



ENTRÉE LIBRE ET GRATUITE

# FORUM

📅 Samedi 26 mars - 14h30

📍 Aix-en-Provence

Salle Voltaire, rue des Muletiers

## VIVRE & SE LOGER AU PAYS

SE LOGER NE PEUT PAS ÊTRE SECONDAIRE

avec:

**Lydie Massard,**

*Porte-parole de l'Union Démocratique Bretonne*

**Nikolas Blain,**

*Porte-parole d'Euskal Herria Bai*

**Pèire Costa,**

*Directeur de Régions et Peuples Solidaires*

**Anne-Marie Hautant**

*Présidente du Partit Occitan*

# Etat des lieux du logement en Provence

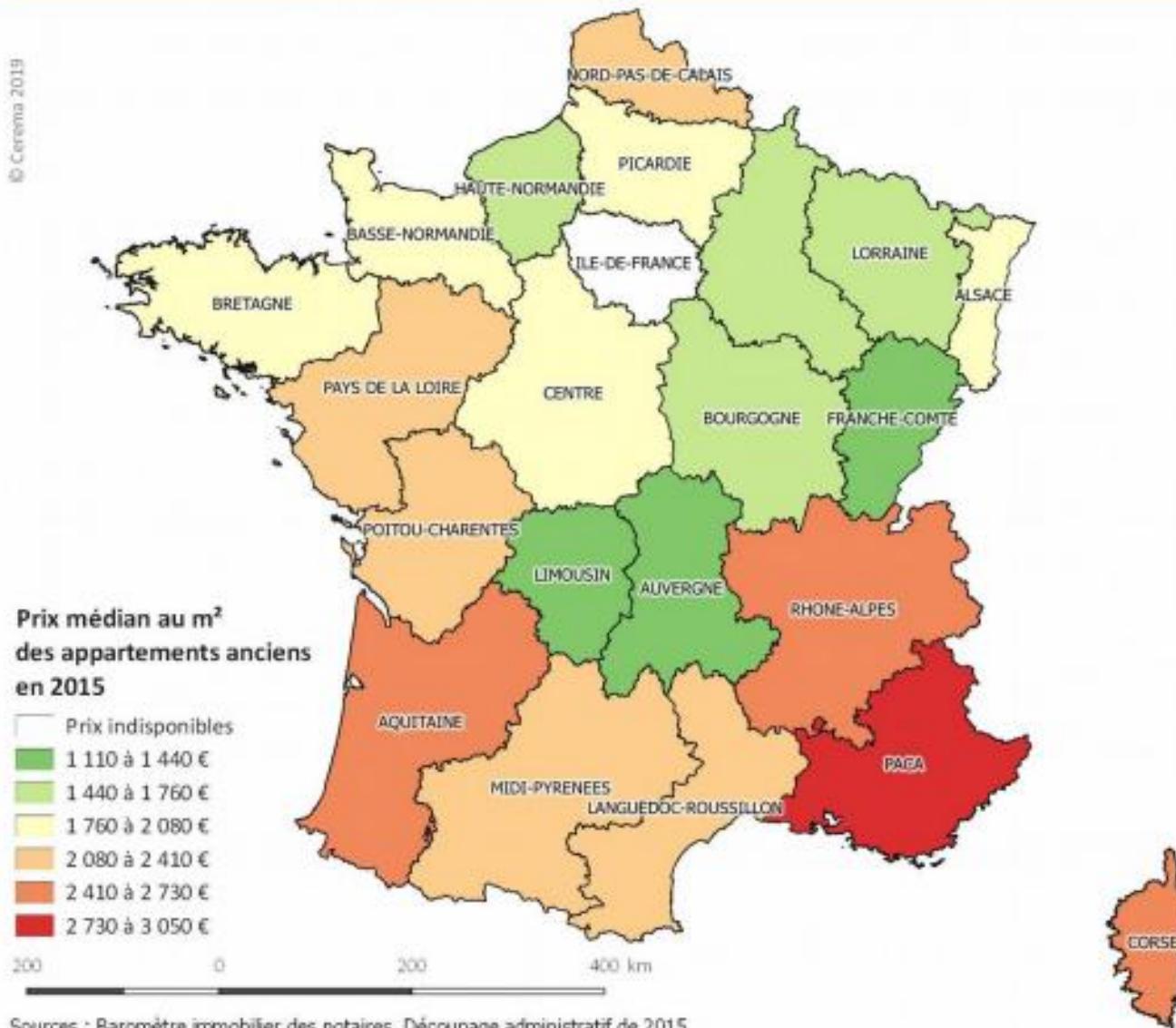
- Population (2021): 5,09M d'habitants
- Nombre de logements (2018): 3,1M dont 2,31M résidences principales (74,5%), **0,5M résidences secondaires (17,8%)** et 0,24 logements vacants (7,6%)
- 78% de la population régionale est concentrée dans les 4 grandes agglomérations: Aix-Marseille (1,83M) Nice (0,95M), Toulon (0,56M) et Avignon (0,44M).
- Logements sociaux: 319.311 soit 13,5% (moyenne hexagonale 17%)
- Prix du m<sup>2</sup> le plus élevé dans l'Hexagone après l'Île-de-France

# Résidence secondaire, la définition de l'INSEE:

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.

## Prix de l'immobilier par région en 2015

© Cenema 2015



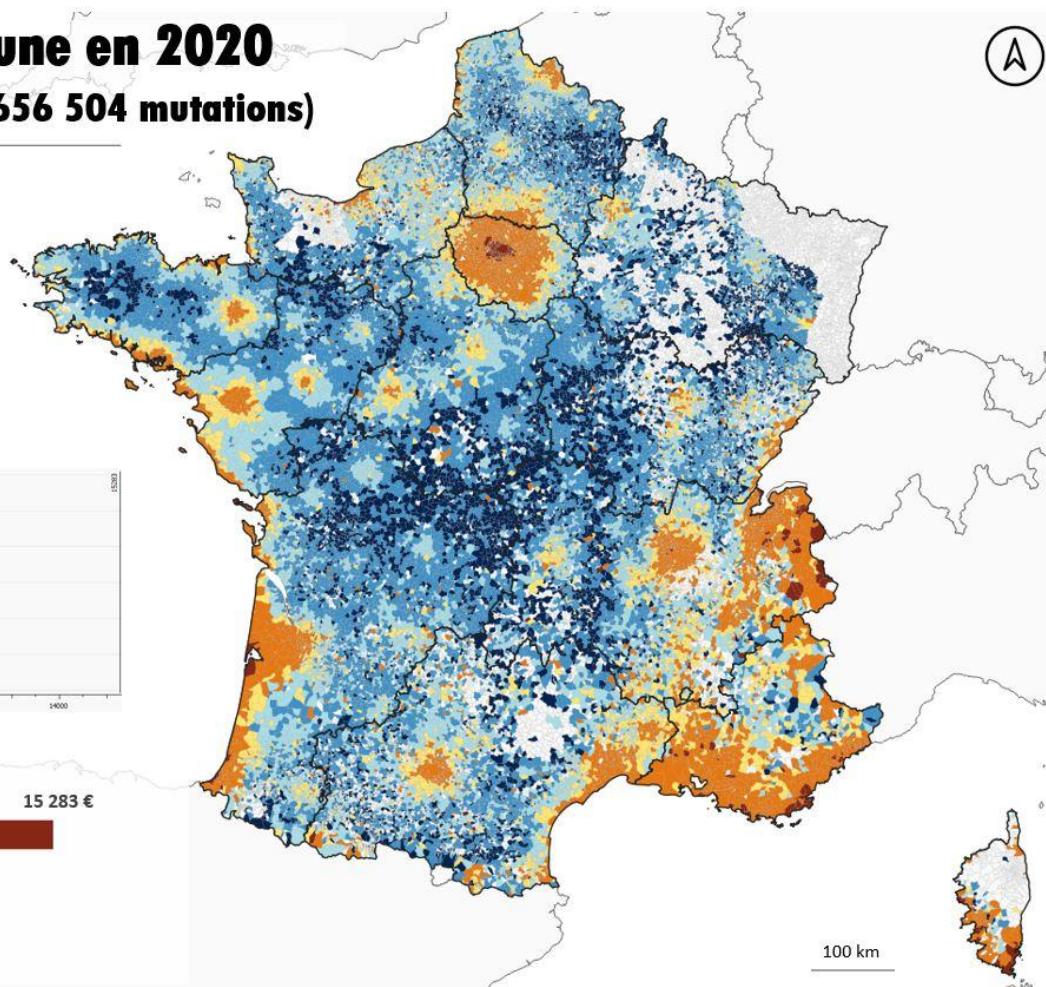
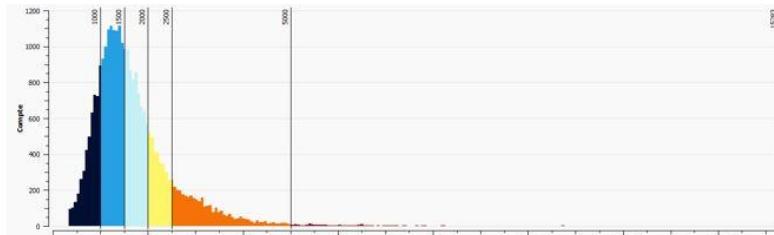
Sources : Baromètre immobilier des notaires, Découpage administratif de 2015

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

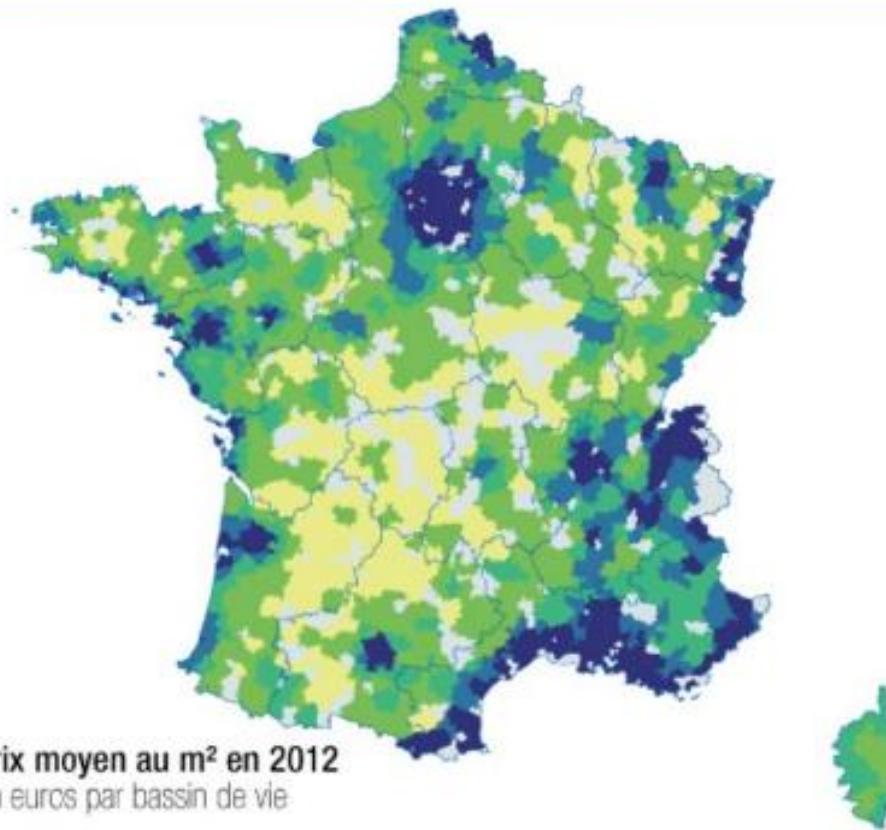
# Prix moyen au m<sup>2</sup> par commune en 2020

Ventes de maisons et d'appartements (656 504 mutations)

Sources : IGN et Ministère de l'économie et des finances



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



### Prix moyen au m<sup>2</sup> en 2012

En euros par bassin de vie

120 à 300

80 à 120

50 à 80

20 à 50

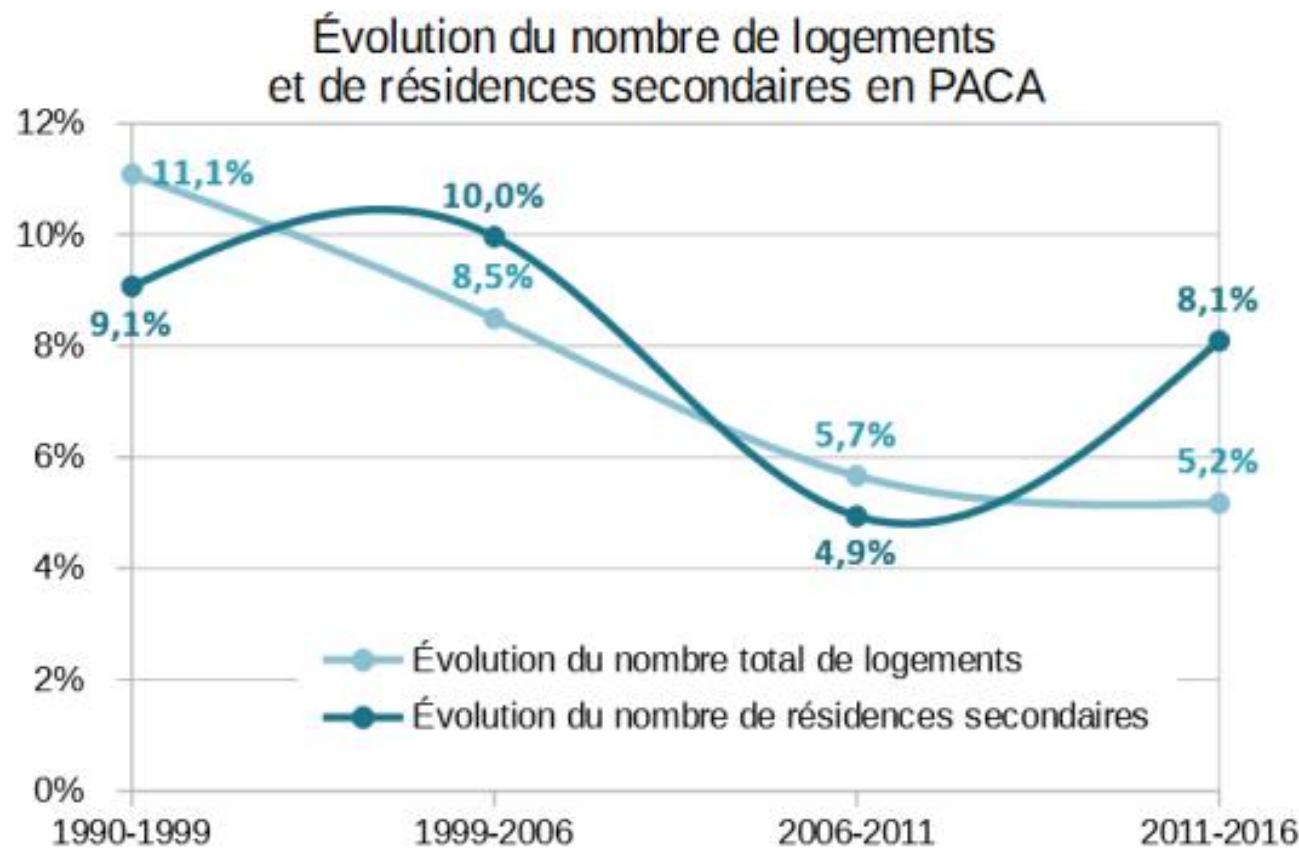
6,7 à 20

Données non disponibles

Sources : SOeS, EPTB 2012. Calculs Bureau de l'observation des territoires - CGET.

Illustration 7 : prix des terrains à bâtrir en France en 2012

# Le nombre de résidences secondaires en forte augmentation



Source : Insee, séries historiques du RP, exploitation principale (1990, 1999, 2006, 2011, 2016)

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

# A qui appartiennent les résidences secondaires?

- 90% appartiennent à des personnes physiques / 10% appartiennent à une société.
- 40 % sont des habitants de la région, 40% viennent d'une autre région métropolitaine, et 20 % ont leur résidence fiscale à l'étranger (deux fois supérieure à la moyenne hexagonale) essentiellement des Italiens, des Britanniques et des Belges.
- Les ménages détenteurs de résidence secondaire ont un niveau de vie supérieur aux résidents permanents de la région. En Provence, 39 % d'entre eux (hors résidents fiscaux étrangers) se situent parmi les 10 % des ménages les plus aisés de France métropolitaine.  
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.

## 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 : Filacom 2015, MEEM d'après DGFiP

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

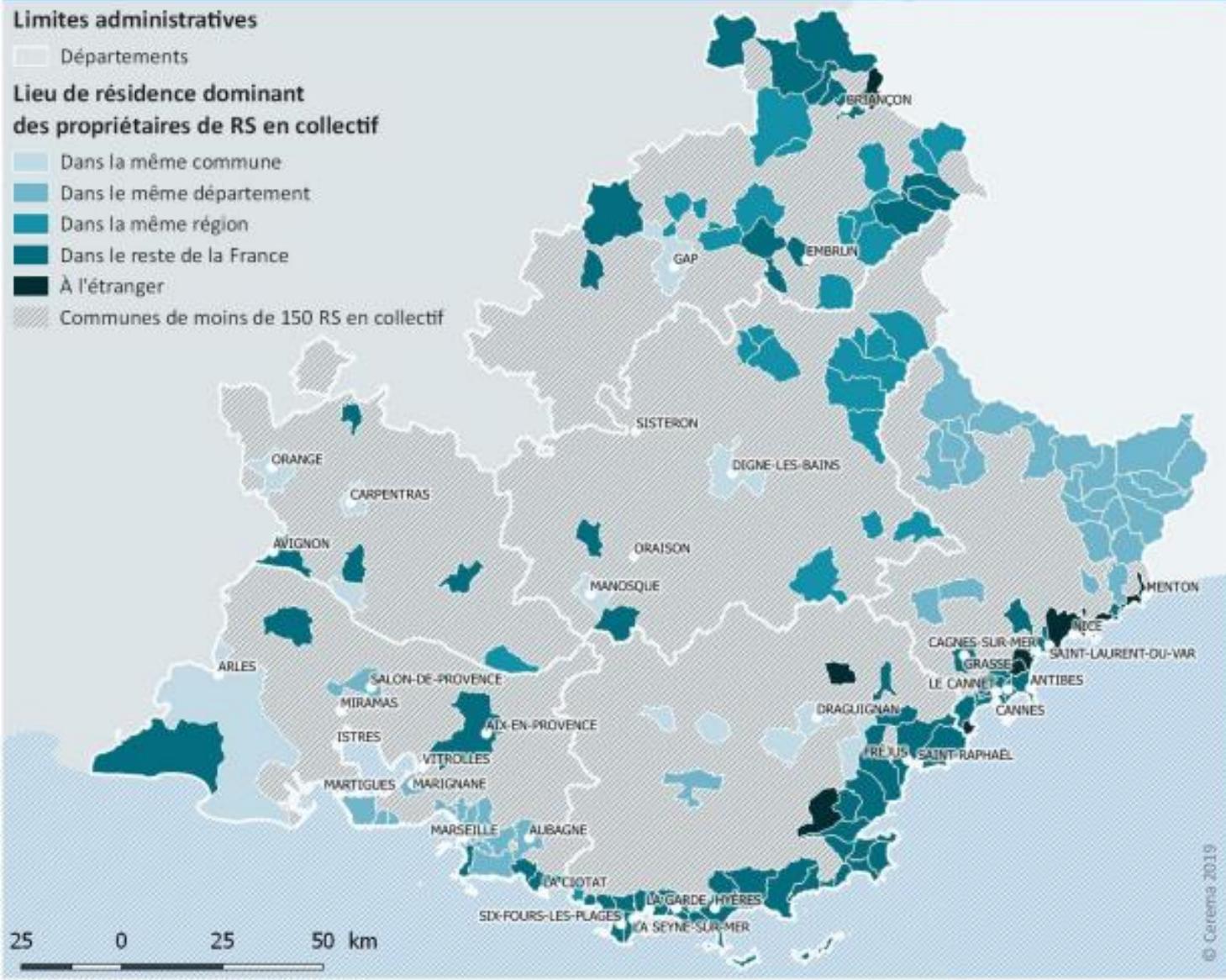
## Lieu de résidence principale des propriétaires de RS en collectif par commune en 2015

### Limites administratives

Départements

### Lieu de résidence dominant des propriétaires de RS en collectif

- Dans la même commune
  - Dans le même département
  - Dans la même région
  - Dans le reste de la France
  - À l'étranger
- Communes de moins de 150 RS en collectif



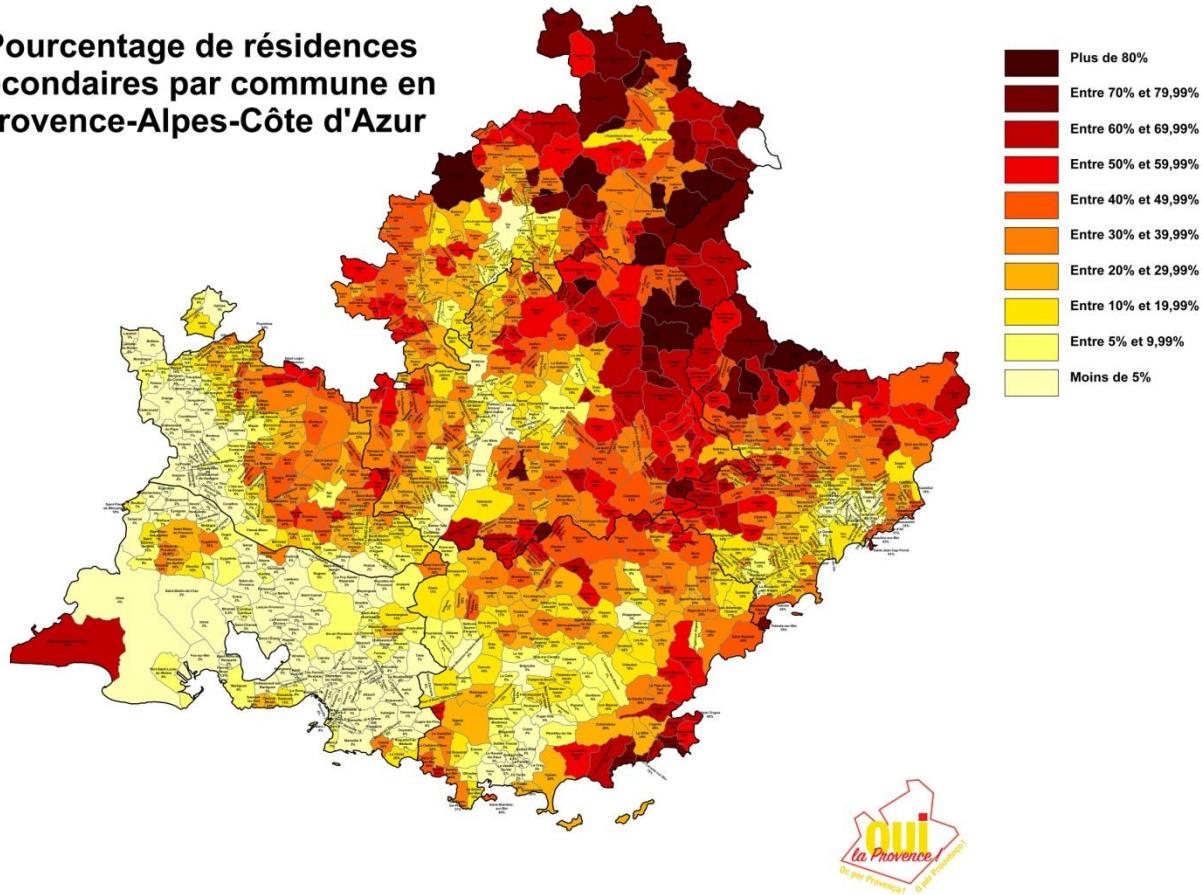
Source : Filocom 2015, MEEM d'après DGFiP

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

# Localisation des résidences secondaires

- Dans la moitié des cas, elles sont localisées **à moins de deux kilomètres du littoral**.
- Dans les **zones de montagne**, elles sont très présentes : un logement sur deux. Ces zones ne rassemblent cependant que 10% du nombre de résidences secondaires en Provence.
- Dans les **EPCI ruraux** de la région, 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.

## Pourcentage de résidences secondaires par commune en Provence-Alpes-Côte d'Azur



Carte réalisée par Pèire Costa pour Oui la Provence  
d'après les chiffres du recensement de la population de 2018  
fournis par l'INSEE



# Type de résidence secondaire par département

Département	Nombre de résidences secondaires				
	Total	(dont collectif)	(dont individuel)		
Hauts-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

# De forts contrastes territoriaux 1/3

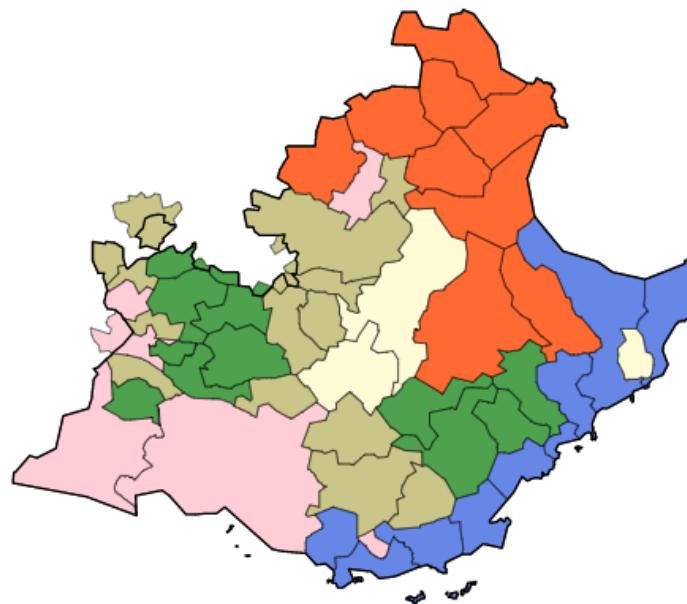
- **Des zones de montagne prisées des Provençaux:**
  - Plus de trois résidences secondaires de ces territoires sur cinq sont détenues par un ménage de la région, contre deux sur cinq pour l'ensemble des résidences secondaires de la région.
  - les résidences secondaires représentent **près de la moitié du parc de logements** (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 m<sup>2</sup> contre respectivement 16 % et 33 % des résidences secondaires de la région.
  - 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.

# De forts contrastes territoriaux

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

Profils territoriaux des résidences secondaires et de leurs détenteurs

- [Blue square] Littoral varois et azuréen - détenteurs très aisés et étrangers
- [Orange square] Montagne - petits appartements, détenteurs régionaux
- [Green square] Arrière-pays 1 - maisons individuelles, détenteurs étrangers
- [Yellow-green square] Arrière-pays 2 - maisons individuelles, détenteurs régionaux
- [Light yellow square] Arrière-pays 3 - appartements
- [Pink square] Zones urbaines - détenteurs régionaux, moins âgés



# De forts contrastes territoriaux 2/3

- **Un arrière-pays contrasté:**

1. Dans les EPCI les plus touristiques: la maison individuelle est la forme prédominante de résidence secondaire : elle en représente 8/10, contre 3/10 dans l'ensemble de la région. Ces maisons sont plus souvent qu'ailleurs de grande taille et anciennes. 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.
2. Dans les EPCI moins touristiques, la majorité des résidents secondaires sont des locaux. Les résidences secondaires sont essentiellement des appartements.

# De forts contrastes territoriaux 3/3

- **Forte progression dans les zones urbaines:** Le développement récent des plateformes de location entre particuliers peut expliquer en partie cette expansion. De plus, 18 % des détenteurs de la métropole Aix-Marseille 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.

# Conséquences de la surreprésentation des résidences secondaires

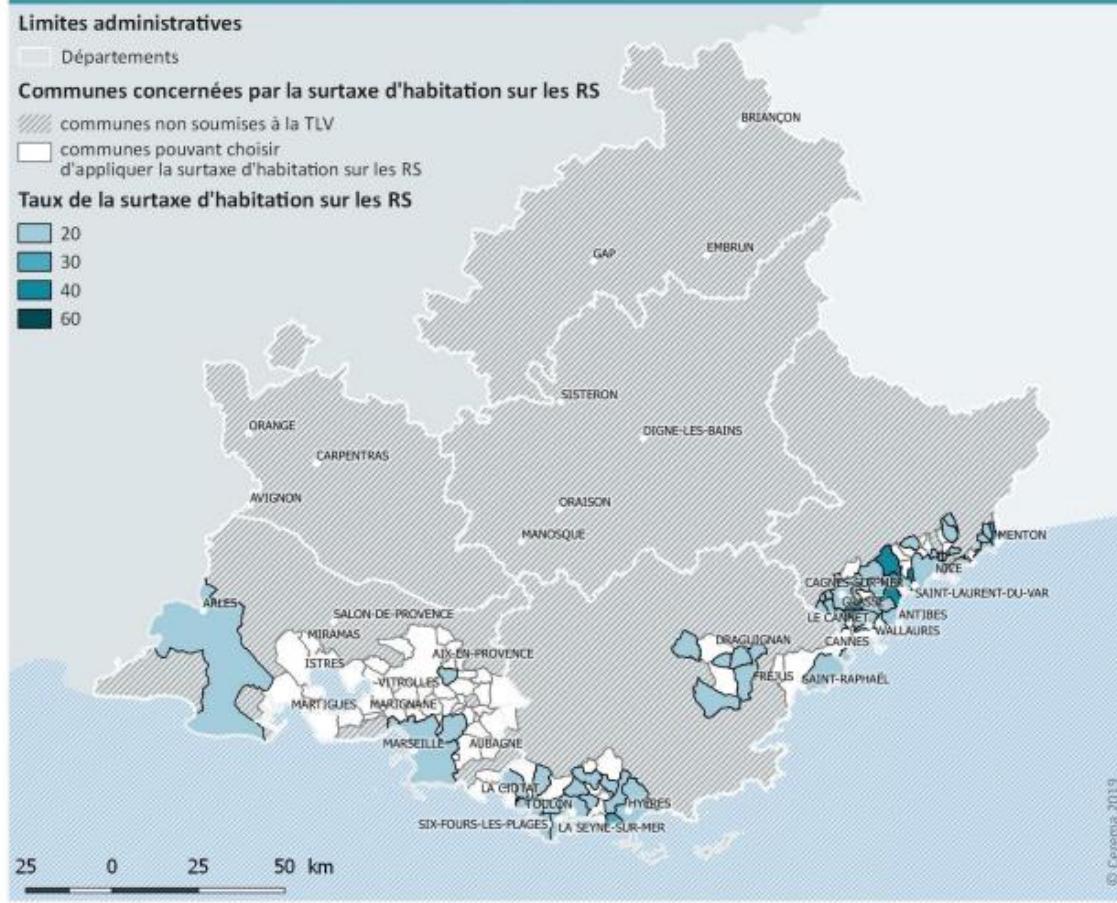
- Les résidences secondaires participent à la tension du marché en particulier sur le littoral dans les Alpes-Maritimes et le Var (le parc de résidences secondaires croît plus vite que l'ensemble des logements, en particulier sur le littoral, et est en progression dans les centres urbains)
- Les résidents secondaires étant plus aisés que les habitants génèrent une concurrence pour l'accès au logement.
- 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
- Frein au développement d'activités économiques non saisonnières (2/3 des résidents vivent à plus de 3 h de leur résidence secondaire).
- Problème de calibrage des équipements et des services publics
- Développement du phénomène de « volets fermés » (désertification des zones touristiques hors saison, à cause des résidences secondaires inoccupées qui 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)

# Quelles solutions aujourd’hui

- Le levier fiscal:
  - Majoration de la taxe d’habitation sur les logements meublés:
    - possibilité offerte aux communes mais pas d’obligation
    - 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 %
    - 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 où « il existe un déséquilibre marqué entre l’offre et la demande de logements entraînant des difficultés sérieuses d’accès au logement sur l’ensemble du parc résidentiel existant »

En Provence, sur les 144 communes pouvant mettre en place la surtaxe d'habitation sur les résidences secondaires, 71 communes l'appliquent : 41 sont situées dans les Alpes-Maritimes, 4 dans les Bouches-du-Rhône, et 26 dans le Var

#### Fiscalité communale sur les résidences secondaires en 2019



Sources : Sources : DGFiP, délibérations des conseils municipaux

Illustration 41 : surtaxe communale sur les résidences secondaires en PACA en 2019