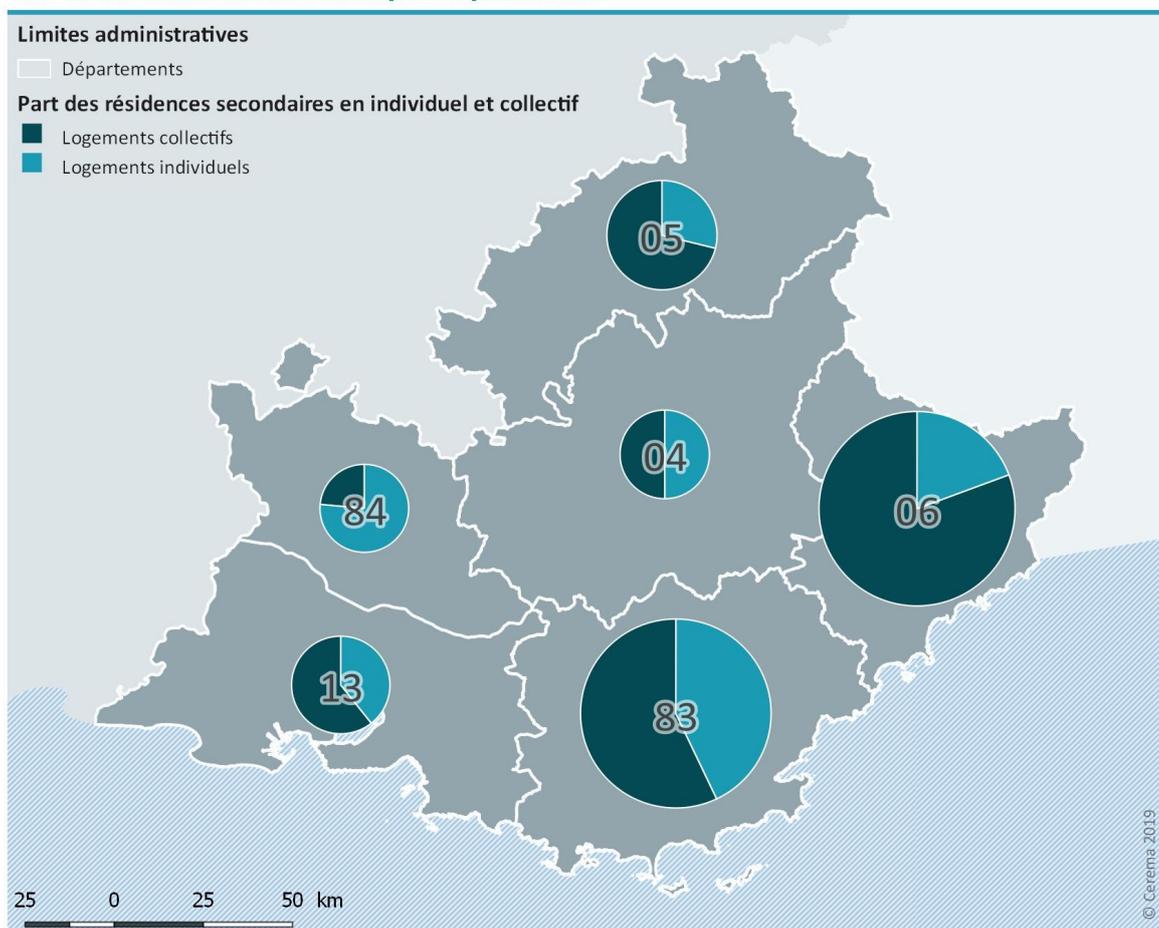
Le département des Alpes-Maritimes connaît la part de résidences secondaires est la plus élevée, suivi par les Hautes-Alpes, probablement portée par les stations d'altitude. Seul le département de Vaucluse compte plus de résidences secondaires en logements individuels qu'en logements collectifs, puisque ces derniers ne représentent que 22 % du total.

Département	Nombre de résidences secondaires				
	Total	(dont collectif)	(dont individuel)		
Hautes-Alpes	49 742	34 754	70%	14 988	30%
Vaucluse	23 237	5 180	22%	18 057	78%
Var	156 537	89 273	57%	67 264	43%
Bouches-du-Rhône	41 580	25 205	61%	16 375	39%
Alpes-De-Haute-Provence	34 032	16 865	50%	17 167	50%
Alpes-Maritimes	165 166	133 227	81%	31 939	19%

Source : Filocom 2016, MEEM d'après DGFIP

Tableau 1 : part du collectif et de l'individuel dans les RS par département

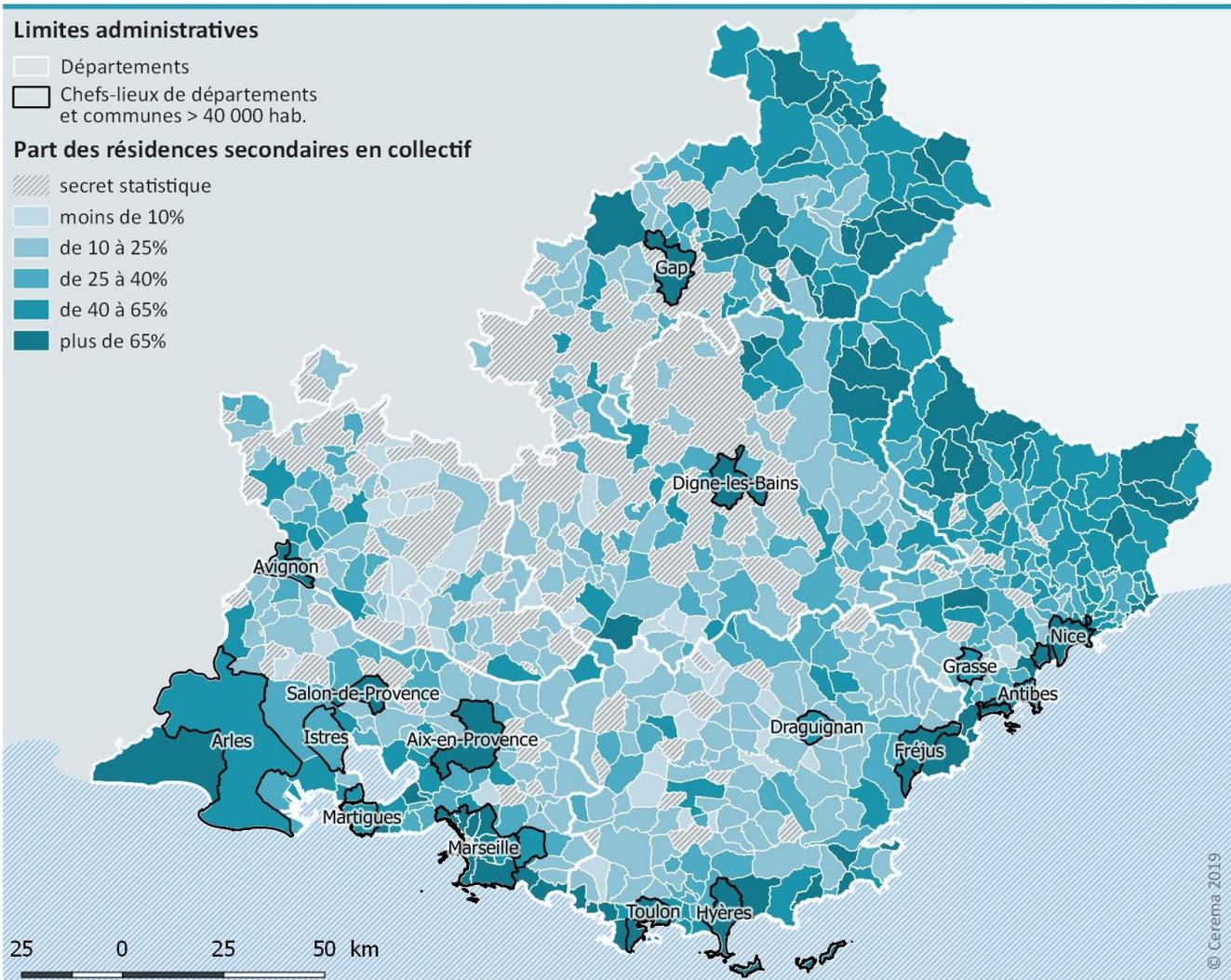
### Les résidences secondaires par département



Source : Filocom 2016, MEEM d'après DGFIP

Illustration 25 : part du collectif et de l'individuel dans les RS par département

## Les résidences secondaires en collectif en 2015



Source : Filocom 2015, MEEM d'après DGFiP

Illustration 26 : part des résidences secondaires en collectif par commune

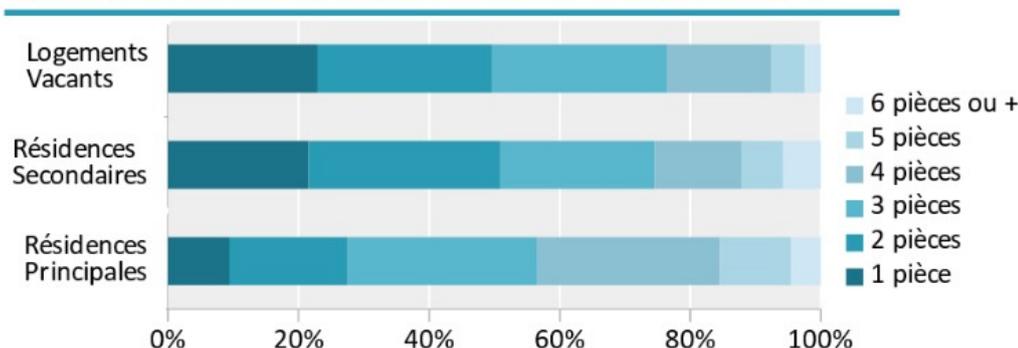
À l'échelle communale, ce sont les grandes villes qui comptent des parts élevées de résidences secondaires en collectif, ainsi que certaines communes de l'arc alpin.

Il est proposé de ne s'intéresser pour la suite de cette étude qu'aux résidences secondaires en collectif, et d'écarter de l'analyse celles situées en logements individuels. En effet, il est constaté que ces dernières sont globalement plus utilisées dans le cadre familial des ménages propriétaires, alors que les résidences secondaires situées dans le collectif résultent plus souvent d'une logique patrimoniale voire d'investissement. À ce titre, elles paraissent donc plus facilement remobilisables dans une optique de remise sur le marché du logement.

## 2.4.2 Taille des logements : une prépondérance de petites typologies

Parmi les logements en région PACA, on constate que les résidences secondaires et logements vacants sont globalement de plus petites typologies que les logements utilisés en résidence principale des ménages : dans les deux cas, près de 50 % des logements sont des studios ou des T2. Les résidences secondaires comptent néanmoins un nombre légèrement plus important de très grands logements (6 pièces ou plus) que les résidences principales ou logements vacants.

### Typologies de logements par catégorie en PACA en 2015



Source : Filocom 2015, MEEM d'après DGFIP

Illustration 27 : typologies de logements par catégorie en PACA en 2015

Parmi les résidences secondaires en collectif, on retrouve également une prépondérance de petits logements. Les départements alpins des Hautes-Alpes et Alpes-de-Haute-Provence comptent même plus de studios que de T2, ce qui reflète le modèle d'hébergement lié au développement touristique des stations de ski. Sur le pourtour méditerranéen au contraire, les résidences secondaires sont légèrement plus grandes, et comptent une part relativement plus importante de 3 ou 4 pièces.

### Nombre de résidences secondaires en collectif selon la typologie

Département	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et +
Hautes-Alpes	11 455	11 121	6 130	1 817	716
Vaucluse	860	1 010	900	344	142
Var	5 665	6 997	6 016	2 293	714
Bouches-du-Rhône	22 380	36 424	19 159	5 034	1 187
Alpes-De-Haute-Provence	7 287	3 978	1 647	451	162
Alpes-Maritimes	35 473	49 619	31 463	8 650	2 299

Source : Filocom 2015, MEEM d'après DGFIP

Tableau 2 : nombre de RS en collectif par typologie et par département

Cette tendance s'affine lorsque l'on descend à l'échelle des EPCI : la quasi totalité des intercommunalités compte au moins la moitié de petites typologies (studios ou T2) parmi ses résidences secondaires en collectif. Les grandes typologies (T4 et plus) représentent moins d'un tiers du parc, mais sont proportionnellement plus représentées vers Gap (Hautes-Alpes), l'enclave des Papes et le Vaucluse en général, ainsi que vers Toulon (Var).

## La taille des résidences secondaires en collectif par EPCI en 2015

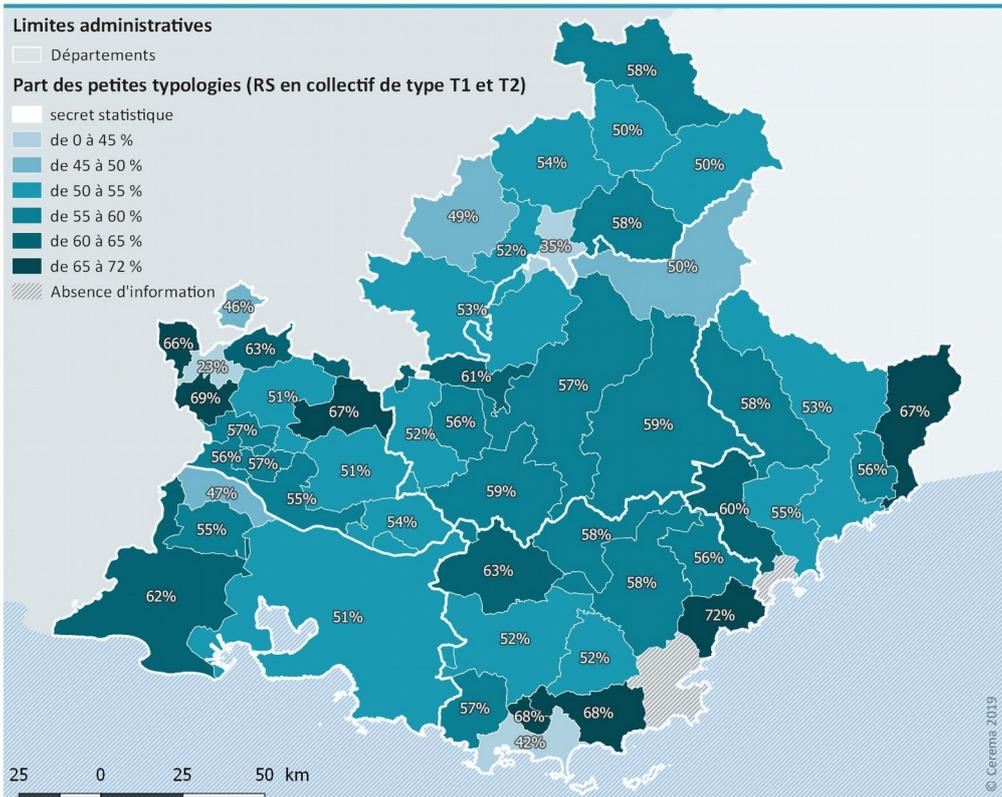
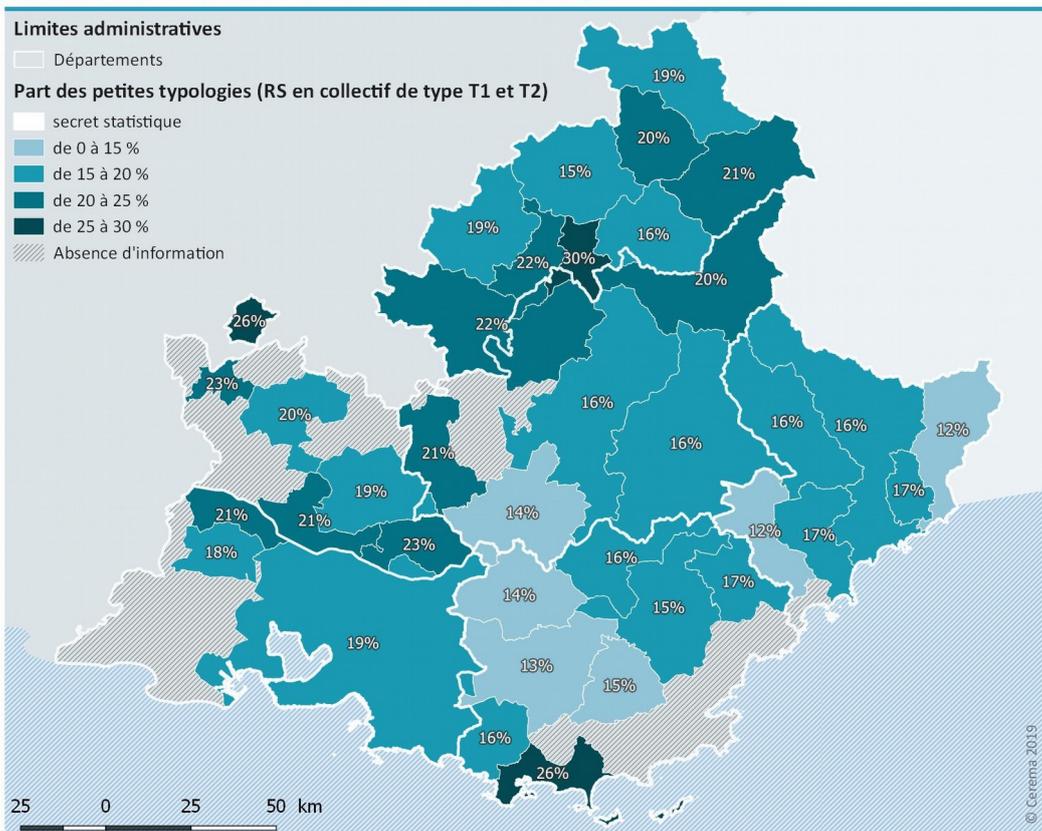


Illustration 28 : part des petites typologies (RS en collectif, de types T1 et T2) par EPCI

## La taille des résidences secondaires en collectif par EPCI en 2015



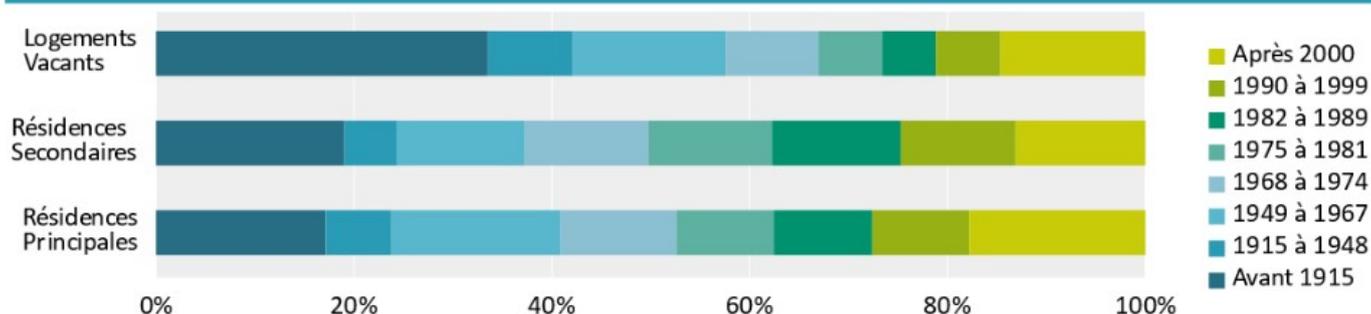
Sources : Filocom 2015, MEEM d'après DGFP

Illustration 29 : part des grandes typologies (RS en collectif, de types T4 et +) par EPCI

### 2.4.3 Ancienneté : une majorité de résidences secondaires construits avant 1975

L'ancienneté des logements en PACA est sensiblement la même que l'on s'intéresse aux résidences secondaires ou principales, bien que ces dernières soient plus concernées par la construction récente. Le parc de logements vacants se distingue quant à lui par une plus grande ancienneté.

#### Ancienneté des logements par catégorie en PACA en 2015



Source : Filocom 2015, MEEM d'après DGFIP

Illustration 30 : ancienneté des logements par catégorie en PACA en 2015

Les constructions datant d'avant 1948 sont les plus représentées parmi le parc de résidences secondaires en collectif en PACA, et ce, dans la très grande majorité des EPCI. Seuls les alentours d'Avignon (Vaucluse) et du golfe de Saint-Tropez (Var) sont concernés par une sur-représentation des résidences secondaires récentes, tandis que la zone située entre Embrun et Gap (Hautes-Alpes) compte une grande proportion de résidences secondaires en collectif bâties entre les années 50 et 80.

## Ancienneté du parc de résidences secondaires en collectif par EPCI en 2015

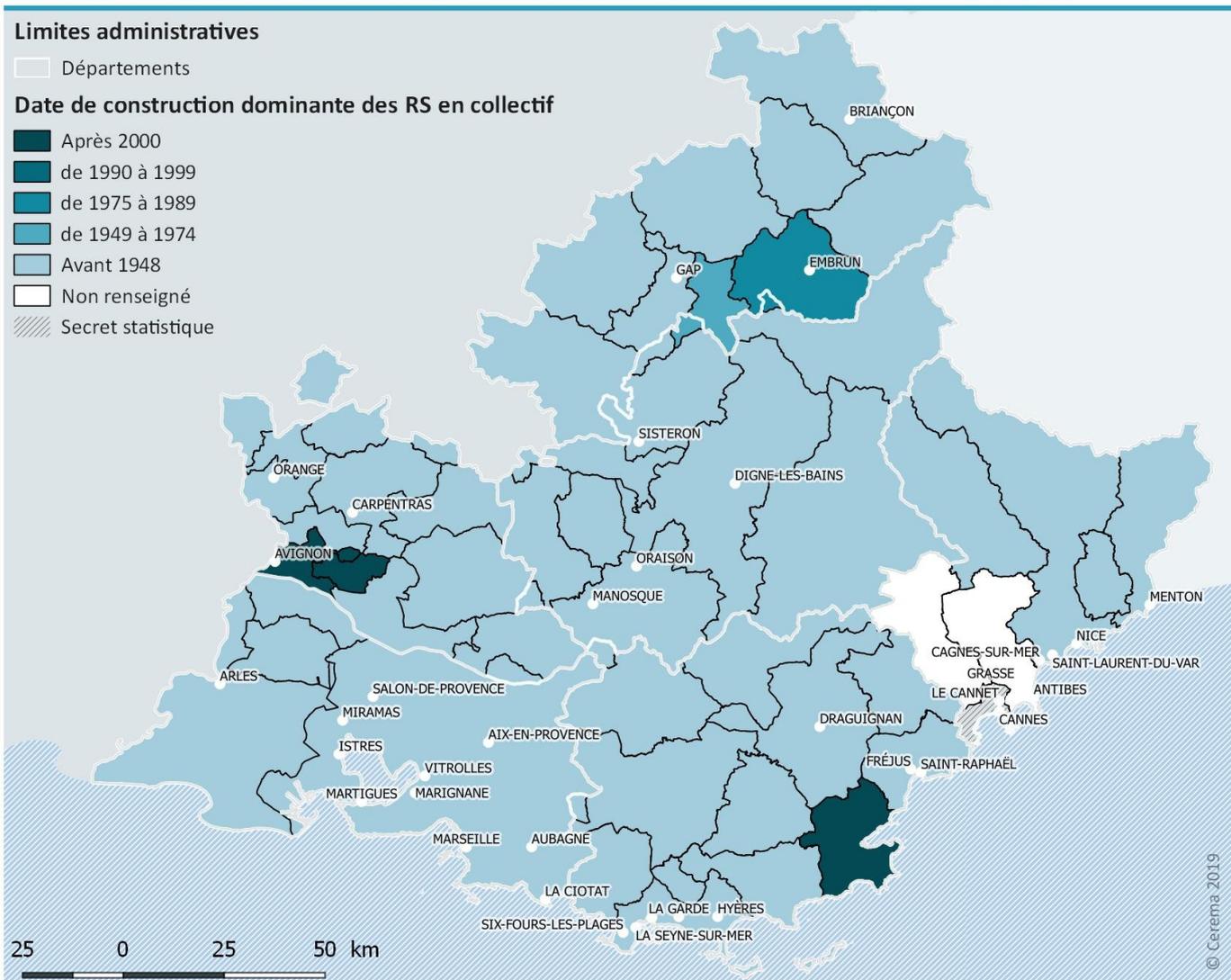


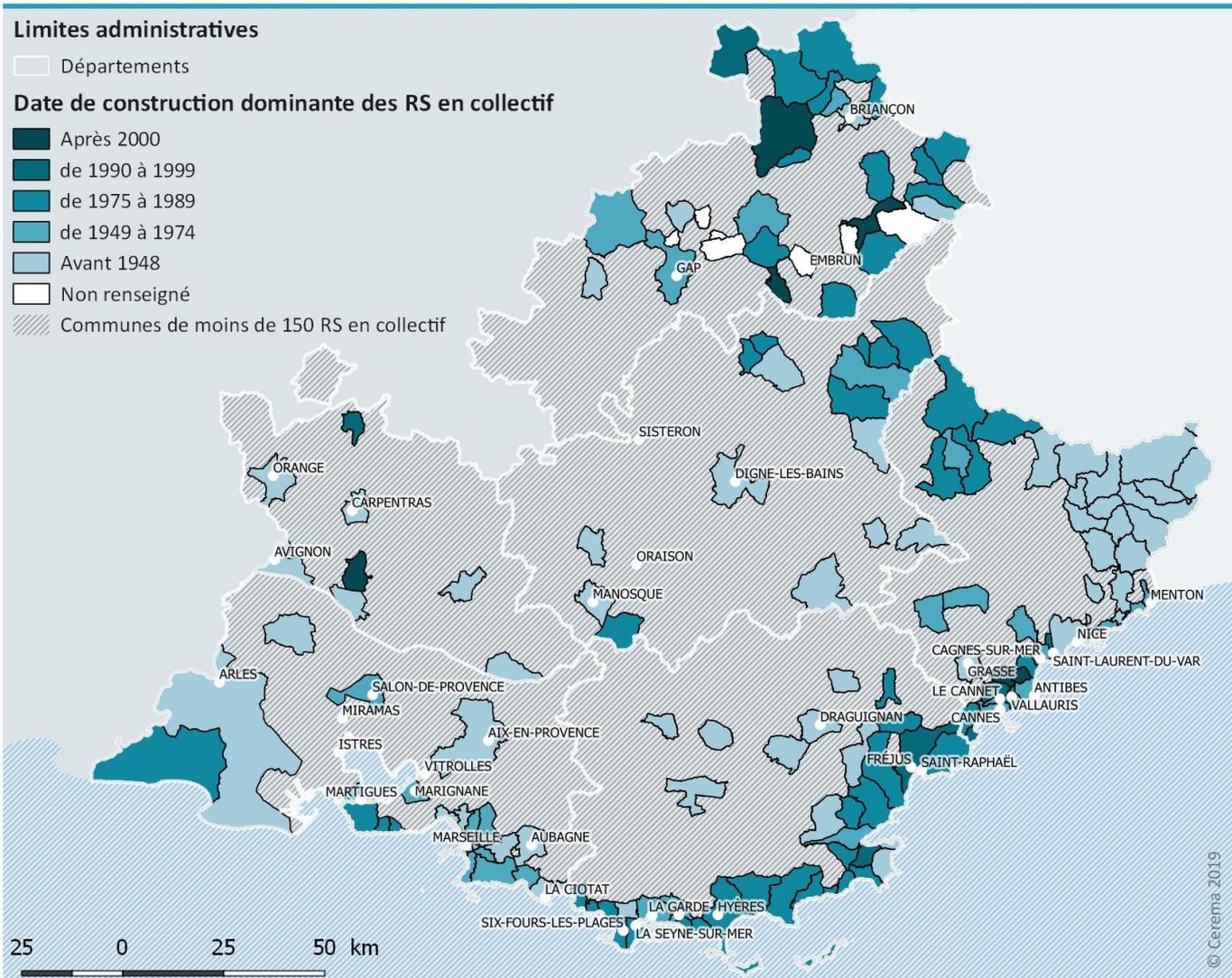
Illustration 31 : ancienneté du parc de RS en collectif par EPCI en 2015

Ces tendances sont modulées lorsqu'on s'intéresse aux communes comptant un nombre élevé de résidences secondaires (illustration 32). On y constate en effet une prédominance de la construction récente dans l'espace alpin, correspondant à de la construction d'hébergement touristique en station. L'habitat plus ancien (avant 1948) prédomine dans l'arrière-pays, et la zone limitrophe de l'Italie.

Un rapport<sup>16</sup> établi par le Conseil général des Ponts et Chaussées à la demande du ministère de l'écologie, du développement et de l'aménagement durables identifie en effet que le parc d'hébergement français est dans son ensemble vieillissant et n'a pas connu les réinvestissements suffisants pour répondre aux exigences de qualité croissante des clientèles françaises et étrangères. Ce vieillissement touche notamment l'immobilier de loisirs, les résidences de tourisme de la première génération, l'hôtellerie saisonnière, une grande partie du parc de tourisme associatif et social et la majorité des hébergements à destination des clientèles jeunes. D'après le rapport, leur conception et leur état d'entretien sont en effet en décalage avec les attentes exprimées par leur clientèle.

<sup>16</sup> Verlhac, Eric, et Bruno Fareniaux. « Le dysfonctionnement des marchés du logement en zone touristique ». Rapport public. Conseil général des Ponts et Chaussées, janvier 2018.

## Ancienneté du parc de résidences secondaires en collectif par commune en 2015



Source : Filocom 2015, MEEM d'après DGFIP

Illustration 32 : ancienneté du parc de RS en collectif en 2015 dans les communes touristiques

## 2.4.4 Qualité des logements : une sur-représentation des résidences secondaires luxueuses et en mauvais état

### La création de 8 catégories de classement cadastral

Lors de la refonte du système des impôts locaux (début des années 1970), le choix a été fait de retenir comme élément commun d'imposition la valeur locative des biens immeubles. Appelée **valeur locative cadastrale (VLC)** cette valeur correspond donc à un loyer théorique annuel que l'on pourrait tirer d'un bien en le louant dans des conditions normales.

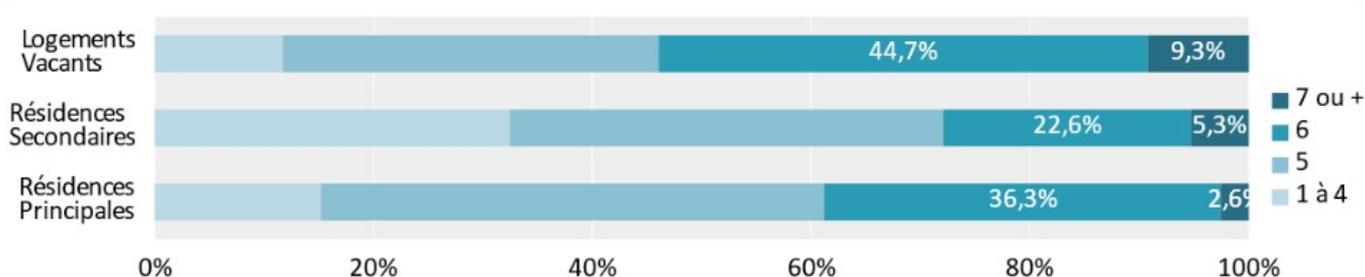
Pour les logements, la VLC est déterminée sur la base de valeurs de référence initiales établies à cette époque sur chaque commune (prix au mètre carré par zones locatives homogènes et par type de bien) pondérées pour chaque logement à l'aide de son **classement cadastral**.

Ce classement cadastral est un indicateur de la qualité globale du logement selon des critères relatifs au caractère architectural de l'immeuble, à la qualité de la construction, aux équipements de l'immeuble et du logement. Il est différent des éléments de confort donnés par le recensement de la population (RP).

Le classement cadastral comporte huit catégories, de la catégorie 1 « grand luxe » aux catégories retenues pour le repérage du parc privé potentiellement indigne<sup>17</sup> : la 6 « ordinaire », la 7 « médiocre » et la catégorie 8 « très médiocre ».

Si les résidences secondaires sont globalement en région PACA en bien meilleur état que les logements vacants (pour lesquels près de 10 % du parc est classé comme médiocre ou très médiocre), elles présentent une part plus importante de logements en mauvais état que les résidences principales (5,3 % contre 2,6 % de logements de qualité médiocre ou très médiocre). En revanche, ce sont également les résidences secondaires qui comptent la plus grande part de logements de luxe : plus d'un tiers des résidences secondaires en PACA possède en effet un classement cadastral inférieur à 4.

### Classement cadastral des logements par catégorie en PACA en 2015

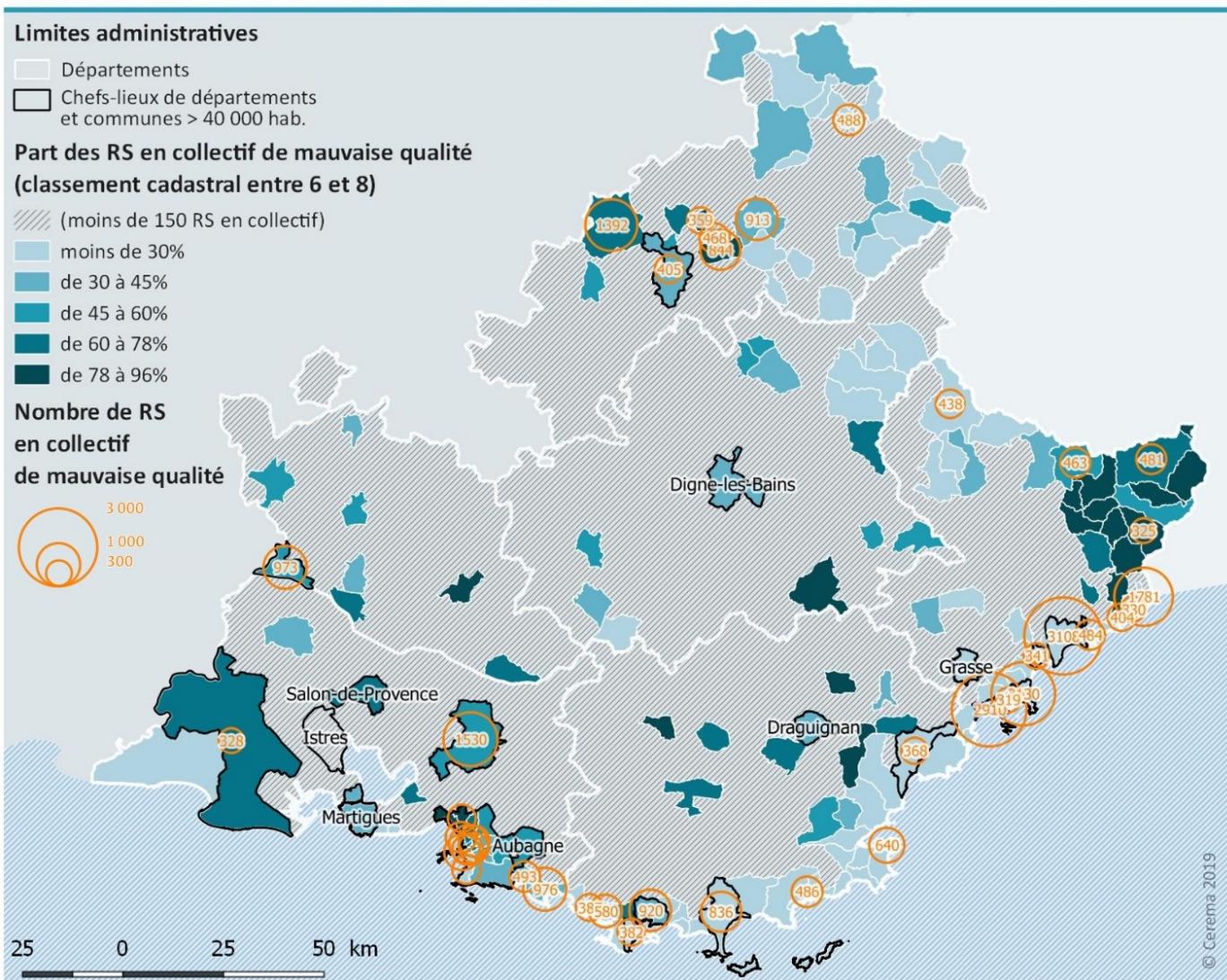


Source : Filocom 2015, MEEM d'après DGFIP

Illustration 33 : classement cadastral des logements par catégorie en PACA en 2015

<sup>17</sup> Le PPPI ajoute à cette notion de qualité du bâti celle de niveau de revenu des occupants : un logement a d'autant plus de risques d'être en mauvais état lorsque son classement cadastral est élevé et que ses occupants ont des ressources modestes ne permettant pas d'engager des travaux de rénovation onéreux.

## La qualité des résidences secondaires en collectif en 2015



Source : Filocom 2015, MEEM d'après DGFIP

Illustration 34 : qualité des résidences secondaires en collectif en 2015 par commune

Lorsque l'on considère uniquement les résidences secondaires dans le collectif, la part de logement potentiellement en mauvais état (classement cadastral supérieur à 6) augmente de façon conséquente. La carte ci-dessus montre, pour les communes comptant plus de 150 résidences secondaires en collectif, la part de ces dernières qui sont en mauvais état, et indique leur nombre pour les communes qui en comptent plus de 300.

Précisons néanmoins que la fiabilité de ce classement cadastral est à nuancer au regard de son actualisation assez variable selon les territoires.

La répartition de ce parc est également à mettre en regard de son ancienneté (voir partie précédente).

## 2.4.5 Profil des propriétaires

En région PACA, l'origine des propriétaires de résidences secondaires en collectif est diverse : la part de propriétaire habitant en France mais hors de la région est toujours importante, à l'exception du département alpins. Dans le département des Alpes-de-Haute-Provence et celui des Hautes-Alpes, la majorité des propriétaires de résidences secondaires en collectif habite hors du département, mais dans la région. Deux autres caractéristiques sont frappantes : la part élevée de propriétaires résidant à l'étranger dans le département des Alpes-Maritimes, et la forte proportion de propriétaires habitant dans la même commune que leur résidence secondaire dans le département de Vaucluse ou celui des Bouches-du-Rhône dans une moindre mesure toutefois.

### Lieu de résidence principale des propriétaires de résidences secondaires en collectif

Département	Dans la même commune	Dans le même département	En PACA	Dans le reste de la France	À l'étranger
Hautes-Alpes	1 309	1 015	13 365	12 718	2 658
Vaucluse	958	687	337	1 130	148
Var	7 024	5 875	8 364	53 784	9 450
Bouches-du-Rhône	4 145	7 644	2 214	6 645	1 010
Alpes-De-Haute-Provence	521	682	9 712	2 248	119
Alpes-Maritimes	16 313	17 064	4 394	47 750	42 008

Source : Filocom 2015, MEEM d'après DGFIP

Illustration 35 : lieu de résidence principale des propriétaires de RS en collectif

À l'échelle des EPCI, on constate que les propriétaires étrangers sont prépondérants vers le golfe de Saint-Tropez (Var), Avignon (Vaucluse) et les hauteurs de Cannes (Alpes-Maritimes). Les deux départements des Alpes-de-Haute-Provence et des Hautes-Alpes attirent principalement des propriétaires du reste de la région voire de la France entière.

## Lieu de résidence principale des propriétaires de RS en collectif par EPCI en 2015

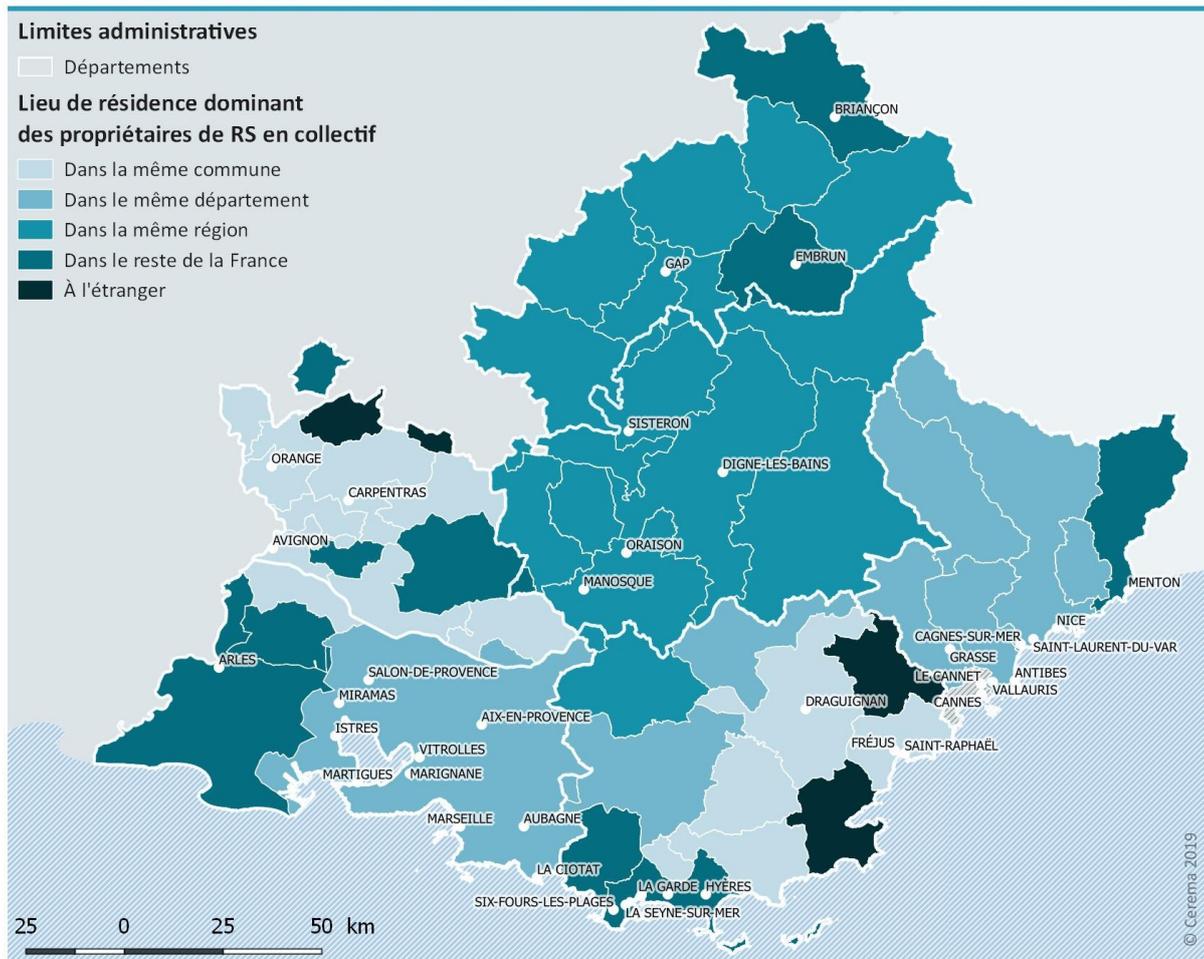
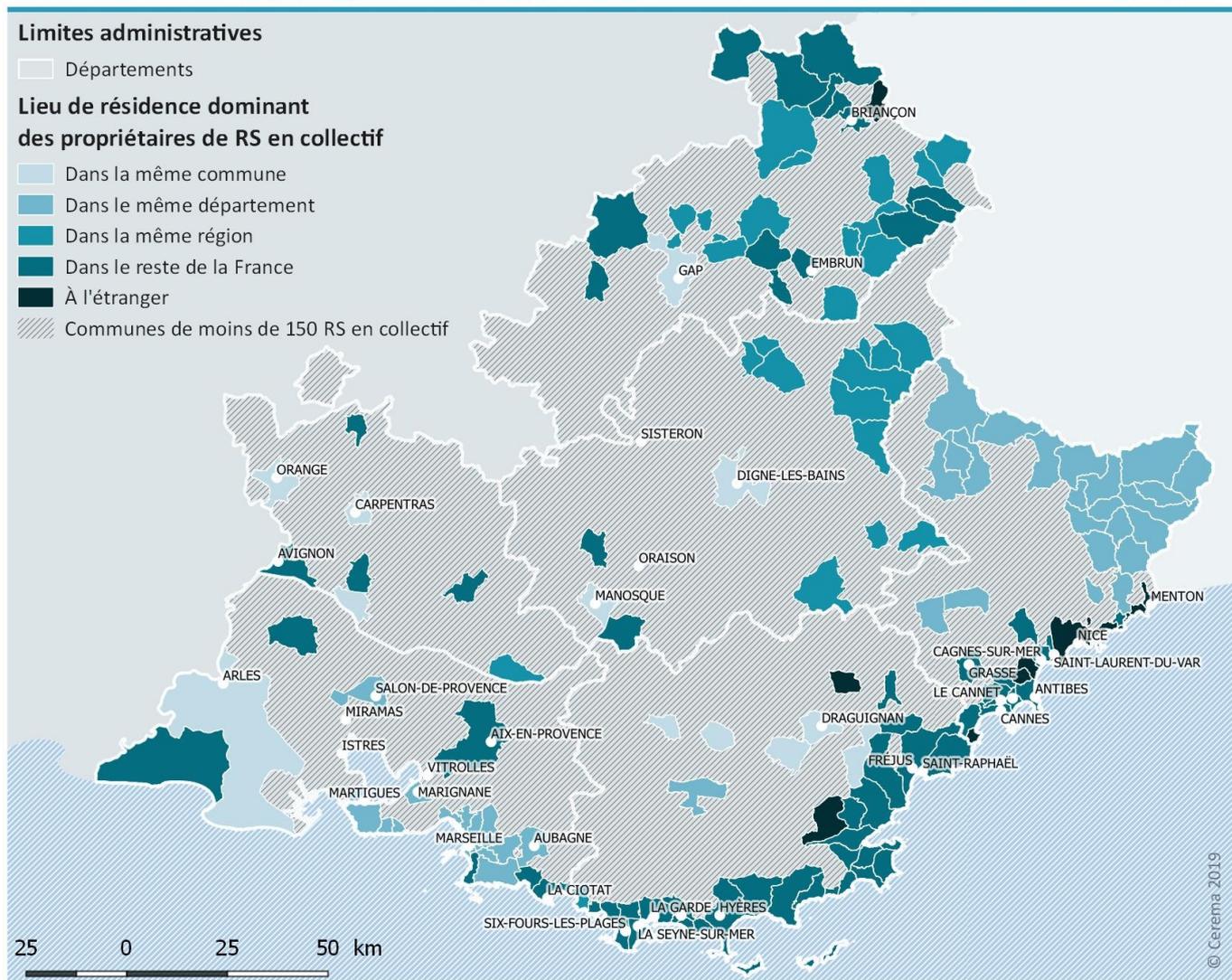


Illustration 36 : lieu de résidence principale des propriétaires de RS en collectif par EPCI

Lorsque l'on s'intéresse à l'échelle communale, contrairement à ce que l'on pourrait penser, le département des Alpes-Maritimes, et plus précisément les communes frontalières de l'Italie, ne sont pas principalement concernées par des propriétaires de résidences secondaires en collectifs habitant à l'étranger. Ces derniers sont en revanche sur-représentés dans quelques communes de la Côte d'Azur. Notons que, dans un grand nombre de communes, la principale origine des propriétaires de résidence secondaire en collectif est cette même commune.

## Lieu de résidence principale des propriétaires de RS en collectif par commune en 2015



Source : Filocom 2015, MEEM d'après DGFIP

Illustration 37 : lieu de résidence principale des propriétaires de RS en collectif par commune

Les quelques communes parmi lesquelles la part de propriétaires de résidence secondaire en collectif résidant à l'étranger est prépondérante sont représentées plus finement sur la carte suivante.

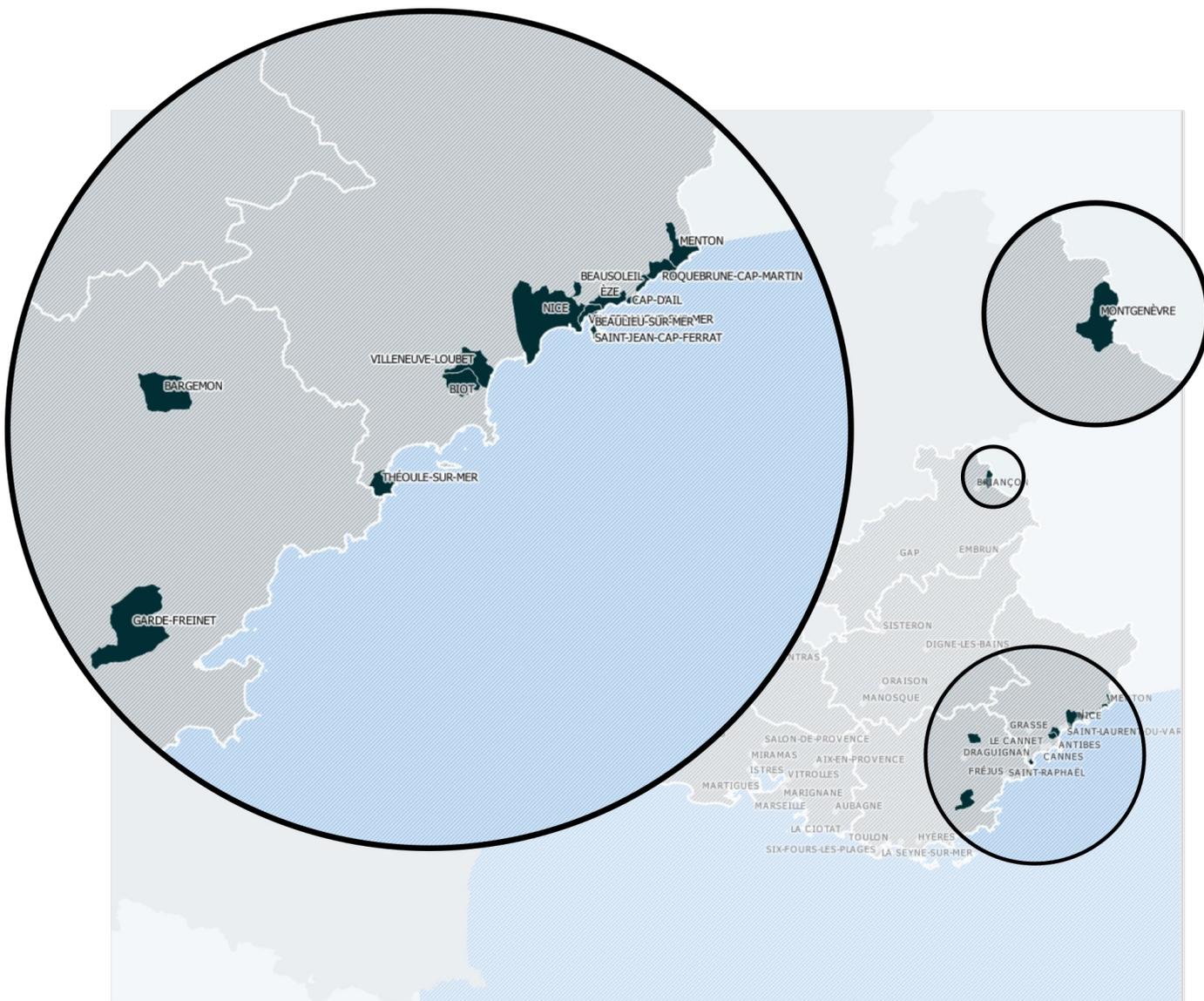


Illustration 38 : communes dans lesquelles les propriétaires de RS en collectif sont principalement domiciliés à l'étranger, réalisation Cerema

### 3 Usage des résidences secondaires

L'usage qui est fait des résidences secondaires ne peut être appréhendé à partir des données disponibles dans le cadre de cette étude, et nécessiterait une démarche d'enquête auprès d'un panel de propriétaires. L'Insee réalise ce type d'enquête à l'échelle de la France entière, et quelques résultats en sont présentés ci-dessous. Si ces informations ne sont pas généralisables aux spécificités de la région PACA, elles permettent néanmoins d'apporter un éclairage sur le phénomène dans son ensemble.

En 2014, d'après l'enquête Patrimoine, 7,6 millions de logements sont détenus par des ménages sans être leur résidence principale. L'enquête Logement 2013 permet de décrire les caractéristiques et l'usage de ces logements. En 2013, 15 % des ménages résidant en France possèdent au moins un autre logement que leur résidence principale, la plupart du temps en France également. Plus de la moitié de ces propriétaires sont bailleurs de l'un de ces logements supplémentaires (voir figure ci-contre).

Part des ménages propriétaires d'un ou plusieurs logements En dehors de leur résidence principale <sup>1</sup>	Part des ménages en %
Ménages propriétaires d'au moins un autre logement en France	14,0
dont : propriétaire d'au moins un logement mis en location	7,6
propriétaire d'au moins une résidence secondaire ou d'un pied-à-terre	4,9
propriétaire d'au moins un logement vacant	2,0
propriétaire d'au moins un logement prêté à des particuliers	1,4
Ménages propriétaires d'au moins un autre logement à l'étranger	1,1
<b>Ensemble des ménages propriétaires d'au moins un autre logement</b>	<b>15,0</b>

<sup>1</sup> Les catégories de ménages propriétaires ne sont pas exclusives : par exemple, certains ménages peuvent posséder à la fois une résidence secondaire et un logement mis en location. De plus, 0,1 % des ménages possèdent un autre logement à la fois en France et à l'étranger.

Champ : France hors Mayotte.

Lecture : 15,0 % de l'ensemble des ménages possèdent au moins un logement qui n'est pas leur résidence principale.

Note : l'usage des logements n'est pas connu pour les logements situés à l'étranger.

Source : Insee, enquête Logement 2013.

Illustration 39 : ménages propriétaires de logements en dehors de leur RP

Parmi les logements qui sont détenus par des ménages sans être leur résidence principale, presque 6 sur 10 sont des logements de rapport, c'est-à-dire destinés à être mis en location tout ou partie de l'année à titre principal. Près d'un quart font office de résidence

#### Usage principal des logements hors résidence principale selon le nombre de logements possédés par le ménage

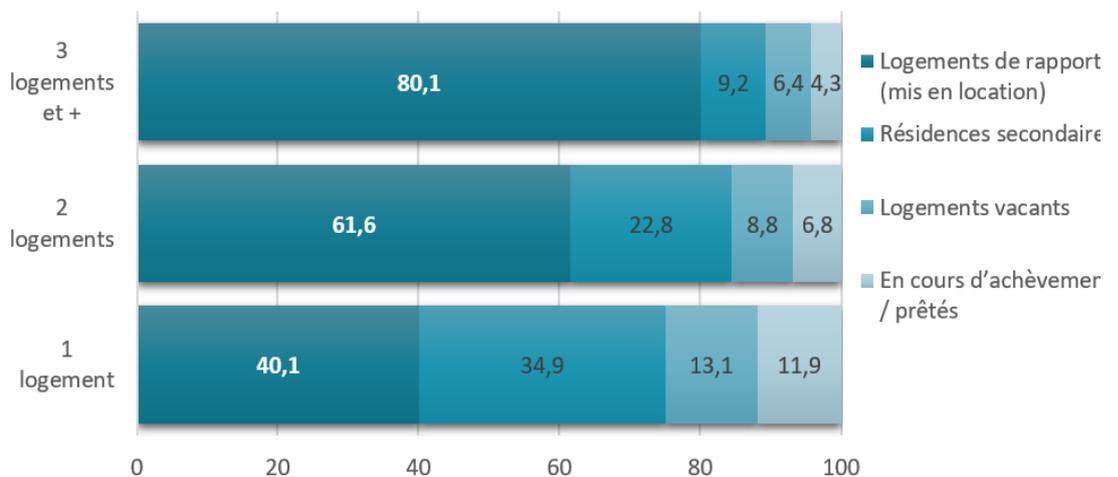


Illustration 40: usage des logements détenus hors RP. Source : insee, enquête logement 2013

secondaire ou de pied-à-terre. Certains logements sont également en cours d'achèvement ou prêtés. Enfin un sur dix est vacant (voir graphique ci-dessous).

L'enquête logement réalisée par l'Insee montre de plus que lorsqu'un ménage ne possède qu'un logement en dehors de sa résidence secondaire, il l'utilise souvent comme résidence secondaire ou pied-à-terre (35 %). Lorsque son patrimoine immobilier compte au moins deux autres logements, ce sont majoritairement des logements de rapport, proposés à la location.

## 4 Remobiliser les résidences secondaires

Le manque d'espace constructible, l'obsolescence et la dégradation d'une partie significative du parc d'hébergement secondaire, la croissance du phénomène de « lits froids » et la sortie de nombreuses résidences de tourisme des premiers dispositifs de défiscalisation, imposent une politique volontariste de réhabilitation voire de reconversion de l'immobilier de loisirs des grandes villes et stations touristiques françaises. Ils interpellent également les collectivités sur l'opportunité et la faisabilité de limiter le développement des résidences secondaires.

Le rapport portant sur les dysfonctionnements du marché du logement en zone touristique commandé par le ministère de l'écologie, du développement et de l'aménagement durables constate que tenter de freiner le développement des résidences secondaires est un exercice difficile qui conduit à s'attaquer à des sujets aussi sensibles que le patrimoine familial ou le droit de propriété. La réticence des propriétaires comme des élus à l'encadrement et à la limitation du « droit à résider » n'a pas favorisé un règlement « en douceur » et étalé dans le temps de cette question.

Des dispositifs existent néanmoins, permettant aux collectivités territoriales et aux EPCI de limiter la part de résidences secondaires parmi les logements, voire de reconverter des résidences secondaires en logements à l'année. Certains sont présentés succinctement dans cette partie.

### 4.1 Surtaxer les résidences secondaires pour inciter la reconversion en logements principaux

La loi permet à certaines communes françaises de majorer la part de taxe d'habitation qu'elles perçoivent sur les logements meublés non affectés à l'habitation principale (maison secondaire, appartement en bord de mer ou à la montagne...), d'où le nom de surtaxe d'habitation sur les résidences secondaires ou de surtaxe sur les résidences secondaires. Tout propriétaire possédant un tel bien est susceptible d'être visé, y compris quand il n'est que locataire de sa résidence principale.

Cette surtaxe sur la part communale de la taxe d'habitation existe depuis 2015. Elle figure dans le droit fiscal à l'article 1407 ter du CGI (code général des impôts). La loi offre le choix aux communes d'instaurer ou non la surtaxe, par une délibération prise par le conseil municipal. L'application de la surtaxe est donc une possibilité offerte aux municipalités, mais il n'est pas obligatoire qu'elles la mettent en œuvre.

Cette majoration de la cotisation de taxe d'habitation n'est pas identique dans toutes les villes et agglomérations concernées. À l'origine, lors de l'apparition de la surtaxe en 2015, le pourcentage d'augmentation appliqué était uniforme (20 % lorsque les communes visées décidaient de l'appliquer).

Depuis 2017 (dispositions de l'article 97 de la loi de finances n° 2016-1917 du 29 décembre 2016), la loi permet au conseil municipal de moduler l'augmentation d'un pourcentage compris entre 5 % et 60 %.

Il s'agit d'une surtaxe annuelle : à partir du moment où elle est instaurée dans une commune, il faut une nouvelle délibération du conseil municipal pour la supprimer. Tant que ce n'est pas le cas, l'application de la surtaxe d'habitation se renouvelle d'une année sur l'autre, tant que la loi le prévoit.

La surtaxe de taxe d'habitation n'est pas applicable partout en France. Un zonage spécifique est prévu par la loi : seules les communes situées dans périmètre de la taxe annuelle sur les logements vacants, c'est-à-dire les communes tendues se situant dans une agglomération de plus de 50 000 habitants, soit « où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements entraînant des difficultés sérieuses



## 4.2 Réhabiliter des résidences secondaires grâce aux ORIL

Ayant mesuré la faible durée d'utilisation du parc privé immobilier de loisirs, l'État et quelques collectivités locales et territoriales ont imaginé transformer les résidences secondaires non marchandes en résidences secondaires marchandes pour en augmenter les retombées économiques, puis amener leurs propriétaires à les mettre en location en dehors des périodes où ils les occupent.

L'État a soutenu activement cette politique de réhabilitation et de modernisation du parc d'hébergement locatif par diverses mesures techniques et fiscales aux effets plus ou moins reconnus. La taxation fut un des premiers outils utilisés dès 1982 à titre expérimental. Cette taxe ne concernait que les propriétaires de résidences secondaires situés dans les communes classées touristiques et seulement si celles-ci n'étaient pas en location auprès de professionnels de l'immobilier la majeure partie de la haute saison. Cette mesure s'est très vite heurtée à la conception même de la résidence secondaire qu'en avaient les propriétaires, à sa forte valeur familiale symbolique.

Face à l'échec de cette mesure coercitive, l'État a mis en place des mesures incitatives à la construction de résidences à usage collectif. Cette nouvelle politique s'est traduite par la reconnaissance juridique et fiscale des résidences de tourisme.

Ici ou là, les collectivités locales ont expérimenté, durant les années 90, différents montages juridiques et financiers pour revaloriser leur parc d'hébergements locatifs touristiques et lutter contre la politique des « volets clos ». Trois grands types de montage sont alors testés sur le littoral ou en montagne :

- Les aides directes (Languedoc-Roussillon) qui permettent aux propriétaires de percevoir une subvention publique pour réaliser leurs travaux de modernisation et de réhabilitation ;
- Les aides indirectes où un intermédiaire prend en charge totalement le coût des travaux et verse un loyer réduit aux propriétaires après location (Tignes, Savoie) ;
- Enfin, c'est un crédit bailleur qui finance l'acquisition de l'immobilier et reçoit en contrepartie un loyer du propriétaire (Saint-Jean-de-Mont, Vendée).

Pour limiter les nombreux obstacles juridiques liés à de telles expérimentations, en particulier par rapport aux droits sur les aides directes ou indirectes déterminées par le code général des collectivités locales aux primes à l'emploi et la création d'entreprises, l'État a souhaité créer un dispositif unique dans le cadre de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain : **l'Opération de Réhabilitation de l'Immobilier de Loisirs (ORIL)**. Cette loi permet aux propriétaires de récupérer la TVA sur le montant des travaux réalisés. Elle confirme par ailleurs la compétence des collectivités locales dans le domaine de la réhabilitation de l'immobilier touristique.

Ces ORIL visent à augmenter la capacité et la qualité locative des stations, à partir d'une rénovation/adaptation du parc existant et en particulier d'une remise en marché des « lits froids » dans le cadre de Villages Résidentiels de Tourisme. Elles ont également pour objectif d'améliorer le cadre de vie par des actions d'accompagnement concernant les espaces publics de stationnement, les équipements d'animation, le traitement de l'environnement, les services à offrir la clientèle...

Néanmoins, l'une des difficultés rencontrées pour inciter les propriétaires à réhabiliter leurs biens tient au fait que les dispositifs fiscaux tendent souvent à favoriser la construction neuve, tandis que la mesure fiscale retenue dans le cas des ORIL est peu attractive. Ainsi, Cécile Duflot constatait, lorsqu'elle était ministre du logement et de l'égalité des territoires, que « les opérations de réhabilitation de l'immobilier de loisir n'ont pas permis d'amorcer un réinvestissement massif dans ces résidences ».

### 4.3 Inciter la transformation de résidences secondaires en principales grâce à des OPAH expérimentales

Certaines communes utilisent les opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH) dans le but d'intervenir en priorité sur un parc de résidences secondaires vétuste ou en dégradation, afin de remettre ces logements sur le marché. La ville de Biarritz (Pyrénées-Atlantiques) s'est ainsi lancée dans un tel dispositif, sur un périmètre préalablement identifié comme fortement concerné par la problématique des résidences secondaires. Les subventions à destination des propriétaires étaient déterminées en fonction de la vocation du logement après rénovation : les aides financières proposées passaient de 25 % à 55 % si le logement faisait ensuite l'objet d'un conventionnement et d'une mise en location à un loyer social.

La très grande réussite de cette opération (200 logements subventionnés au lieu des 120 prévus) a notamment tenu à l'investissement de la ville de Biarritz et de l'Anah, qui abondaient les taux de subventions classiques prévus en OPAH.

Ces actions privilégient l'amélioration de certains bâtiments mais également un niveau de loyer abordable pour les personnes désirant habiter de façon permanente dans une commune touristique. Ainsi, l'objectif prioritaire est la mise sur le marché de logements conventionnés. La contractualisation est donc une mesure indispensable, par laquelle le propriétaire s'engage à respecter un loyer intermédiaire.

Le retour d'expérience de la commune de Biarritz montre que des mesures incitatives fortes apparaissent indispensables pour inciter les propriétaires à la réhabilitation. En effet, la location saisonnière à des touristes leur apparaît souvent beaucoup plus intéressante financièrement, mais également moins contraignante du fait de l'absence d'engagement de long terme. Par conséquent, des subventions importantes semblent inévitables pour obtenir des résultats satisfaisants. Des OPAH dérogatoires, dans le sens où elles ne répondent pas aux normes habituellement admises pour leur exécution, comme celle entreprise à Biarritz, apparaissent très efficaces.

## 4.4 L'autorisation de changement d'usage comme outil de limitation du nombre de résidences secondaires

Les dispositions en vigueur sont issues de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (dite loi ALUR). Il existe aujourd'hui deux régimes de changement d'usage différents. Le principal est un régime d'autorisation de changement d'usage pouvant être assorti d'une compensation. Ce régime est obligatoire dans les communes de plus de 200 000 habitants et dans celles des départements de la petite couronne parisienne. Il est facultatif ailleurs, et peut être mis en place :

- par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme pour les communes appartenant à une zone urbaine de plus de 50 000 habitants connaissant une situation de tension sur le marché du logement et identifiées dans une liste de 1 149 communes fixée par décret en 2013 relatif à la taxe sur les logements vacants ;
- par le préfet sur demande de la commune partout ailleurs sur le territoire.

Dans tous ces cas, l'instauration d'une compensation n'est pas obligatoire. D'après le rapport réalisé par la commission des affaires économiques<sup>18</sup>, seule la mise en place d'une compensation serait véritablement de nature à dissuader les investisseurs de soustraire leur bien au marché locatif traditionnel : en prenant en compte l'obligation de compensation, il n'y aurait plus de biais d'investissement en faveur de la location meublée touristique et la rentabilité de la location touristique deviendrait sensiblement égale à celle d'une location meublée à usage d'habitation principale.

Dans les communes de plus de 200 000 habitants et dans celles des départements de la petite couronne parisienne, une autorisation de changement d'usage temporaire sans obligation de compensation peut être instaurée au bénéfice des demandeurs personnes physiques. Chaque commune peut donc déterminer le régime qui lui convient, selon la situation qui lui est propre. C'est ainsi que certaines ont choisi de mettre en place une compensation, quand d'autres ont utilisé la possibilité de recourir à l'autorisation temporaire, certaines ayant recours aux deux.

En 2018, une compensation avait été mise en place à Paris, à Lyon, à Bordeaux, à Strasbourg, à Nice, à Neuilly-sur-Seine et à Versailles, mais selon des modalités très diverses, Paris se caractérisant par un régime particulièrement strict, qui privilégie dans les faits la location de sa seule résidence principale.

Cependant, les contrôles en vue de vérifier que les logements transformés en meublés de tourisme ont bien fait l'objet d'un changement d'usage et d'une éventuelle compensation s'avèrent en pratique relativement inefficaces. Ils nécessitent de se doter d'équipes dédiées en nombre suffisant alors que les communes n'ont, a priori, pas les moyens d'affecter un très grand nombre d'agents à ces contrôles. À Paris, le bureau de protection des locaux d'habitation est composé d'une trentaine d'agents, à Bordeaux, la ville ne dispose que de deux équivalents temps plein.

La distinction entre résidence principale et résidence secondaire effectuée par la loi ALUR complique également l'administration de la preuve : alors que les agents de contrôle ne devaient auparavant qu'établir le fait de la location touristique, ils doivent également aujourd'hui faire le lien avec la domiciliation du propriétaire.

Le montant de la sanction encourue, récemment augmenté à 50 000 €, reste relativement peu dissuasif au regard des prix de l'immobilier dans certaines villes.

<sup>18</sup> Airbnb, Booking... : pour une régulation équilibrée et efficace. Rapport d'information n° 587 (2017-2018) de Mmes [Viviane ARTIGALAS](#) et [Patricia MORHET-RICHAUD](#), fait au nom de la commission des affaires économiques, déposé le 20 juin 2018

## 5 Focus : les logiques publiques et privées

### 5.1 Logiques privées : une recherche de rentabilisation et de souplesse

Lorsque l'on s'intéresse aux résidences secondaires et à leur potentielle captation pour en faire du logement principal, il convient de s'intéresser aux motivations des propriétaires de ces logements. En effet, nombreux sont ceux qui, ayant pris la décision de louer leur résidence secondaire, se tournent préférentiellement vers de la location saisonnière, au détriment de la location longue durée.

Il y a tout d'abord l'aspect « pratique » et « sécurisant » de la location saisonnière, qui peut inciter les propriétaires à choisir cette option. En effet, cette modalité de mise en location reste plus souple pour les propriétaires souhaitant disposer de leur résidence secondaire pour quelques jours. Elle présente aussi les avantages de garantir le paiement du loyer et d'assurer une certaine facilité à trouver des locataires.

Enfin, les propriétaires de résidences secondaires qui les mettent en location saisonnière sont évidemment concernés par une logique de rentabilisation de leur bien.

Tout d'abord, le régime fiscal de la location en meublé est lui-même plus favorable que celui applicable au propriétaire-bailleur qui propose un bail d'habitation de la loi de 1989, hors dispositifs spéciaux : cette différence de traitement entre les deux types de baux trouve en zone touristique un terrain d'application d'autant plus favorable que la demande de meublés est beaucoup plus forte que sur le reste du territoire.

Lorsque le propriétaire-bailleur décide de mettre son bien en location touristique de courte durée, il s'expose à des dépenses supplémentaires et élevées telles que les frais de ménages, de lavage du linge, de conciergerie nécessaire, par exemple pour remettre les clés au locataire. S'ajoutent aussi les factures d'électricité, de chauffage ou les charges de copropriété restant à la charge du propriétaire. La taxe d'habitation est également assumée par ce dernier en plus de la taxe foncière. Au total, l'agence immobilière digitale Flatlooker estime que ces frais se montent à plus de 7 000 € par an pour un appartement de 30 m<sup>2</sup>. Au contraire, dans le cas d'une location longue durée, la loi du 6 juillet 1989 régit les rapports locatifs et le propriétaire permet de facturer au locataire la consommation d'eau, d'électricité de chauffage et même une partie des charges de copropriété comme le contrat d'ascenseur par exemple. Le locataire règle aussi la taxe d'habitation ou d'enlèvement des ordures ménagères. Au total, les frais d'une location du même appartement de 30 m<sup>2</sup> se montent à un peu plus de 4 000 € sur l'année.

Mais c'est surtout l'écart de prix entre les nuitées en location courte durée et le niveau moyen des loyers qui est à prendre en compte. Ainsi, dans des zones concernées par une forte attractivité touristique, la location saisonnière reste plus intéressante d'un point de vue économique, et s'avère l'option la plus souvent choisie par les propriétaires. Le site internet Seloger.com conseille ainsi aux propriétaires d'une résidence secondaire, lorsqu'elle est située en région touristique, de « privilégier la location saisonnière ».

Le rapport d'information<sup>19</sup> réalisé au nom de la commission des affaires économiques sur l'hébergement touristique et le numérique conclut également à une rentabilité économique plus élevée pour de la location courte durée que pour de la location de résidence principale, même après prise en compte de la fiscalité. À Nice, la mission a estimé qu'une location de courte durée peut être 1,7 fois plus élevée qu'une location meublée à usage d'habitation principale et 2,6 fois plus élevée qu'une location nue<sup>20</sup>.

<sup>19</sup> Airbnb, Booking... : pour une régulation équilibrée et efficace. Rapport d'information n° 587 (2017-2018) de Mmes [Viviane ARTIGALAS](#) et [Patricia MORHET-RICHAUD](#), fait au nom de la commission des affaires économiques, déposé le 20 juin 2018

<sup>20</sup> Lorsque les revenus issus de la location sont déclarés et donc fiscalisés. En cas de non déclaration, la rentabilité est 1,8 fois supérieure à celle d'une

Plus récemment, la presse a relayé une étude non publiée du cabinet Asterès qui démontrerait que le seuil de rentabilité pour un investisseur dans un logement en vue de le louer en meublé de tourisme serait de 126 nuitées par an à Paris, de 134 nuitées à Bordeaux (Gironde) et de 157 nuits à Marseille (Bouches-du-Rhône).

Enfin, il est constaté que l'hébergement touristique privé reste un secteur dans lequel l'activité dissimulée est une réalité non négligeable qui contribue à améliorer encore la rentabilité locative par rapport à la location à l'année, plus difficile à soustraire à toute déclaration fiscale. Les actions mises en œuvre jusqu'à lors pour circonscrire ce phénomène n'ont pas produit de résultats significatifs du point de vue de la remise de logements sur le marché.

## 5.2 Airbnb : un phénomène renforçant la tension du marché locatif traditionnel

Airbnb est une plateforme communautaire payante de location et de réservation de logements de particuliers fondée en 2007 par les Américains Brian Chesky et Joe Gebbia. Le site Internet, lancé officiellement le 11 août 2008, contient 7 ans plus tard, en 2015, plus de 1,5 million d'annonces dans 34 000 villes et 192 pays.

Le phénomène est particulièrement prégnant dans l'Hexagone ; en effet, en 2016, la France est la deuxième destination des utilisateurs dans le monde, et la capitale se place en première position avec 8 millions d'utilisateurs venus à Paris en 2017.

Mais si Paris se place en tête des destinations plébiscitées par les utilisateurs de la plateforme, elle n'est pas la seule. En effet, plusieurs villes françaises allant de Lille (Nord) à Sète (Hérault) sont également fortement demandées, ce qui entraîne bien souvent des tensions sur l'offre de logement.

C'est notamment le cas de Bordeaux (Gironde), où l'un des conseillers municipaux a mis en place dès 2016 une plateforme afin d'observer le phénomène « d'Airbnbisation » dans sa ville et sur l'ensemble du territoire national.

Une observation sur une année pleine donne un aperçu des dommages collatéraux que génère ce dispositif :

- une offre en très forte augmentation de logements entiers (au delà de 100%), générant une pression toujours plus forte ;
- un impact plus prégnant sur les petites surfaces entraînant une disparition de cette typologie sur le parc des locations traditionnelles ;
- une forte augmentation des prix des biens demeurant dans le parc des locations traditionnelles ;
- une rentabilité très forte qui entraîne un nouveau phénomène de sur-professionnalisation (voir tableau ci-dessous).

---

location meublée et 3,1 fois supérieure à celle d'une location vide.

<b>Rentabilité de la location par nuitée</b>	Location traditionnelle	Location Airbnb	Différence
Studio / T1	16,00 €	53,00 €	+ 231 %
T2	20,00 €	65,00 €	+ 225 %
T3	32,00 €	103,00 €	+ 222 %
T4	41,00 €	188,00 €	+ 359 %

*extrait de « Bordeaux face au phénomène AIRBNB »*

La région PACA publie en 2018 un bilan relatif au secteur du tourisme en 2017, qui constate que sur la plateforme d'hébergement Airbnb, près de 90 000 annonces / hébergements étaient disponibles pour Provence-Alpes-Cote d'Azur sur Airbnb (contre 70 000 en 2016). Ces hébergements ont accueilli 1,6 million d'arrivées de voyageurs (400 000 arrivées en plus par rapport à 2016) pour des nuitées totales estimées à 6,5 millions, soit une croissance d'environ 24 %. La durée moyenne des séjours est de 4,1 nuits. En été, 48 % des voyageurs réservant des hébergements sur Airbnb pour séjourner en PACA sont internationaux : Royaume-Uni, États-Unis, Allemagne, Italie, Belgique, Suisse.<sup>21</sup>

Si l'offre d'hébergement destiné à de la location saisonnière contribue à l'économie du tourisme, le ministère de la cohésion des territoires estime que ce phénomène a un effet inflationniste sur les loyers : selon une étude citée dans l'étude d'impact du projet de loi ELAN, une augmentation d'un point de la densité de logements Airbnb « professionnels » entraîne une augmentation des niveaux de loyers de 1,29 % à Marseille (Bouches-du-Rhône) et de 1,26 % à Paris.

Notons également que dans le cadre de la loi de finances rectificative pour 2016 et de la loi dite « Fraude » d'octobre 2018, les parlementaires ont voté de nouvelles obligations pour les plateformes opérant en France. À ce titre, l'administration fiscale exigera notamment des plateformes qu'elles lui communiquent des informations concernant les revenus et le nombre de transactions des propriétaires proposant des logements à la location. Cette transmission aura lieu une fois par an, et commencera en janvier 2020 pour les revenus générés en 2019.

<sup>21</sup> Bilan touristique 2017 région PACA

## 6 Conclusion

De par son attrait touristique, la région Provence-Alpes-Côte d'Azur est fortement concernée par le phénomène de résidences secondaires, et ce, que ce soit sur la Côte d'Azur ou le littoral, comme dans les stations de montagne ou l'arrière-pays provençal. Elle compte en effet près de 550 000 résidences secondaires, certes inégalement réparties, ce qui représente un logement sur six, et leur nombre augmente plus rapidement que celui des résidences principales.

Le développement du nombre de logements dédiés à la location de courte durée à des fins touristiques entraîne, dans les villes caractérisées par un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements, une raréfaction du marché locatif traditionnel et un accroissement de la tension. Cette situation est préjudiciable pour les actifs locaux, qui sont contraints de s'éloigner pour trouver un logement abordable.

Les stations de montagne sont, elles, concernées par un vieillissement et une inadaptation de leur parc d'hébergement saisonnier, et sont notamment confrontées à une difficulté de loger les travailleurs saisonniers indispensables à une activité économique touristique très réduite dans le temps.

Face à des enjeux relatifs aux résidences secondaires très différents selon les territoires, il conviendrait de s'intéresser plus finement aux leviers d'action pouvant être mis en place à l'échelle des politiques de l'habitat, en lien étroit avec les collectivités concernées.

## Index des illustrations

Illustration 1 : écart entre source fiscale et recensement pour le décompte des résidences secondaires.....	7
Illustration 2 : nuitées par département de destination.....	8
Illustration 3 : évolution du nombre de logements et RS en France métropolitaine.....	10
Illustration 4 : évolution du nombre de logements et RS en PACA.....	11
Illustration 5 : hébergement en résidence secondaire parmi les voyages ; Source : dGE, enquête SDT 2017.....	11
Illustration 6 : prix de l'immobilier en France en 2015, exemple des appartements anciens.....	12
Illustration 7 : prix des terrains à bâtir en France en 2012.....	13
Illustration 8 : part des résidences secondaires par région en 2015.....	14
Illustration 9 : nombre de résidences principales et secondaires par département.....	14
Illustration 10 : nombre de résidences secondaires par commune en PACA.....	15
Illustration 11 : taux et nombre de résidences secondaires par commune en PACA.....	16
Illustration 12 : typologie des communes de PACA en 2015.....	16
Illustration 13 : les 13 communes de PACA dont le taux de résidences secondaires dépasse 80 % en 2015.....	17
Illustration 14 : évolution du nombre de logements en PACA par catégorie.....	18
Illustration 15 : facteurs d'évolution du parc de logement entre 2010 et 2015.....	18
Illustration 16 : variation de densité de résidences secondaires en PACA entre 2007 et 2012...	19
Illustration 17 : prix médian au m <sup>2</sup> des ventes d'appartement en PACA en 2017.....	22
Illustration 18 : prix médian des ventes de maison en PACA en 2017.....	22
Illustration 19 : niveau moyen des loyers en PACA par EPCI.....	23
Illustration 20 : taux de logement social par région en 2017.....	24
Illustration 21 : tension sur le logement social par région.....	25
Illustration 22 : tension sur le logement social en PACA par commune.....	26
Illustration 23 : délai d'attribution moyen des logements sociaux en PACA par commune.....	26
Illustration 24 : type de logement par catégorie en PACA en 2015.....	28
Illustration 25 : part du collectif et de l'individuel dans les RS par département.....	28
Illustration 26 : part des résidences secondaires en collectif par commune.....	29
Illustration 27 : typologies de logements par catégorie en PACA en 2015.....	30
Illustration 28 : part des petites typologies (RS en collectif, de types T1 et T2) par EPCI.....	31
Illustration 29 : part des grandes typologies (RS en collectif, de types T4 et +) par EPCI.....	31
Illustration 30 : ancienneté des logements par catégorie en PACA en 2015.....	32
Illustration 31 : ancienneté du parc de RS en collectif par EPCI en 2015.....	33
Illustration 32 : ancienneté du parc de RS en collectif en 2015 dans les communes touristiques.....	34
Illustration 33 : classement cadastral des logements par catégorie en PACA en 2015.....	35
Illustration 34 : qualité des résidences secondaires en collectif en 2015 par commune.....	36
Illustration 35 : lieu de résidence principale des propriétaires de RS en collectif.....	37
Illustration 36 : lieu de résidence principale des propriétaires de RS en collectif par EPCI.....	38
Illustration 37 : lieu de résidence principale des propriétaires de RS en collectif par commune.....	39
Illustration 38 : communes dans lesquelles les propriétaires de RS en collectif sont principalement domiciliés à l'étranger, réalisation Cerema.....	40
Illustration 39 : ménages propriétaires de logements en dehors de leur RP.....	41
Illustration 40 : usage des logements détenus hors RP. Source : insee, enquête logement 2013.....	41
Illustration 41: surtaxe communale sur les résidences secondaires en PACA en 2019.....	43



[Cerema Méditerranée](#) Pôle d'activité, 30 rue Albert Einstein CS 70499, 13593 Aix-en-Provence CEDEX 3

Tel : 04 42 24 76 76

mel : [dTerMed@cerema.fr](mailto:dTerMed@cerema.fr)

Siège social : cité des Mobilités, 25 avenue François Mitterrand CS 92 803 – F, 69674 Bron Cedex

Tél : +33 (0)4 72 14 30 30

Établissement public – SIRET : 130 018 310 00313 – TVA Intracommunautaire : fR 94 130018310

[www.cerema.fr](http://www.cerema.fr)