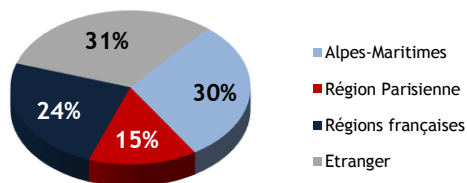


Le "phénomène" national de la résidence secondaire explique en partie le faible taux de départ à l'étranger des Français. Ils restent très attachés à leur région d'origine et propriétés familiales comme à la possession d'un bien sur le littoral ou en montagne. **Sur la Côte d'Azur, le développement fulgurant 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, provenant de 115 pays différents, ayant acquis des biens immobiliers à des fins d'investissement comme de jouissance. Pour le parc total de résidences secondaires, les Alpes-Maritimes figurent de nouveau depuis 2013 au **1er rang des Départements français** (passé derrière le Var pendant deux décennies). Il reste aussi largement en tête pour le nombre de résidences secondaires étrangères (15% du total national), loin devant le Var, la Hte Savoie et même Paris (3 fois plus qu'à 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 du 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, hors Monaco) s'élèvent à 149 364 en 2017 (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.**

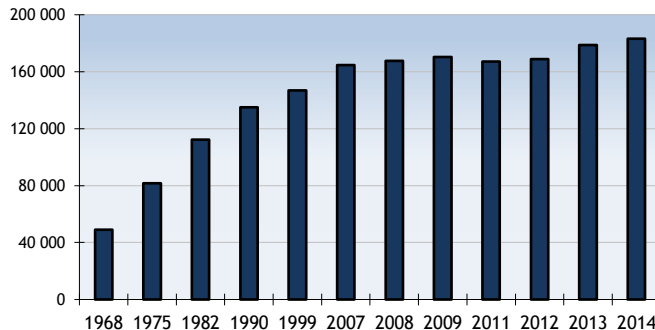


RESIDENCES SECONDAIRES ETRANGERES

Les Alpes-Maritimes jouissent d'une forte attractivité internationale et ont toujours occupé le 1er rang des Départements français pour la possession de résidences par des étrangers, devant le Var, (qui en dénombre 2 fois moins), voire la capitale, qui en dénombre 3 fois moins.

En 2003, on comptait 40 079 résidences étrangères, passées à **47 637 en 2010** (croissance moy. : +2,5%/an), avec une nette accélération entre 2006 et 2010. Ensuite, la crise a produit une stabilisation jusqu'en 2015, puis une légère baisse en 2016-17 (-2,5% en 2 ans), à 46 428.

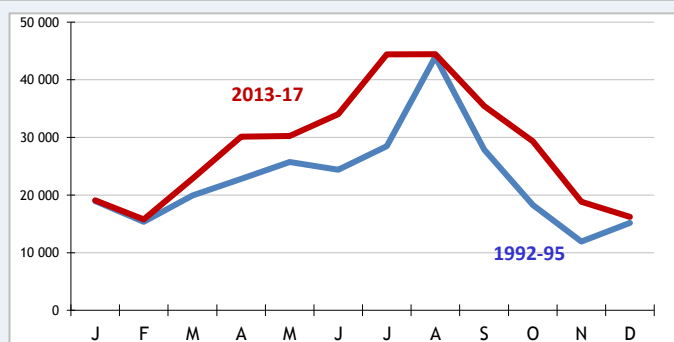
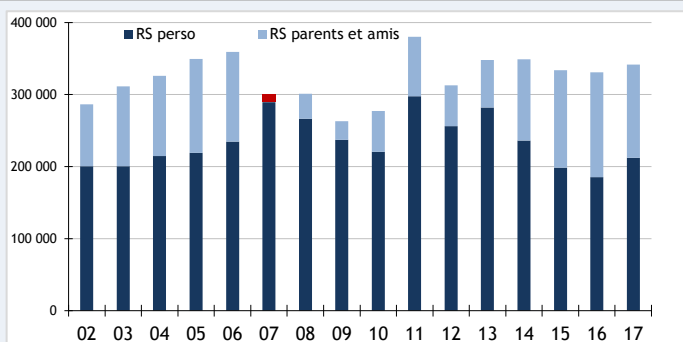
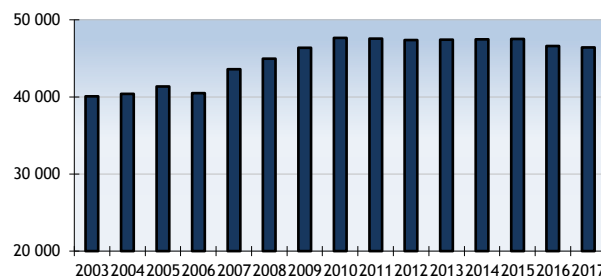
47% des propriétaires étrangers sont Italiens, 13,5% Britanniques/Irlandais, 10% Scandinaves et 6% Belges-Luxembourgeois. Entre 2003 et 2017, les résidences des Irlandais ont été multipliées par 4 (voire par 5 jusqu'en 2010), celles des Australiens, des Chinois/Singapour/Thaïlandais et des Moyen Orientaux par 3, celles des Scandinaves par 2. Mais celles des Russes ont été multipliées par 22 !



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" (hors de son "environnement habituel"). Il s'agit aussi d'une pratique de loisirs des résidents de la région eux-mêmes. Ainsi, sur le parc de résidences secondaires, 30%, soit près de 45 000, appartiennent à des résidents des Alpes-Maritimes ou de Monaco. La plupart de ces résidences se situent en montagne et notamment sur le périmètre à neige.

Les étrangers possèdent 31% du parc de résidences secondaires de la Côte d'Azur, parmi lesquels près de la moitié sont Italiens.



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** (courbes ci-dessus, en moyennes annuelles de séjours avion). 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 : 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 a 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 est très élevée, dépassant les 14 nuits, et stable. 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.