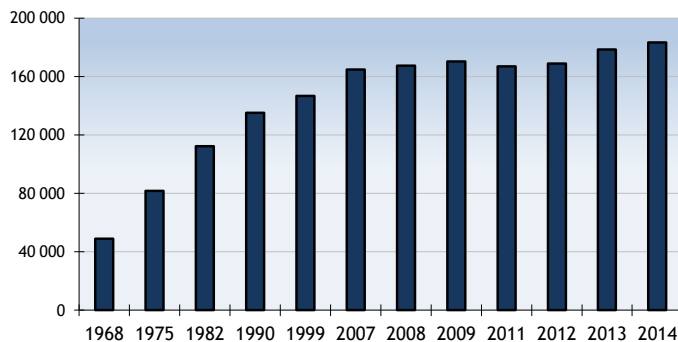
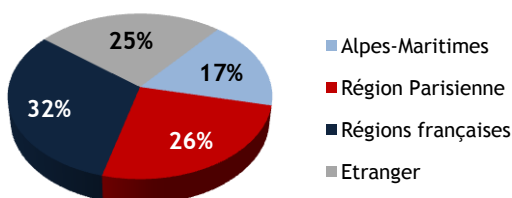


Le "phénomène" national de la résidence secondaire explique en partie le faible taux de départ à l'étranger des Français. Ils restent très attachés à leurs régions d'origine et propriétés familiales comme à la possession d'un bien sur le littoral ou en montagne. Sur la Côte d'Azur, le développement fulgurant et continu du nombre de résidences secondaires constitue un facteur explicatif majeur de la morphologie touristique. Ce parc d'hébergement s'est fortement internationalisé, de nombreux étrangers acquérant des biens immobiliers à des fins d'investissement comme de jouissance. Pour le parc total de résidences secondaires, les Alpes-Maritimes étaient le 1^{er} département de France, passé derrière le Var pendant deux décennies, mais retrouvent ce rang dès 2013, avec une nette reprise de la croissance. Les Alpes-Maritimes restent aussi largement en tête pour le nombre de résidences secondaires étrangères (16% du total national), loin devant le Var, la Hte Savoie et même Paris.

EVOLUTION DU PARC TOTAL

La croissance du parc de résidences secondaires a surtout eu lieu entre 1970 et 1990, mais la dynamique se poursuit, malgré un léger fléchissement dû à la crise entre 2009 et 2012. En 2014, les Alpes-Maritimes et Monaco comptent un total de 772 000 logements, parmi lesquels 23,7%, soit 183 256, sont des résidences secondaires ou des logements occasionnels. Toutefois, selon la DG des Finances Publiques, les résidences secondaires (s'acquittant des taxes) s'élèvent à 150 463 en 2015 (141 009 en 2004).

Le taux de RS parmi l'ensemble des logements varie de 4% à Monaco à 7% à Grasse, 13% à Nice, 29% à Antibes-CASA, 34% sur Métropole Littoral Est et à Cannes Mandelieu, 43% à Menton, et 62% sur la zone montagne de la Métropole (44% pour la Montagne totale). En 2014, la part des Alpes-Maritimes sur le total des résidences secondaires en France métropolitaine s'élève à 5,6%, et à 35% du total PACA.



ORIGINE DU PROPRIETAIRE

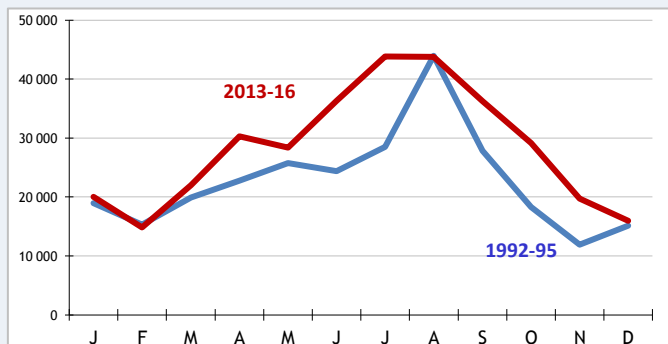
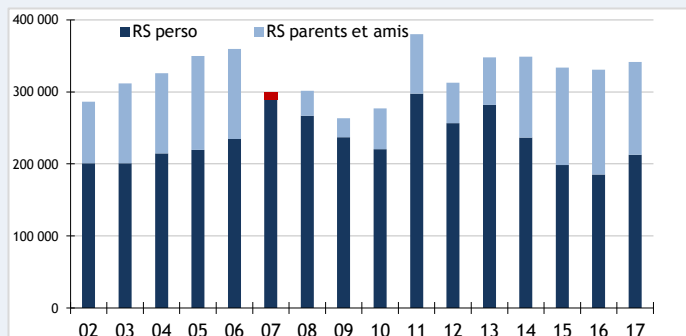
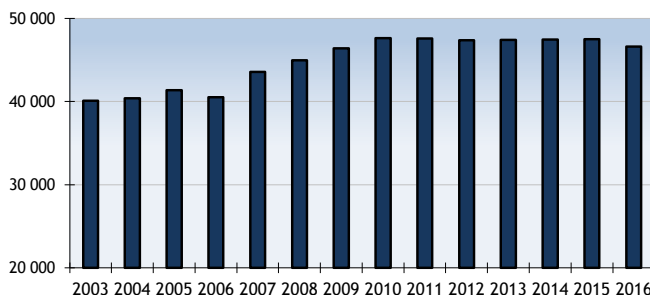
Bien qu'incluse par définition dans le champ du "tourisme", la jouissance d'une résidence secondaire n'est pas uniquement un phénomène touristique au sens strict (hors de son "environnement habituel"). Il s'agit aussi d'une pratique de loisirs provenant des résidents de la région eux-mêmes. Ainsi, sur le parc de résidences secondaires, le nombre des propriétaires résidents des Alpes-Maritimes ou de Monaco est estimée à 30 000, soit 16% du parc total. La plupart de ces résidences se situent en montagne et notamment sur le périmètre à neige.

Les étrangers possèdent près de 26% du parc de résidences secondaires de la Côte d'Azur dont la moitié par les Italiens.

RESIDENCES SECONDAIRES ETRANGERES

Les Alpes-Maritimes jouissent d'une forte attractivité internationale et ont toujours occupé le 1^{er} rang des Départements français pour la possession de résidences secondaires par des étrangers, devant le Var, (qui en dénombre 2 fois moins), voire devant la capitale, qui en dénombre 4 fois moins !

En 2003, on comptait 40 079 résidences étrangères, passées à 47 637 en 2010 (soit une croissance annuelle moy. de 2,5%), avec une nette accélération entre 2006 et 2010. Ensuite, la crise a produit une stabilisation de ce total (47 513 en 2015), puis une légère baisse en 2016 (-1,9%). 48% des propriétaires étrangers sont Italiens, 14% Britanniques/Irlandais, 10% Scandinaves et 6% Belges-Luxembourgeois. Entre 2003 et 2016, les résidences des Irlandais ont été multipliées par 4, celles des Australiens et des Chinois/Singapour/Thaïlande par 3, celles des Moyen-Orientaux et Scandinaves par 2. Mais celles des Russes ont été multipliées par 23 !



SEJOURS PAR AVION EN RESIDENCES SECONDAIRES

Le total annuel de séjours de non résidents du Département en résidences secondaires est estimé à 1,6 million, dont 340 000 par avion (près d'un sur 4). Ils se répartissent de mieux en mieux sur l'année, comme le montrent les courbes ci-dessus (en moyennes annuelles). En 2006, 35% de ces séjours étaient effectués en tant qu'invités dans des résidences de parents ou d'amis, mais ce flux s'est considérablement réduit avec la crise, disparaissant presque en 2007, au début de la crise financière. Il s'agissait d'un véritable indicateur avancé de la crise qui démarrait et les propriétaires ont alors cessé d'accueillir des invités. Le volume total de séjours avion en résidences est ainsi repassé sous la barre des 300 000 jusqu'en 2010. Si la crise a conduit à une moindre fréquence d'utilisation des résidences, cela a surtout concerné les "invités", tandis que les propriétaires préféraient rentabiliser leur propre résidence en l'occupant. Dès 2011, le volume de séjours a fortement rebondi, marquant la sortie de crise. Ensuite, la proportion d'invités à recommencé à croître, atteignant un record de 44% des séjours en résidences en 2016.

En moyenne 2011-15, ces séjours avion se répartissent ainsi en termes d'origine : France 34%, GB/Irl 20%, Scandinavie 12%, Belgique-Lux. 6%, Pays Bas 6%, Suisse 5%, Allemagne 4% et Russie 4% (les Italiens viennent par la route). Seuls 10% sont non-Européens. 22% des séjours avion des Belges ou des Hollandais sur la Côte d'Azur sont effectués dans une rés. sec., 19% pour les Suisses et 17% les Britanniques, contre seulement 1% des séjours d'Américains du Sud, de Portugais et de Japonais. La durée moyenne des séjours avion en rés. sec. est très élevée, elle dépasse les 14 nuits, et stable sur le long terme. Si quasiment tous les occupants propriétaires sont déjà venus précédemment, on compte 32% de primo-visiteurs parmi les visiteurs venus séjourner dans la résidence secondaire d'amis.