

LES RÉSIDENCES SECONDAIRES en région Provence-Alpes-Côte d'Azur

QU'EST-CE QU'UNE RÉSIDENCE SECONDAIRE ?

• Le code Civil définit la résidence principale comme le logement où la personne vit le plus souvent dans l'année. Par opposition, **une résidence secondaire désigne tout logement qui n'est pas une résidence principale**. Cela inclut les maisons de vacances, les investissements locatifs ou encore les logements vacants.

• Sur le plan de l'imposition cependant, un logement vacant et une résidence secondaire non habitée à l'année ne font pas partie de la même réglementation. À la différence d'un logement vacant, **la résidence secondaire est meublée et sert de maison de vacances**.

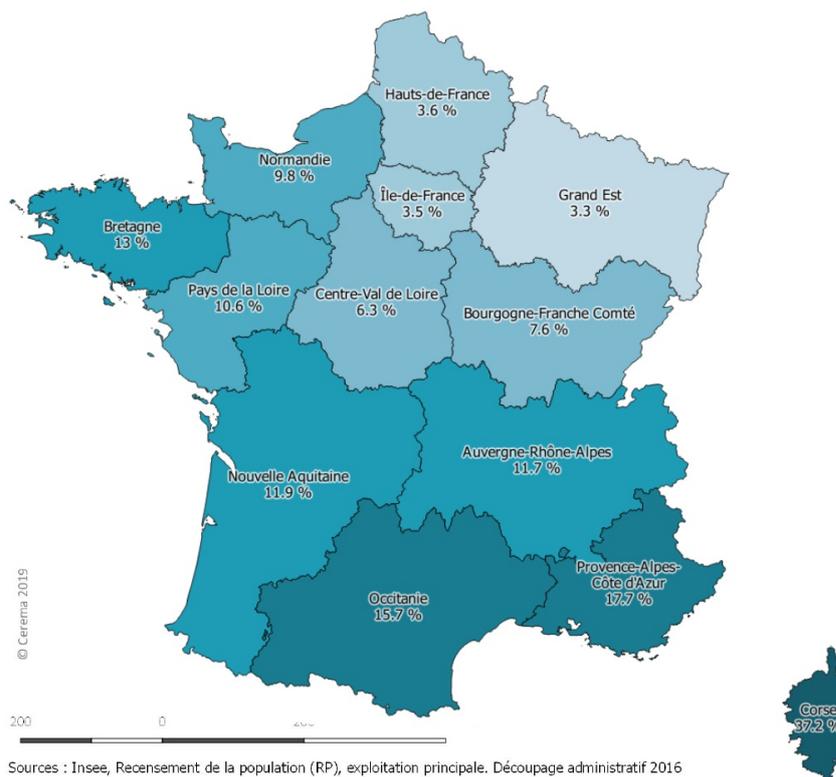
• L'Insee donne une définition de la résidence secondaire relative à son utilisation : **une résidence secondaire est un logement utilisé pour les week-ends, les loisirs ou les vacances**. Les logements occasionnels, qui sont des logements ou des pièces indépendantes utilisées occasionnellement pour des raisons professionnelles sont souvent regroupés avec les résidences secondaires.

Cette étude vise à caractériser le parc de logements meublés, utilisés pour les vacances, week-ends ou loisirs, ou bien proposés à la location saisonnière. Les logements occasionnels sont inclus lorsque la source utilisée est le recensement.

DES RÉSIDENCES SECONDAIRES NOMBREUSES ET EN FORTE AUGMENTATION...

La région Provence-Alpes-Côte d'Azur est la deuxième région française comptant le plus de résidences secondaires après l'Occitanie : elles y représentent près de 18 % du parc de logements d'après le recensement de l'Insee, pour un total de près de 550 000 logements.

Part des résidences secondaires en 2015



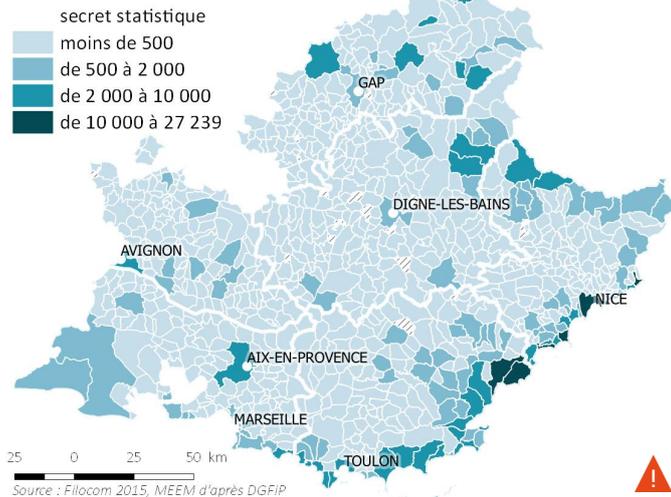
! Département	Nombre total de logements	Nombre de résidences principales	Nombre de résidences secondaires	Taux de résidences secondaires
Alpes-De-Haute-Provence	125 202	77 063	34 032	27,2%
Hautes-Alpes	128 280	67 655	49 742	38,8%
Alpes-Maritimes	776 897	546 591	165 166	21,3%
Bouches-du-Rhône	1 030 618	892 109	41 580	4,0%
Var	703 845	496 461	156 537	22,2%
Vaucluse	306 809	249 053	23 237	7,6%
PACA	3 071 651	2 328 932	470 294	15,3%

Source : Filocom 2015, MEEM d'après DGFIP

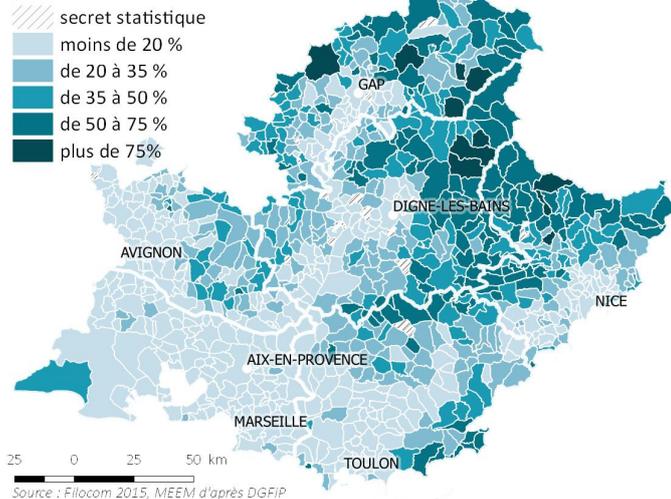
Les stations de sport d'hiver des Hautes-Alpes et les stations balnéaires des Alpes-Maritimes et du Var expliquent la forte proportion de résidences secondaires en région Provence-Alpes-Côte d'Azur.

Les résidences secondaires en PACA en 2015

Nombre de résidences secondaires par commune

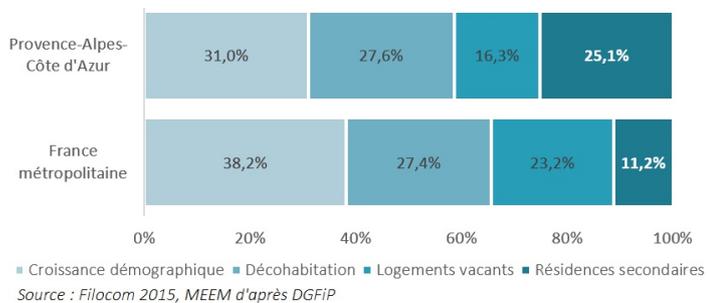


Taux de résidences secondaires par commune



Les communes qui comptent un nombre élevé de résidences secondaires se situent principalement sur le littoral ou en haute-montagne, tandis que les concentrations les plus importantes de résidences secondaires par rapport au parc total de logements se trouvent dans le périurbain ou les espaces ruraux.

Une croissance du parc portée par le secondaire



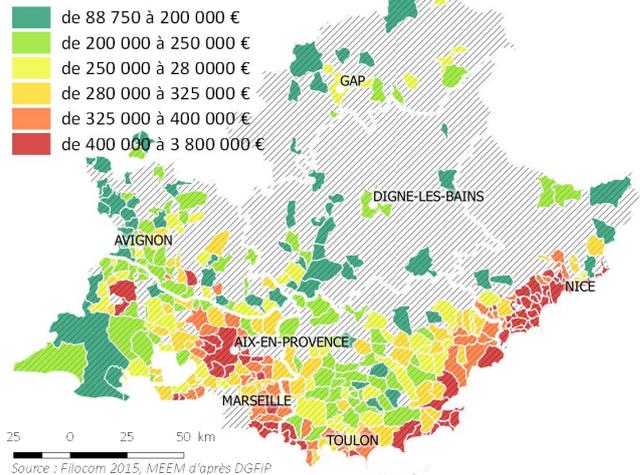
La croissance des logements entre 2010 et 2015 en Paca a été portée pour 25 % par la création de résidences secondaires, contre 11 % en France. La part de ces dernières en PACA continue par ailleurs d'augmenter depuis 1968, passant de 10 % du parc de logements à près de 18 % en 2016.

...EN CONFLIT AVEC L'ACCÈS AU LOGEMENT DES MÉNAGES...

Sur un territoire contraint (80 % de la population habitent sur le littoral), l'importance du parc de résidences secondaires de Provence-Alpes-Côte d'Azur entre en conflit avec la capacité des ménages à accéder à un logement abordable. La pression générée par l'attractivité touristique fait monter les prix de l'immobilier : PACA est la région la plus chère après l'Île-de-France et la monopolisation des logements pour un usage saisonnier diminue d'autant leur disponibilité pour les actifs locaux.

L'attractivité touristique tire les prix de l'immobilier

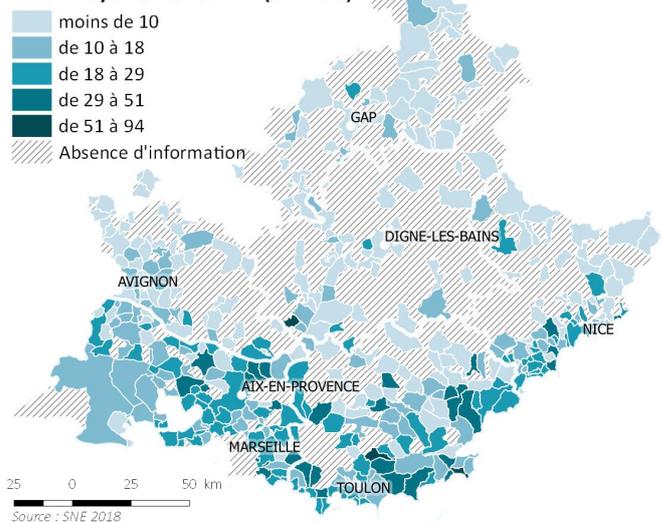
Prix médian par commune des ventes d'une maison en 2017



La région Provence-Alpes-Côte d'Azur est concernée par un manque de logements sociaux : elle se situe en effet en 3^{ème} position des régions les plus tendues, après l'Île-de-France et la Corse. Le délai moyen d'attribution est lui aussi élevé.

Un accès difficile au logement social

Délai moyen d'attribution (en mois)



... MAIS AUSSI SUPPORT DE L'ÉCONOMIE

L'économie touristique est primordiale en Provence-Alpes-Côte d'Azur : plus de 7 % des emplois salariés de la région se concentrent dans les secteurs d'activité du tourisme.

Certaines communes encouragent le développement des résidences secondaires dans une logique économique : en effet, des occupants saisonniers ne nécessitent pas les mêmes équipements que des habitants à l'année (les établissements scolaires par exemple), mais ont tendance à consacrer un plus grand budget aux loisirs et à l'agrément.

D'autres territoires bénéficient d'une activité touristique limitée dans le temps, comme les stations de ski. Ces communes qui se vident hors saisons touristiques font face à des difficultés d'accueil des saisonniers, mais aussi 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).

CARACTÉRISTIQUES DES RÉSIDENCES SECONDAIRES EN PACA

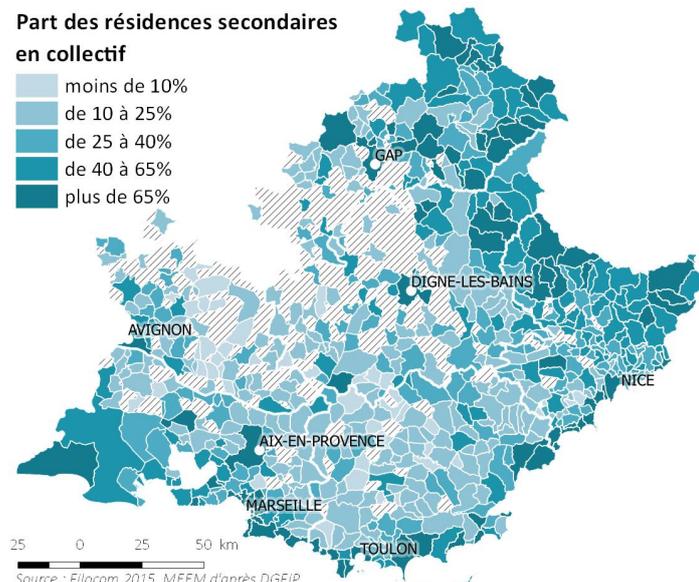
Un parc principalement collectif

Les résidences secondaires de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur sont principalement situées dans l'habitat collectif, malgré des disparités locales. Ainsi, le littoral et les stations de haute montagne comptent plus de résidences secondaires en collectif.

⚠ Département	Résidences secondaires	(dont collectif)	
Alpes-De-Haute-Provence	34 032	16 865	49,6%
Hautes-Alpes	49 742	34 754	69,9%
Alpes-Maritimes	165 166	133 227	80,7%
Bouches-du-Rhône	41 580	25 205	60,6%
Var	156 537	89 273	57,0%
Vaucluse	23 237	5 180	22,3%
PACA	470 294	304 504	65%

Source : Filocom 2015, MEEM d'après DGFIP

Part des résidences secondaires en collectif



Source : Filocom 2015, MEEM d'après DGFIP

Beaucoup de petites typologies

Parmi les résidences secondaires en collectif, l'on

trouve une prépondérance de petits logements. Les départements 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 plus importante de 3 ou 4 pièces.

Part de résidences secondaires en collectif

Département	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 et +
Alpes-De-Haute-Provence	53,9%	29,4%	12,2%	3,3%	1,2%
Hautes-Alpes	36,7%	35,6%	19,6%	5,8%	2,3%
Alpes-Maritimes	27,8%	38,9%	24,7%	6,8%	1,8%
Bouches-du-Rhône	26,6%	43,3%	22,8%	6,0%	1,4%
Var	26,1%	32,3%	27,7%	10,6%	3,3%
Vaucluse	26,4%	31,0%	27,6%	10,6%	4,4%

Source : Filocom 2015, MEEM d'après DGFIP

Un parc collectif plus ancien...

Les résidences secondaires de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur datent pour la moitié d'entre elles d'avant 1975. Dans le parc collectif, les logements anciens sont bien plus représentés. La part de logements récents (après 2000) est aussi légèrement supérieure dans le parc collectif.

Date de construction des logements en PACA

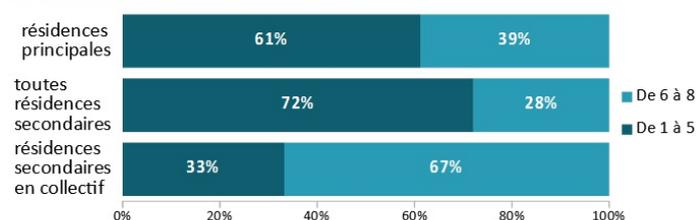


Source : Filocom 2015, MEEM d'après DGFIP

... et de moindre qualité

La part de logements potentiellement de mauvaise qualité (classement cadastral entre 6 et 8) parmi les résidences secondaires de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur est bien plus importante dans le parc collectif : les deux tiers seraient ainsi en mauvais état.

Classement cadastral des logements en PACA



Source : Filocom 2015, MEEM d'après DGFIP

Lieu de résidence des propriétaires

En PACA, l'on constate une part élevée de propriétaires résidant à l'étranger dans le département des Alpes-Maritimes, et une forte proportion de

propriétaires habitant dans la même commune que leur résidence secondaire (en collectif) dans le département de Vaucluse, ou dans celui des Bouches-du-Rhône dans une moindre mesure.

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
Alpes-De-Haute-Provence	3,9%	5,1%	73,1%	16,9%	0,9%
Hautes-Alpes	4,2%	3,3%	43,0%	40,9%	8,6%
Alpes-Maritimes	12,8%	13,4%	3,4%	37,4%	32,9%
Bouches-du-Rhône	19,1%	35,3%	10,2%	30,7%	4,7%
Var	8,3%	7,0%	9,9%	63,7%	11,2%
Vaucluse	29,4%	21,1%	10,3%	34,7%	4,5%

Source : Filocom 2015, MEEM d'après DGFIP

LIMITER LE NOMBRE DE RÉSIDENCES SECONDAIRES ?

Pour certaines collectivités, limiter l'augmentation du nombre de résidences secondaires, voire les remobiliser pour en faire du logement à l'année, est un levier d'action face à des enjeux d'un foncier rare et cher, et de difficulté d'accès des ménages au logement.

Taxer les résidences secondaires

La loi permet à certaines communes françaises de majorer la taxe d'habitation qu'elles perçoivent sur les résidences secondaires de 5 % à 60 %.

Les communes pouvant choisir d'appliquer cette majoration sont celles concernées par la taxe sur les logements vacants (situées en agglomération tendue de plus de 50 000 habitants).

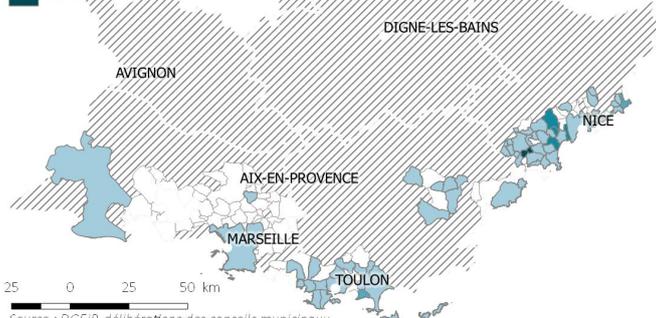
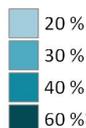
En région PACA 71 communes ont appliqué une surtaxe sur les résidences secondaires, sur les 144 éligibles à ce dispositif (2019).

Communes concernées par la surtaxe d'habitation sur les RS

▨ communes non soumises à la TLV

□ communes pouvant choisir d'appliquer la surtaxe d'habitation sur les RS

Taux de la surtaxe d'habitation sur les résidences secondaires



Source : DGFIP, délibérations des conseils municipaux

D'autres dispositifs existent également pour intervenir sur les résidences secondaires, tels que les Opérations de Réhabilitation de l'Immobilier de Loisir (ORIL), des OPAH ciblées, la délivrance d'autorisation de changement d'usage pour la location touristique conditionnée à de la compensation...

DÉFINITIONS

Le **classement cadastral** comporte 8 catégories définies en fonction de l'impression d'ensemble dégagée par un logement, depuis les immeubles de grand luxe (catégorie 1) jusqu'aux très médiocres (catégorie 8). Il s'appuie sur des critères concernant le caractère architectural du logement, la qualité de la construction, la distribution du local et son équipement. Les trois dernières catégories (6 à 8) sont celles retenues pour évaluer notamment le parc privé potentiellement indigne.

SOURCES

- **Fichier des logements par commune, millésime 2015 (Filocom)** : 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.

- **Système national d'enregistrement de la demande en logements sociaux, millésime 2017 (SNE)** : permet 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** : issus des données de la direction générale des finances publiques (DGFIP), ils permettent d'exploiter des informations géolocalisées à la parcelle cadastrale et relatives notamment aux droits de propriété et locaux.

- **Recensement de la population** : permet de connaître la diversité et l'évolution de la population de la France. L'Insee fournit des statistiques sur les habitants et les logements, leur nombre et leurs caractéristiques.

PRÉCAUTION D'USAGE

Selon les sources considérées (fiscale ou recensement de l'Insee), le nombre de résidences secondaires varie. PACA compte 471 936 résidences secondaires d'après les sources fiscales (Filocom 2015), et plus de 533 000 d'après le recensement de l'Insee (Insee-RP2015), soit 13 % de plus. Par ailleurs, certaines informations relatives aux caractéristiques des logements sont secrétisées : la somme des résidences secondaires par commune (voire département) ne correspond alors pas au total régional. Ces données sont signalées par un "⚠".

EN SAVOIR PLUS

Les résidences secondaires en région PACA
Cerema, pour le compte de la DREAL PACA, juin 2020

Le dysfonctionnement des marchés du logement en zone touristique
Conseil général des Ponts et Chaussées, janvier 2018

Dossier Provence-Alpes-Côte d'Azur n° 4
Insee, juin 2016

Cerema Méditerranée

Pôle d'activité des Milles
Avenue Albert Einstein - CS 70499
13593 Aix-en-Provence cedex 3
Tél. : 04 42 24 76 76

Rédaction et réalisation

Manon Bartheuf - manon.bartheuf@cerema.fr
Carole Cardot - carole.cardot@cerema.fr
Sylvie Di Benedetto - sylvie.di-benedetto@cerema.fr
Stéphane Houdayer - stephane.houdayer@cerema.fr



Direction régionale de l'environnement
de l'aménagement et du logement