

Les résidences secondaires en Provence-Alpes-Côte d'Azur : Qui les détient ? Six profils territoriaux

Benjamin Méreau, Insee

Rencontres Connaissance du Territoire –
EJCAM, 9 septembre 2021



Les résidences secondaires dans la région :
de quoi parle-t-on ?

Les résidences secondaires dans la région : où et qui ?

Six profils territoriaux

Des évolutions distinctes entre résidences
principales et secondaires

En résumé

Une région touristique

- 1 000 km de côte sur la mer méditerranée
- Des stations de ski dans les alpes du sud
- De nombreux parcs naturels, un patrimoine culturel...

Une nouvelle source de données

- qui permet de mieux connaître les détenteurs de résidences secondaires

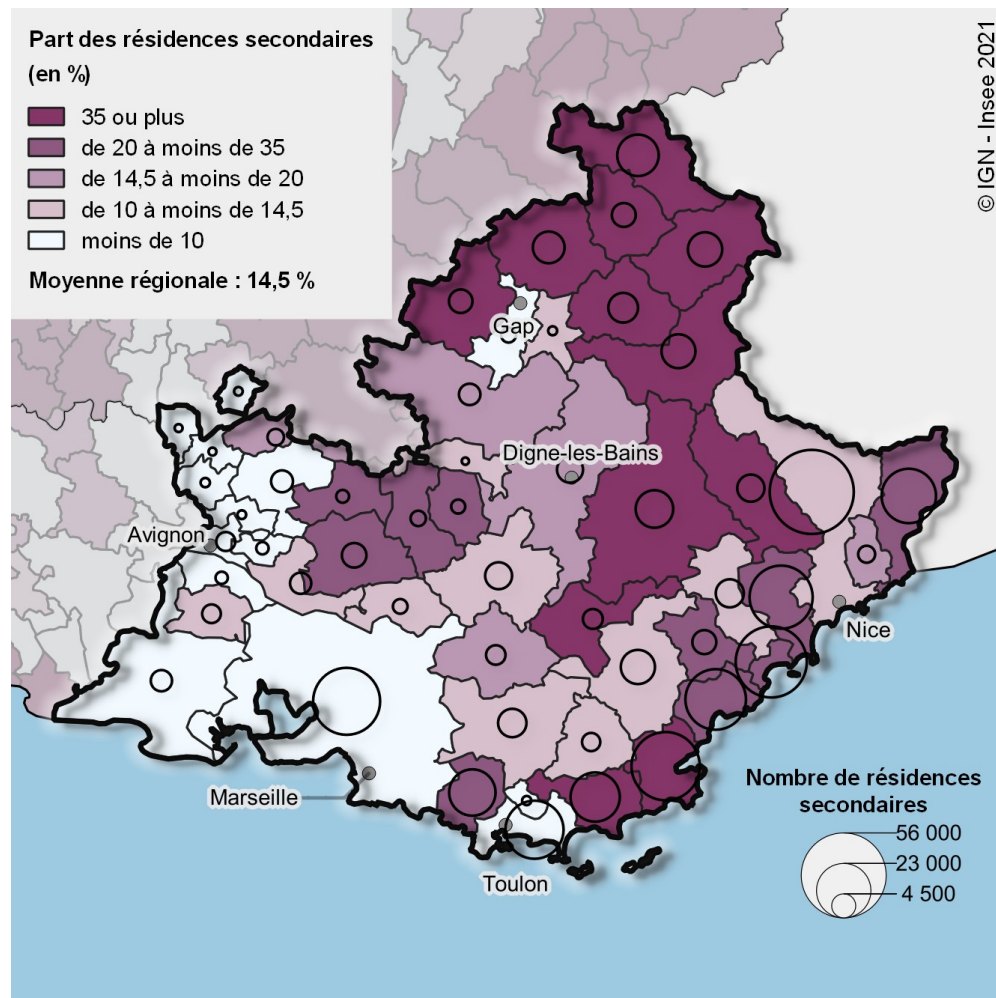
Des enjeux de politique publique

- Développement économique
- Vitalité des territoires, maintien d'équipements ou services
- Consommation énergétique, rénovation
- Concurrence avec la demande de logements à l'année (pression sur les prix)
- Concurrence avec l'offre d'hébergements touristiques

La source Fidéli (Fichier démographique sur les logements et les Individus, 2017)

- vient compléter la mesure des résidences secondaires qui existait avec le recensement de la population
- Une source d'origine fiscale : logement meublé, affecté à l'habitation, non occupé en permanence et soumis à la taxe d'habitation
 - Les résidences de tourisme ne font pas parti du champ de l'étude
- Qui permet d'avoir des informations sur les détenteurs de résidences secondaires :
 - Lieu d'habitation de résidence principale, âge, revenus...

- **En 2017, la région compte 470 000 résidences secondaires**
- **En proportion, 2ème région comptant le plus de résidences secondaires derrière la Corse. Leur part est supérieure à la moyenne nationale (14,5 % vs 8,8 %, Fideli 2017)**

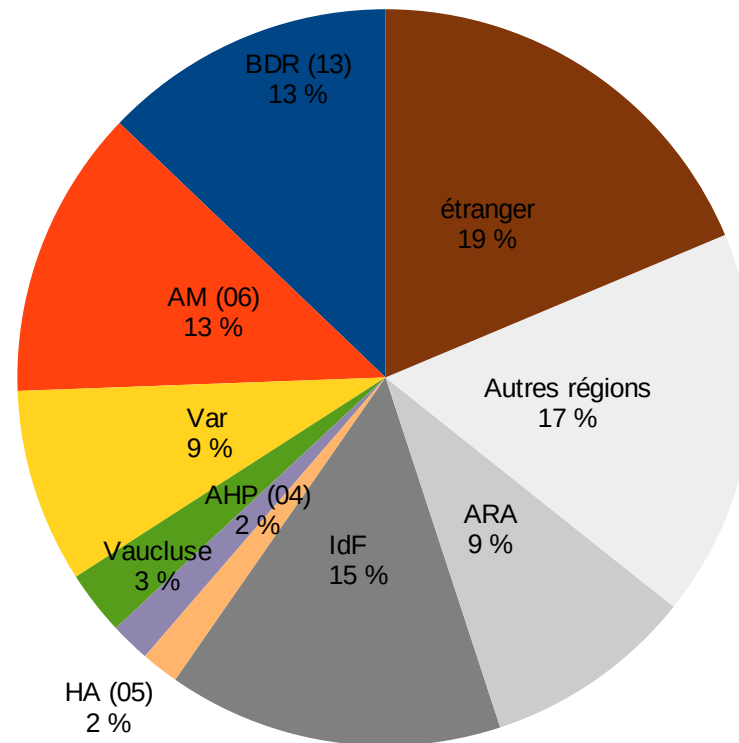


Qui sont les propriétaires de résidences secondaires ?

Les résidences secondaires dans la région : où et qui ?

- ▶ Détenteur plutôt que propriétaire = celui qui paie la taxe d'habitation n'est pas toujours celui qui détient l'acte de propriété.
 - Des ménages qui peuvent louer leur résidence secondaire ou bien des personnes morales
 - Respectivement 8 % et 10 %
- ▶ Des personnes âgées et plutôt aisées qui détiennent leur résidence secondaire depuis longtemps
 - Un quart l'ont depuis plus de 20 ans
 - 71 % ont 60 ans ou plus
 - Trois sur cinq appartiennent au dernier quartile des revenus
- ▶ Des résidences plutôt anciennes ou construites dans les années 70-80
 - 18 % avant 1945, et 18 % de 1970 à 1980

- 40 % des détenteurs sont des habitants de la région, autant viennent d'une autre région métropolitaine, et 20 % ont leur résidence fiscale à l'étranger.

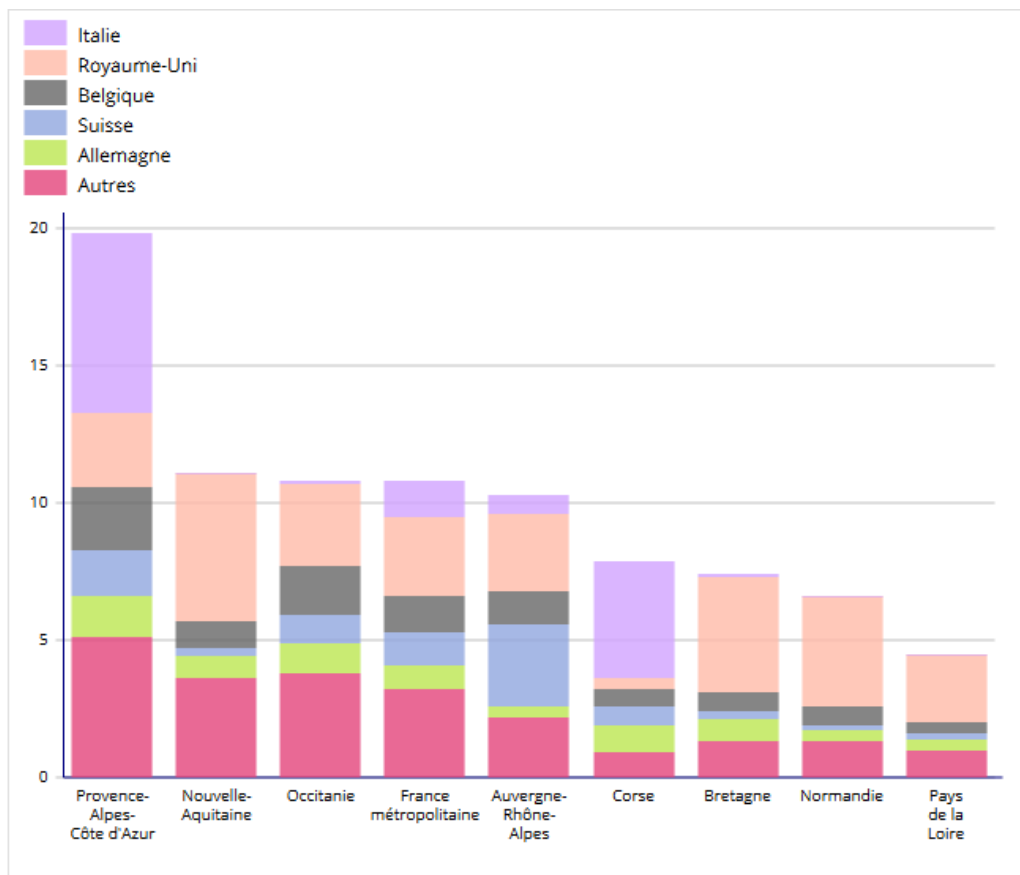


Taux de détenteurs étrangers le plus important de France métropolitaine

Les résidences secondaires dans la région : où et qui ?

- La part de détenteurs résidant à l'étranger est la plus forte de France métropolitaine, près de deux fois supérieure à la moyenne des régions métropolitaines (11 %).
- Détenteurs italiens plus nombreux. Dans les autres régions, les britanniques sont les plus nombreux.

Part des détenteurs résidant fiscalement à l'étranger selon le pays de résidence, par région (en %)

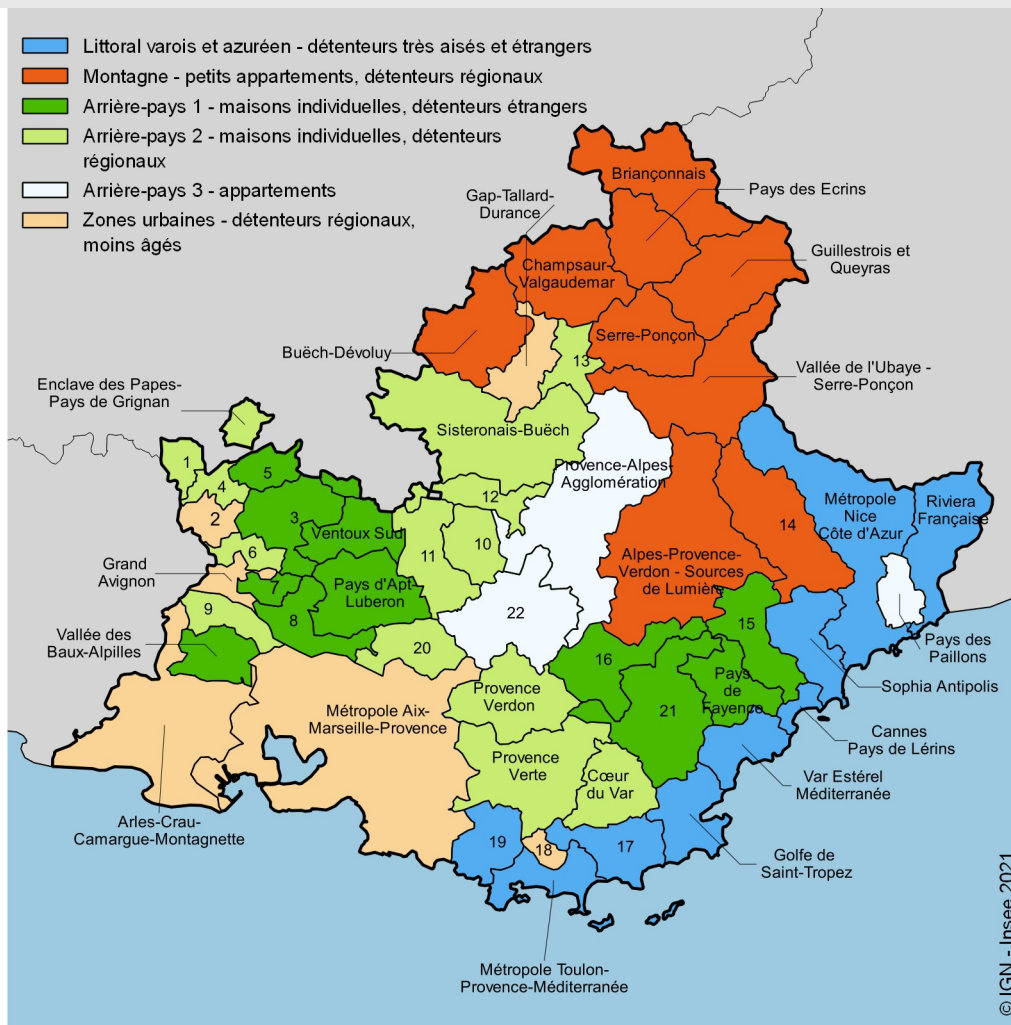


Des profils territoriaux marqués

Les résidences secondaires : profil à géométrie variable selon les territoires

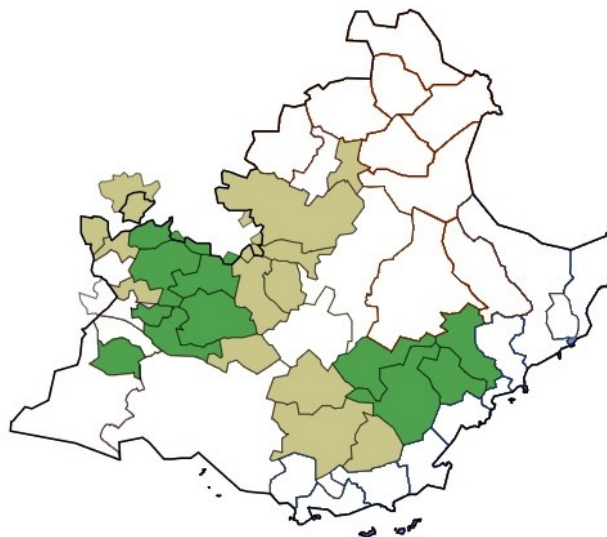
=> mise en évidence par une typologie

- 1 : Rhône Lez Provence
- 2 : Pays Réuni d'Orange
- 3 : Ventoux-Comtat-Venaissin
- 4 : Aygues-Ouvèze en Provence
- 5 : Vaison Ventoux
- 6 : Sorgues du Comtat
- 7 : Pays des Sorgues et des Monts de Vaucluse
- 8 : Luberon Monts de Vaucluse
- 9 : Terre de Provence
- 10 : Pays Forcalquier et Montagne de Lure
- 11 : Haute-Provence-Pays de Banon
- 12 : Jabron-Lure-Vançon-Durance
- 13 : Serre-Ponçon Val d'Avance
- 14 : Alpes d'Azur
- 15 : Pays de Grasse
- 16 : Lacs et Gorges du Verdon
- 17 : Méditerranée Porte des Maures
- 18 : Vallée du Gapeau
- 19 : Sud-Sainte-Baume
- 20 : Territoriale Sud-Luberon
- 21 : Dracénie-Provence-Verdon Agglomération
- 22 : Durance-Lubéron-Verdon Agglomération



Profil

- Une majorité de résidences secondaires qui sont des maisons de grande taille et plutôt ancienne
- Un taux de résidences secondaires plus faible que la moyenne régionale
- Les 2 classes se différencient par le profil des détenteurs :
 - Habitants de la région pour la première ; niveau de vie plus faible
 - Résidents fiscaux étrangers pour la seconde : Belgique, Royaume-Uni, Suisse

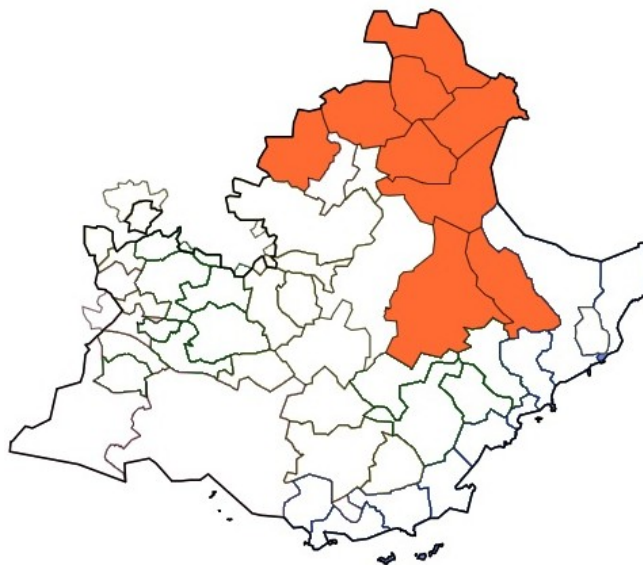


Enjeux

- Un apport économique pour ces territoires, maintien de certains commerces avec la présence de cette population ponctuelle
- Préservation et réhabilitation d'un parc de logements anciens
- Une augmentation plus forte des résidences secondaires sur la période récente qui pourrait générer une concurrence accrue avec le marché local, en particulier dans les zones à forte présence de détenteurs résidents à l'étranger
- Une attention particulière à cette population étrangère importante pour la classe 2 (infrastructures)

Profil

- Des résidences secondaires qui sont des appartements de petite taille
- Un taux de résidences secondaires très élevé (1 logement sur 2)
- Une détention par des ménages régionaux, en particulier Bouches-du-Rhône

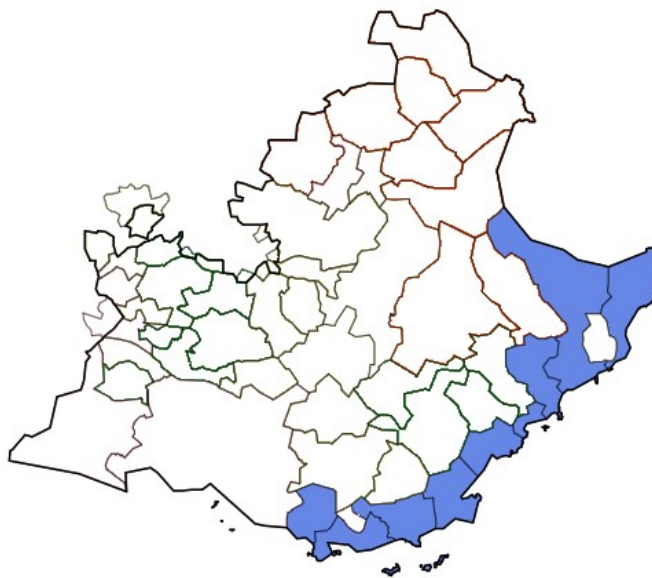


Enjeux

- Des logements très spécifiques à usage exclusif pour le ski l'hiver (et un peu l'été sans doute) avec pour enjeu une occupation tout au long de l'année pour les stations de ski
- Question des « volets clos » et de l'occupation avec une possession très locale
- Des logements « anciens » construits dans les années 70-80 qui commencent à vieillir => rénovation, coût énergétique, concurrence de logements plus moderne

Profil

- Une majorité de résidences secondaires qui sont des appartements
- Un taux de résidences secondaires assez élevé
- Une détention par des ménages extérieurs à la région : IdF, Auvergne-Rhône-Alpes et étrangers (Italie, Royaume-Uni)
- Des ménages aisés
- Des détenteurs plus âgés

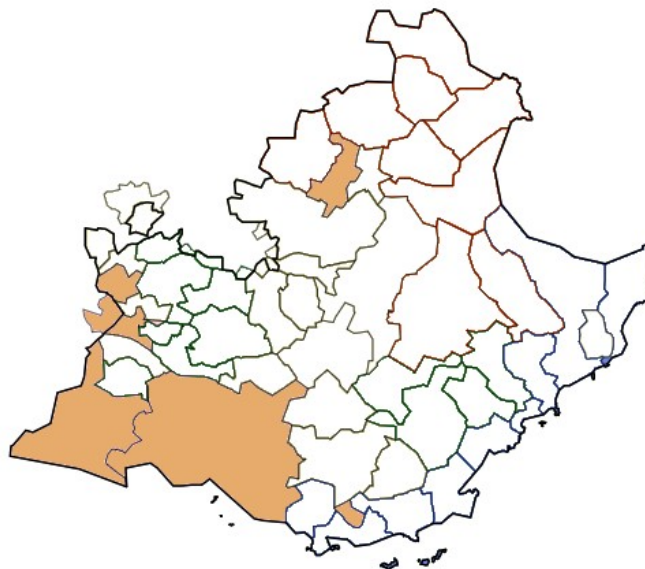


Enjeux

- Concurrence avec les résidences principales sur des marchés du logement en tension
- Progression des résidences secondaires plus forte que les résidences principales (1,5 % vs 0,9 % depuis 1990) : ménages aisés qui les détiennent => nécessité pour les ménages locaux de s'éloigner pour trouver des logements abordables
- Enjeu de l'occupation de ces résidences secondaires avec des détenteurs qui viennent souvent de loin

Profil

- Une détention locale et de proximité
- Un taux de résidences secondaires faible
- Des ménages moins aisés
- Des détenteurs plus jeunes

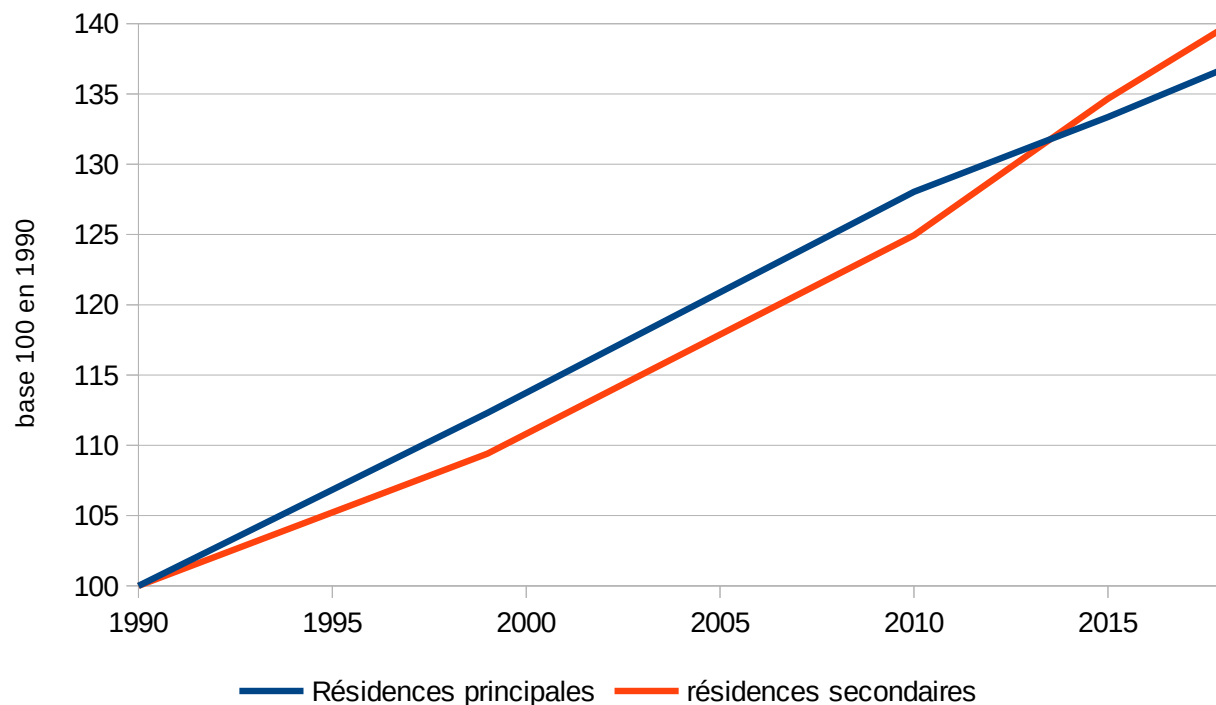


Enjeux

- Un boom des résidences secondaires depuis 2010 (+3%) qui pourrait générer des tensions sur des segments particuliers
- Laisse penser à un développement de résidences secondaires avec objectif AirBnB

- **Des résidences secondaires qui croissent plus vite que les résidences principales sur la dernière décennie**
- **Essor du AirBnB ?**

Évolutions des résidences en Provence-Alpes-Côte d'Azur entre 1990 et 2018 selon la catégorie de logements (base 100 en 1998)



De nombreuses résidences secondaires en Provence-Alpes-Côte d'Azur

En résumé

EN PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR



471 000

14,5 %
DES LOGEMENTS
CONSIDÉRÉS COMME DES
**RÉSIDENCES
SECONDAIRES**
AU SENS FISCAL



2^E
RÉGION
CONTRE 8,8 % EN FRANCE

LA MOITIÉ DES RÉSIDENCES
SECONDAIRES
À MOINS DE 2KM DU **LITTORAL**



À LA MONTAGNE
1 LOGEMENT SUR 2
EST UNE RÉSIDENCE SECONDAIRE

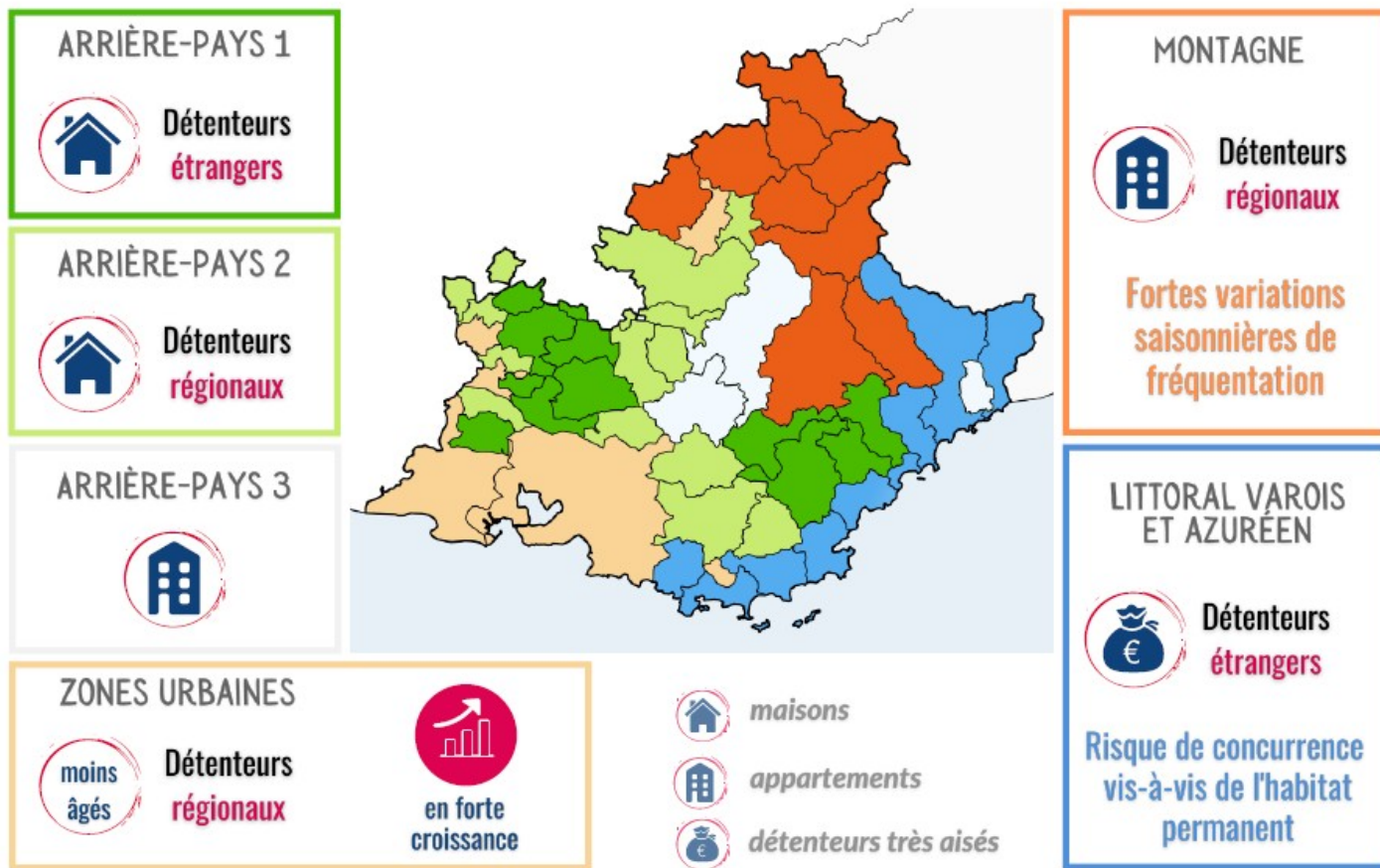
20 % détenues par des
résidents étrangers
CONTRE 11 % EN FRANCE



Six profils territoriaux aux enjeux variés

En résumé

Profils territoriaux des résidences secondaires et de leurs détenteurs



Merci de votre attention !

Retrouvez-nous sur :

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



<https://www.insee.fr/fr/statistiques/5056191>

Julie Argouarc'h

Lucile Jamet

Benjamin Méreau

benjamin.mereau@insee.fr

Une publication nationale
parue le 25 août

<https://www.insee.fr/fr/statistiques/5416748>

Insee Analyses

Provence-Alpes-Côte d'Azur



N° 91

Février 2021

Qui détient les résidences secondaires ? Six profils territoriaux

En Provence-Alpes-Côte d'Azur, 14,5 % des logements sont considérées comme des résidences secondaires en 2017 au sens fiscal, beaucoup plus qu'au niveau national. La moitié d'entre elles sont situées à moins de deux kilomètres du littoral.

Un détenteur de résidence secondaire sur cinq réside fiscalement à l'étranger, deux fois plus que la moyenne de France métropolitaine. Et, lorsqu'ils résident en France, les détenteurs sont plutôt âgés et ont un niveau de vie élevé.

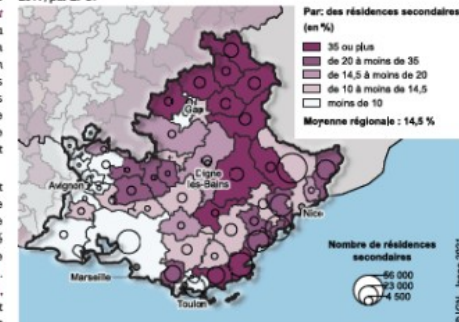
Les caractéristiques des résidences secondaires et de leurs détenteurs diffèrent d'un territoire à l'autre. Sur le littoral varois et azuréen, ou dans certaines zones de l'arrière-pays, ils sont plus aisés et résident plus souvent à l'étranger. Dans les zones de montagne, les résidences secondaires, qui représentent un logement sur deux, sont souvent anciennes et fréquentées principalement en saison. Leurs détenteurs résident en majorité dans la région.

Julie Argouarc'h, Lucile Jamet, Benjamin Méreau (Insee)

En 2017, en Provence-Alpes-Côte d'Azur, 471 000 logements sont considérés fiscalement comme des résidences secondaires (*sources et définitions*). Cela situe la région au 2^e rang derrière l'Occitanie, région la plus dotée (501 000). En proportion de l'ensemble du parc, les résidences secondaires représentent 14,5 % des logements dans la région, bien plus que la moyenne en France métropolitaine (3,8 %). La région se classe également 2^e, derrière la Corse.

L'attractivité de la région, son climat et sa richesse paysagère remarquable expliquent cette présence importante de résidences secondaires. Dans la moitié des cas, elles sont localisées à moins de deux kilomètres du littoral (*figure 1*). Dans les zones de montagne (*définitions*), elles sont très présentes : un logement sur deux. Ces zones ne rassemblent cependant qu'une résidence secondaire de la région sur dix.

1 Des résidences secondaires nombreuses sur le littoral
Nombre de résidences secondaires et par dans l'ensemble du parc de logements en 2017, par EPCI



Lecture : en 2017, le communal de communes du Golfe de Saint-Tropez compte 66 000 résidences secondaires, soit 46,5 % du parc de logements.
Source : Insee, Fichier 2017

