



Qui détient les résidences secondaires ? Six profils territoriaux

En Provence-Alpes-Côte d'Azur, 14,5 % des logements sont considérés 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.

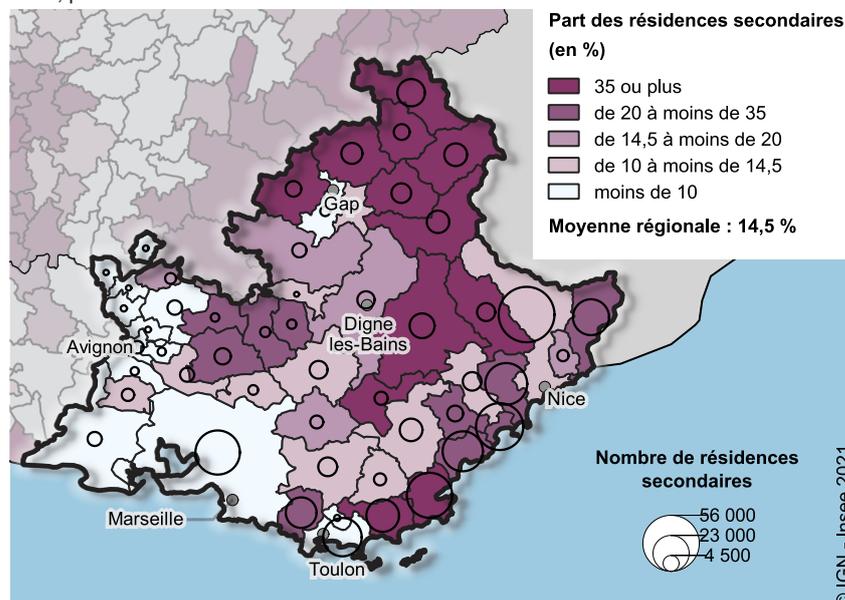
Julie Argouarc'h, Lucile Jamet, Benjamin Méreau (Insee)

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 (8,8 %). 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 part dans l'ensemble du parc de logements en 2017, par EPCI



Lecture : en 2017, la communauté de communes du Golfe de Saint-Tropez compte 36 300 résidences secondaires, soit 48,5 % du parc de logements.

Source : Insee, Fidéli 2017

De même, dans les EPCI ruraux de la région (*définitions*), les résidences secondaires sont plus fréquentes qu'en France métropolitaine : 12,2 % des logements contre 8,9 %. La présence d'espaces naturels va de pair avec un développement du tourisme vert et répond aux aspirations d'une population régionale largement métropolisée.

Un cinquième des résidences secondaires détenues par un résident fiscal étranger

Les détenteurs de résidence secondaire (*définitions*) sont, dans leur immense majorité, des personnes physiques. Une résidence secondaire sur dix est toutefois détenue par une société.

Parmi les personnes physiques détentrices de résidences secondaires, 40 % sont des habitants de la région, autant viennent d'une autre région métropolitaine, et 20 % ont leur résidence fiscale à l'étranger (*figure 2*). 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 (11 %).

Parmi les détenteurs étrangers, les résidents fiscaux italiens sont les plus représentés dans la région, suivis des Britanniques et des Belges. À l'exception de la Corse, qui partage cette spécificité italienne, les résidents britanniques arrivent en tête dans la plupart des régions de province, en particulier sur la façade atlantique, où ils représentent plus de la moitié des détenteurs étrangers.

Par ailleurs, les ménages détenteurs de résidence secondaire ont un niveau de vie supérieur aux résidents permanents de la région. En Provence-Alpes-Côte d'Azur, 39 % d'entre eux (hors résidents fiscaux étrangers) se situent parmi les 10 % des ménages les plus aisés de France métropolitaine (*définitions*). Cette proportion est un peu plus élevée que la moyenne en France métropolitaine (34 %). Les détenteurs de résidence secondaire sont également plus âgés que les résidents permanents : 71 % ont plus de 60 ans contre 53 % des propriétaires de résidence principale de la région.

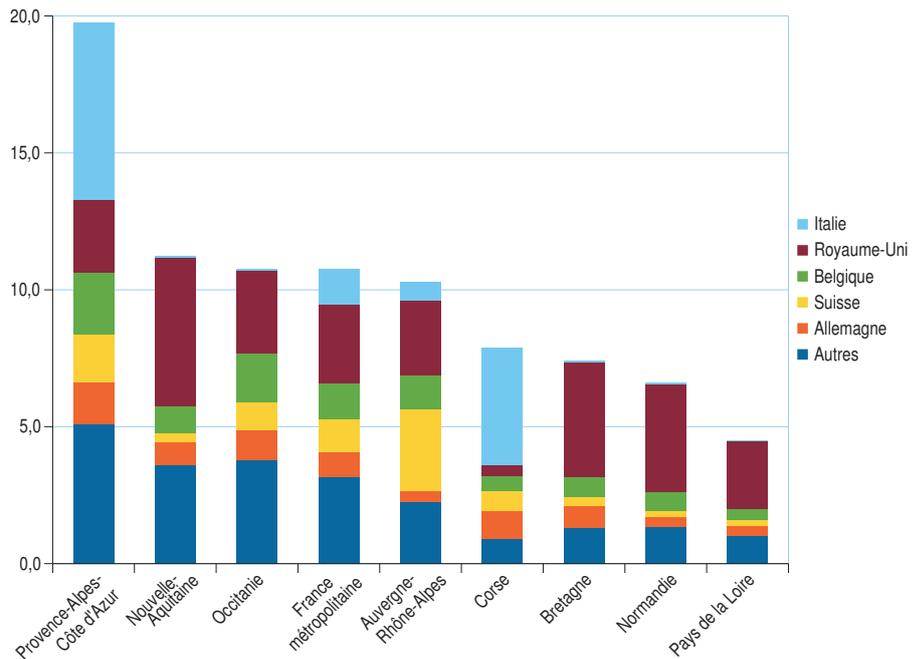
Au-delà de ces caractéristiques communes, différents profils territoriaux se distinguent en Provence-Alpes-Côte d'Azur (*figure 3*).

Les résidences secondaires participent à la tension du marché du logement sur le littoral azuréen et varois

Dans les EPCI du littoral varois et azuréen, très touristiques, les résidences secondaires représentent 22 % du parc de logements, et jusqu'à la moitié dans la communauté

2 Provence-Alpes-Côte d'Azur est la région qui attire le plus de détenteurs étrangers

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



Champ : résidences secondaires détenues par une personne physique.

Note : seules les régions qui ont une part de résidences secondaires supérieure à la moyenne de France métropolitaine sont représentées.

Lecture : 20 % des personnes physiques détenant une résidence secondaire en Provence-Alpes-Côte d'Azur résident à l'étranger. Parmi elles, un tiers réside fiscalement en Italie.

Source : Insee, Fidéli 2017

de communes du Golfe de Saint-Tropez. De plus, entre 1990 et 2017, le nombre de résidences secondaires y a augmenté plus vite que le nombre de résidences principales. Dans ces territoires, où les prix immobiliers sont les plus élevés de la région, la forte demande de logements secondaires peut constituer une forme de concurrence vis-à-vis de l'habitat permanent. Cette concurrence peut être d'autant plus prégnante que les détenteurs de résidence secondaire ont un niveau de vie élevé : 43 % des détenteurs de résidence secondaire de ces EPCI font partie des ménages les plus aisés de France, contre 11 % des résidents à titre permanent. En outre, trois résidences secondaires sur quatre sont des appartements, dont près de la moitié n'ont qu'une seule chambre, et un cinquième sont des studios. La concurrence entre usage secondaire et principal s'exercerait donc surtout sur ces appartements de petite taille, alimentant un risque d'éviction de certaines catégories d'habitants comme les jeunes actifs ou les étudiants, aux revenus plus faibles que le reste de la population.

Par ailleurs, dans ces territoires littoraux, 24 % des détenteurs de résidence secondaire sont des résidents fiscaux étrangers (*figure 4*), et deux résidents français sur trois vivent à plus de 3 h de leur résidence secondaire (*définitions*). Cet éloignement peut constituer un frein à la fréquentation et limiter le développement d'activités

économiques non saisonnières. Il peut aussi soulever des enjeux d'aménagement local, par exemple pour le calibrage des équipements et des services publics.

L'éloignement des détenteurs est à considérer au regard de leur âge : 75 % d'entre eux ont plus de 60 ans. Ceux qui sont à la retraite se rendent probablement plus souvent et pour une plus longue durée dans leur résidence secondaire que les actifs.

Des zones de montagne prisées des habitants de la région

Dans les EPCI de montagne, les résidences secondaires représentent près de la moitié du parc de logements, en lien avec la présence de stations de sports d'hiver. De fait, il s'agit de logements très spécifiques, utilisés quasi exclusivement pour le ski pendant la saison d'hiver ou pendant les deux mois de la pleine saison d'été. Ainsi, 70 % sont des appartements, souvent de petite taille. 24 % sont des studios et 46 % des logements font moins de 40 m² contre respectivement 16 % et 33 % des résidences secondaires de la région.

Les Alpes du Sud attirent majoritairement des habitants de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur, en particulier des Bouches-du-Rhône. Plus de trois résidences secondaires de ces territoires sur cinq sont détenues par un ménage de la région, contre deux sur cinq pour l'ensemble des résidences secondaires

de la région. De plus, assez peu (6 %) sont détenues par un résident étranger, plus de la moitié d'entre eux résidant en Italie. Comparativement, dans les Alpes du Nord (*définitions*), seulement 36 % des détenteurs habitent la région Auvergne-Rhône-Alpes et 13 % sont étrangers, venant en premier lieu du Royaume-Uni, puis de Suisse.

Malgré la proximité relative des détenteurs, ces territoires sont sujets à de fortes variations saisonnières de fréquentation, et pâtissent d'une sous-occupation chronique parfois appelée « syndrome des volets clos ». De plus, ces résidences secondaires sont souvent des logements anciens : 47 % ont été construites avant 1975. Cela pose la question de leur rénovation, de leur coût énergétique, et de la concurrence de logements plus récents.

Un arrière-pays contrasté

Dans l'arrière-pays, trois profils territoriaux se distinguent. Pour les deux premiers, la maison individuelle est la forme prédominante de résidence secondaire : elle en représente huit sur dix, contre trois sur dix dans l'ensemble de la région. Ces maisons sont plus souvent qu'ailleurs de grande taille et anciennes.

Dans les EPCI les plus touristiques, situés autour du mont Ventoux et des monts de

Vaucluse, du Luberon, des Gorges du Verdon, des Alpilles et du Pays de Grasse, les résidences secondaires sont nombreuses et représentent 13,8 % du parc de logements. Ces EPCI attirent une part importante de détenteurs étrangers. Un détenteur sur quatre est un résident fiscal étranger, venant majoritairement de Belgique, du Royaume-Uni, de Suisse, d'Allemagne ou des Pays-Bas. Dans ces territoires, outre les résidents fiscaux étrangers probablement très aisés, les détenteurs de résidence secondaire dont le domicile fiscal est en France sont nombreux à faire partie des ménages aisés de France : près de 40 % d'entre eux sont dans la catégorie des plus aisés, presque autant que sur le littoral. Dans les communautés de communes de la Vallée des Baux-Alpilles, du Pays d'Apt-Luberon et la communauté d'agglomération Luberon Monts de Vaucluse, cette part avoisine les 50 %.

Entre 2012 et 2017, dans cette partie de l'arrière-pays la plus touristique, le nombre de résidences secondaires a progressé deux fois plus vite que celui des résidences principales. À l'image du littoral, l'arrivée de résidents secondaires plus aisés que les habitants peut générer une concurrence pour l'accès au logement, celle-ci s'exerçant ici plutôt sur les maisons individuelles spacieuses.

Les EPCI du deuxième profil, moins touristiques, comptent tout de même 10,6 % de résidences secondaires. Ils se distinguent par une détention de proximité : 58 % des détenteurs habitent en Provence-Alpes-Côte d'Azur (+ 18 points par rapport à la moyenne régionale) et seuls 11 % sont étrangers (- 9 points). De même, les détenteurs y sont en moyenne moins aisés : 29 % d'entre eux font partie des 10 % les plus riches (- 10 points).

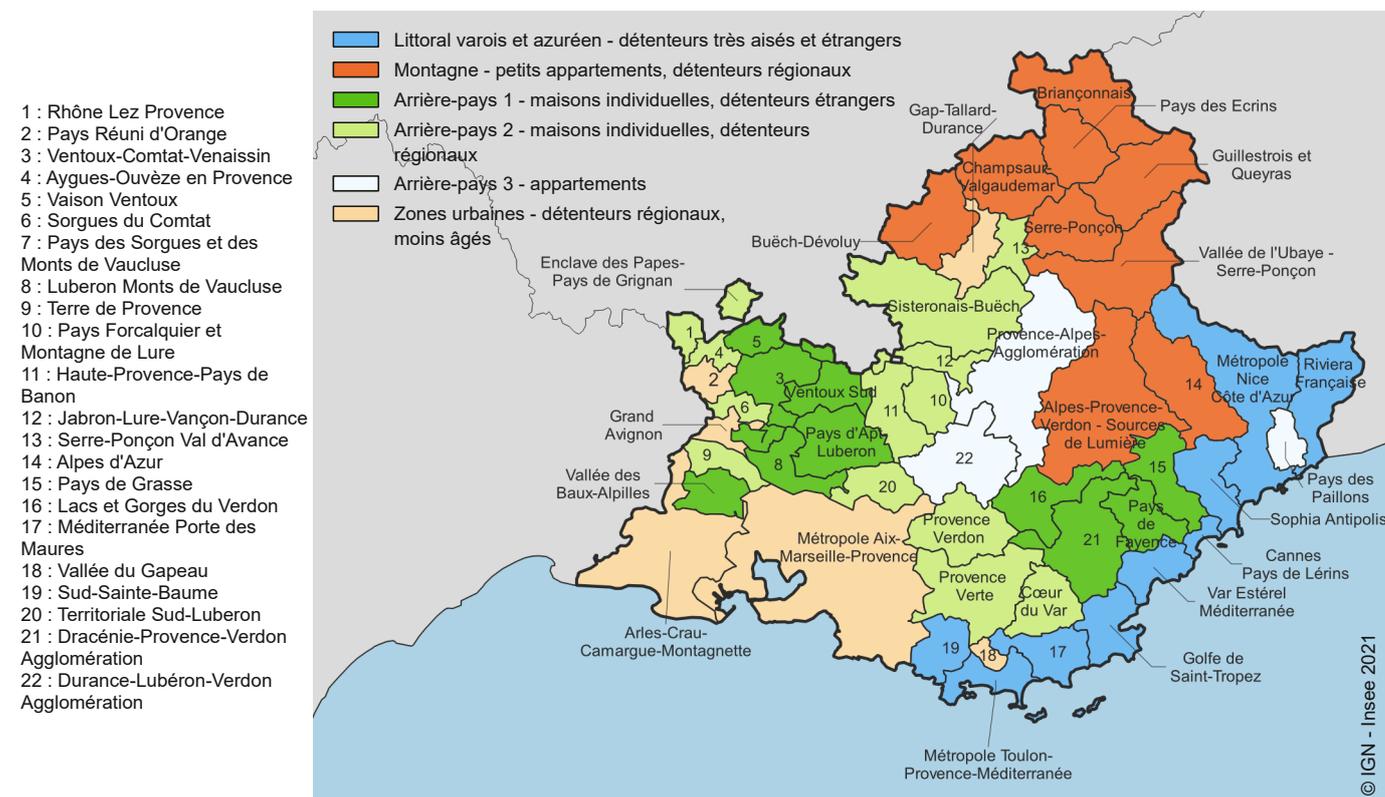
Le troisième profil territorial rassemble des EPCI de l'arrière-pays où la part des appartements est plus élevée (quatre résidences secondaires sur dix) : les communautés d'agglomération Durance-Lubéron-Verdon-Agglomération et Provence-Alpes-Agglomération et la communauté de communes du Pays des Paillons.

Forte progression dans les zones urbaines

La métropole d'Aix-Marseille-Provence, le Grand Avignon mais aussi les EPCI du Pays Réuni d'Orange, de Gap-Tallard-Durance, de la Vallée du Gapeau, zones densément peuplées, concentrent peu de résidences secondaires. Seuls 4 % des logements de ces zones sont dédiés à cet usage. Leurs détenteurs ont en outre la particularité d'être

3 Des détenteurs plus souvent étrangers et aisés sur le littoral varois et azuréen

Profils territoriaux des résidences secondaires et de leurs détenteurs

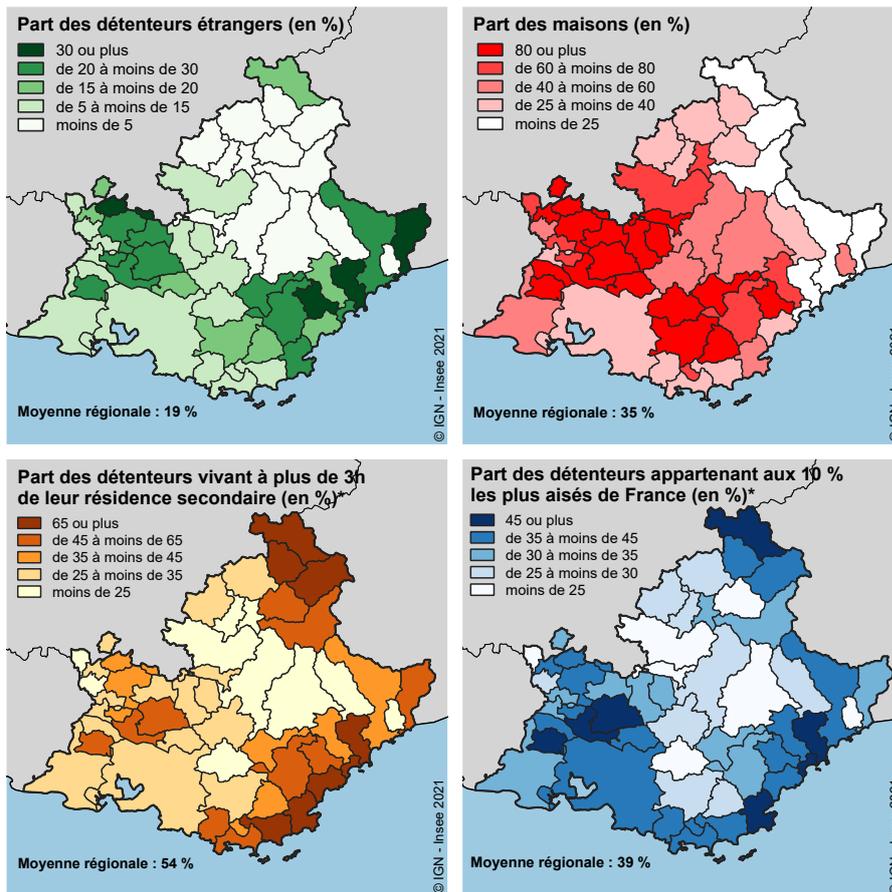


Lecture : la communauté de communes du Briançonnais appartient au profil territorial « montagne », dans lequel les résidences secondaires sont majoritairement de petits appartements détenus par des résidents de la région.
Source : Insee, Fidéli 2017

plus jeunes et moins aisés. Quatre sur dix sont âgés de moins de 60 ans (contre trois sur dix en moyenne dans la région) et 35 % font partie des ménages les plus aisés (- 4 points par rapport à la moyenne régionale).

En revanche, les résidences secondaires se développent rapidement dans la période récente. Entre 2012 et 2017, elles ont augmenté de 2,5 % en moyenne par an dans ces EPCI, contre 0,9 % pour l'ensemble de la région. C'est particulièrement le cas dans la métropole d'Aix-Marseille-Provence (+ 4,7 % contre + 0,9 % pour les résidences principales). Le développement récent des plateformes de location entre particuliers peut expliquer en partie cette expansion. De plus, 18 % des détenteurs de la métropole ont leurs résidences principale et secondaire dans la même commune, ce qui renforce l'hypothèse d'un usage de ces logements à des fins d'investissement locatif. ■

4 Des profils de détenteurs différents selon les EPCI



* Champ : résidences secondaires détenues par une personne résidant fiscalement en France métropolitaine.
Source : Insee, Fidéli 2017

Sources et définitions

L'étude mobilise le **fichier démographique sur les logements et les individus** (Fidéli 2017) qui comporte des informations sur l'ensemble des logements et des personnes connus par l'administration fiscale.

Les **résidences secondaires** sont les locaux meublés, affectés à l'habitation, non occupés en permanence, et soumis à la taxe d'habitation. La définition fiscale des résidences secondaires utilisée dans cette étude diffère légèrement de celle du recensement de la population. Les résidences de tourisme ne sont notamment pas comptées comme résidences secondaires au sens fiscal. Dans cette étude, les **détenteurs de résidence secondaire** sont les personnes auxquelles le logement secondaire est rattaché au titre de la taxe d'habitation. Les ménages rattachés sont généralement propriétaires du logement, mais il peut également s'agir de locataires à l'année qui sont aussi soumis à la taxe d'habitation. Les résidences secondaires peuvent être détenues par des personnes – physiques ou morales (État, offices HLM, sociétés civiles immobilières...) – résidant en France ou à l'étranger. Dans le cas des personnes physiques résidant en France, des informations sont disponibles sur le ménage dans lequel vivent ces personnes (localisation, composition, niveau de vie...).

Les **zones de montagne** regroupent les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) dont les communes se situent, en moyenne, à une altitude supérieure à 1 500 mètres : communautés de communes Champsaur-Valgaudemar, du Briançonnais, du Guillevois et du Queyras, du Pays des Ecrins, Serre-Ponçon et Vallée de l'Ubaye – Serre-Ponçon. Les **EPCI ruraux** sont les EPCI qui ne sont ni littoraux ni en zone de montagne, dont plus de la moitié des habitants résident dans une commune peu ou très peu densément peuplée au sens de la grille communale de densité. Les **Alpes du Nord** regroupent ici les EPCI de Savoie, Haute-Savoie et Isère situés, en moyenne, à une altitude supérieure à 1 500 mètres.

Les **ménages aisés** sont ceux dont le niveau de vie se situe parmi les 10 % les plus élevés de France métropolitaine (supérieur à 37 738 euros). Les **temps de parcours entre la résidence principale et secondaire** sont des temps de trajet routier calculés à l'aide du distancier Métrix de l'Insee. Ils sont calculables uniquement pour les détenteurs ayant leur résidence principale en France et présents dans Fidéli.

Insee Provence-Alpes-Côte d'Azur
17 rue Menpentis
CS 70004
13395 Marseille Cedex 10

Directeur de la publication :
Alberto Lopez
Rédacteur en chef :
Jérôme Domens

Mise en page :
Agence Elixir, Besançon

Crédits photos
CRT Côte d'Azur - Robert Palomba

Dépôt légal : février 2021
ISSN : 2274-8199 (version imprimée)
ISSN : 2417-1395 (version en ligne)
© Insee – Région Provence-Alpes-Côte d'Azur – Dreal Paca 2021

Pour en savoir plus

- Dreal Paca, Cerema, « Résidences secondaires en région Provence-Alpes-Côte d'Azur », *Rapport d'étude*, juillet 2020
- Huyssen A., Squarcini J.M., « Résidences secondaires : un logement sur trois en Corse, avec des profils variés selon les intercommunalités », *Insee Analyses Corse* n° 29, octobre 2020
- Atout France, « La résidence secondaire en France – Fonctionnement économique, mise en marché, services d'intendance », *Collection Observation touristique* n° 24, Éditions Atout France, 2010

