

## Les résidences secondaires : connaître leurs dynamiques, maîtriser leur développement



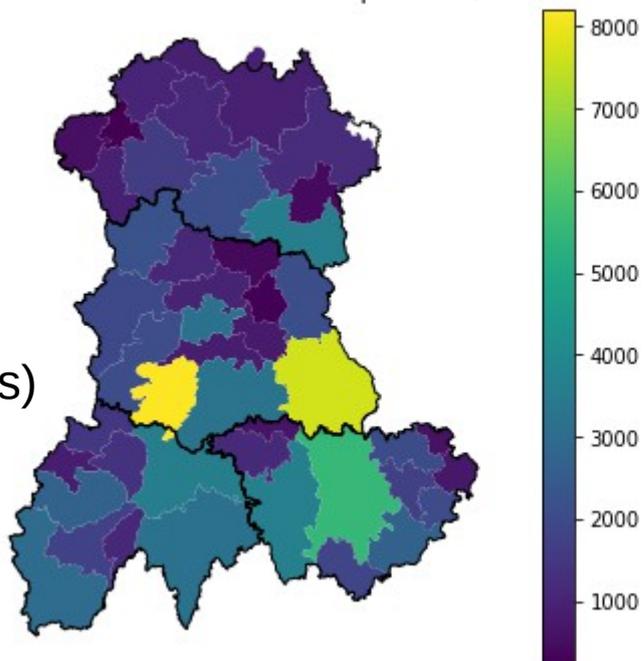
©IGN 2018

**Frédéric Berlioz**, Chef de l'unité Géomatique et Territoires

# Pourquoi s'intéresser aux résidences secondaires ?

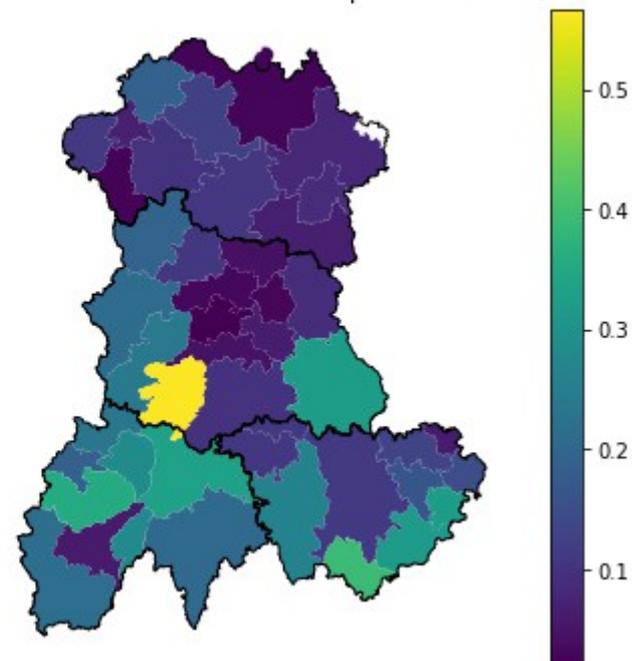
- Une proportion conséquente des hébergements dans les territoires ruraux
  - Une contribution significative à la dynamique de construction de logements dans certains territoires
  - Des effets marqués mais ambivalents sur les territoires :
    - Requalification du bâti ancien
    - Impact sur l'économie locale
    - Développement touristique
    - Sédentarisation de résidents secondaires
    - Tension sur les ressources : foncier, eau...
    - Hausse des prix du foncier
    - Problématique des « lits froids » dans les stations touristiques...
- Une problématique qu'il peut être utile de prendre en compte dans l'expression d'un **projet de territoire**, et notamment l'élaboration des **documents d'urbanisme**
- Un **besoin de connaissance** du parc de résidences secondaires et de ses dynamiques

nombre de résidences secondaires par EPCI (INSEE)

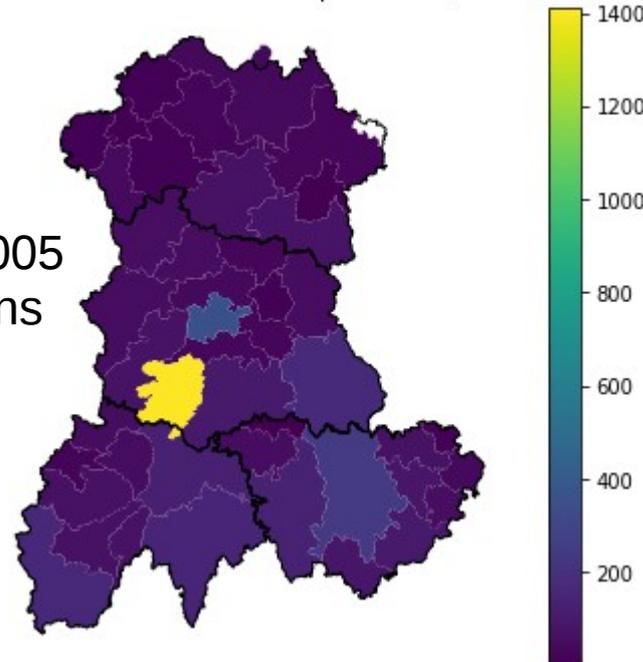


**91 000** résidences secondaires en Auvergne (**11 %** des logements)

taux de résidences secondaires par EPCI (INSEE)

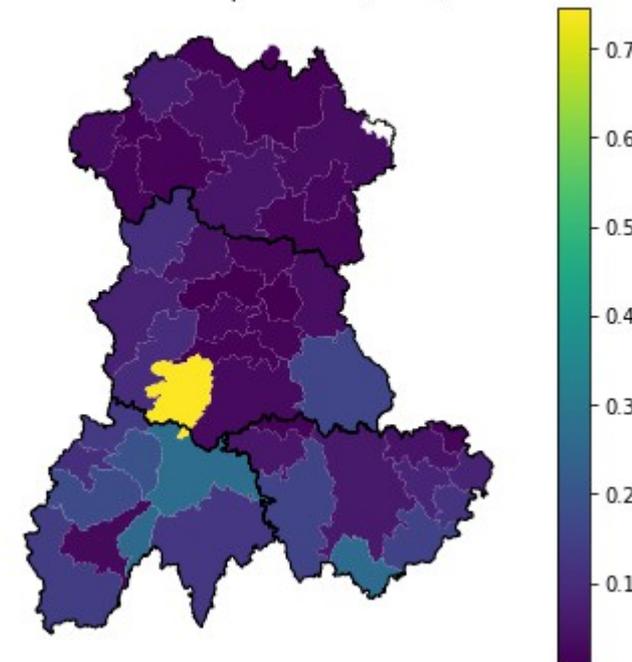


nombre de RS construites depuis 2005 (INSEE)



dont **4 500** RS construites depuis 2005 (**7 %** des constructions de logement)

taux de RS parmi les logements construits depuis 2005 (INSEE)



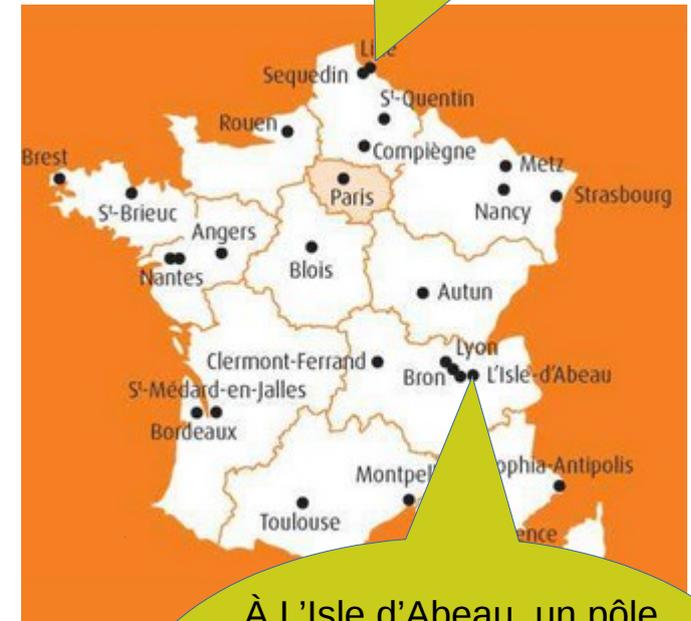
# Disposer d'une meilleure connaissance de la dynamique des résidences secondaires grâce aux sources fiscales

Les **Fichiers Fonciers** permettent de localiser et de décrire chaque logement, et en particulier d'identifier les résidences secondaires :

- de façon approchée en se basant sur le lieu de résidence des propriétaires
- ou de façon précise en utilisant la « **liste 1767 ResSec** » que les communes peuvent obtenir auprès des services fiscaux.

Les **Demandes de Valeur Foncière** permettent en outre de connaître toutes les mutations sur ce parc de résidences secondaires, depuis 2011.

À Lille, une équipe en charge du retraitement et de la diffusion des fichiers fonciers, pour la mise en œuvre des politiques publiques



À L'Isle d'Abeau, un pôle dédié à l'aménagement des territoires de montagne, et une unité géomatique/ traitement de données territoriales

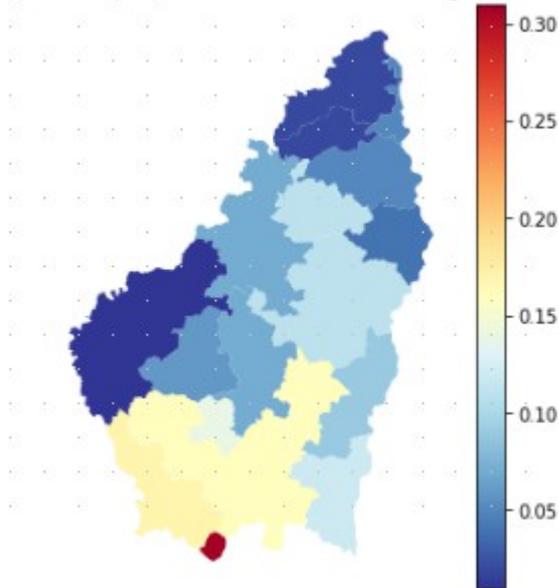
# Ce que nous apprennent les sources fiscales

**Qui sont les propriétaires :**  
origine géographique, âge...

**Quelles sont les dynamiques et les marchés :** volumes et prix de vente, changements de propriétaire par succession

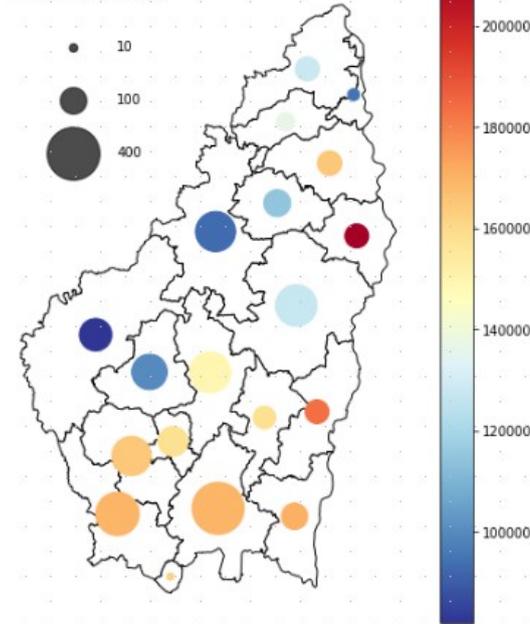
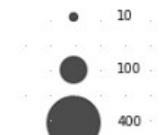
**Où sont précisément situées les RS, quelle est leur emprise foncière ?**

part des propriétaires résidant à l'étranger

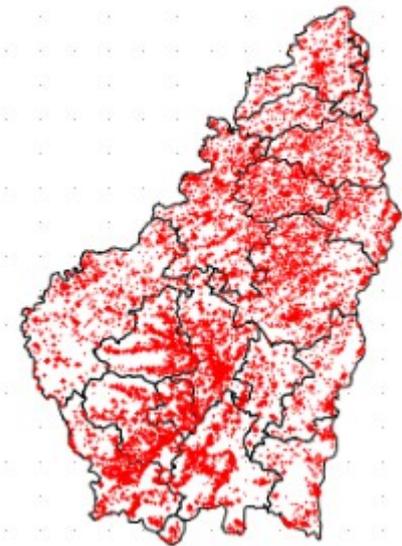


volumes de vente et prix médians 2011-2015

Nombre de RS vendues

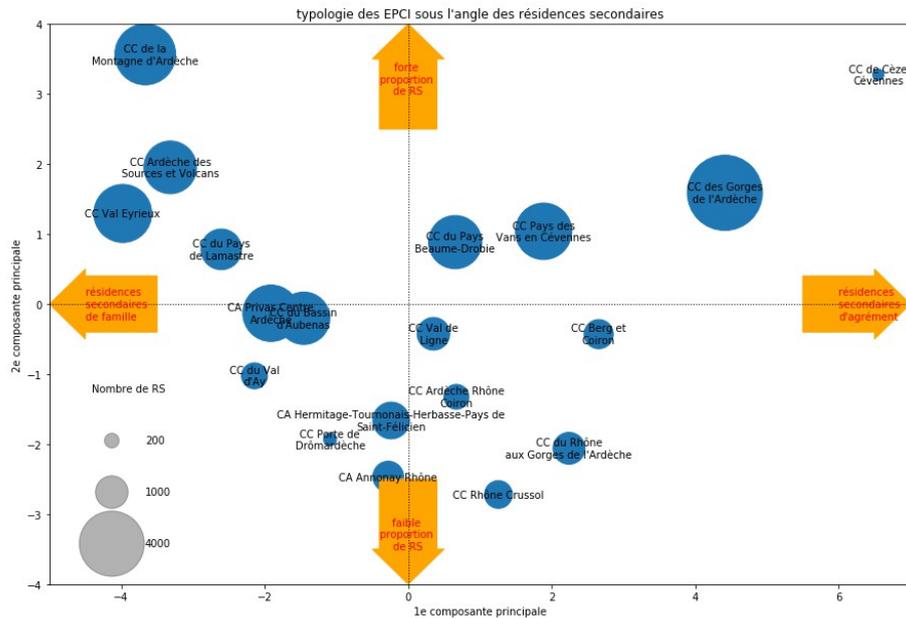


localisation des résidences secondaires

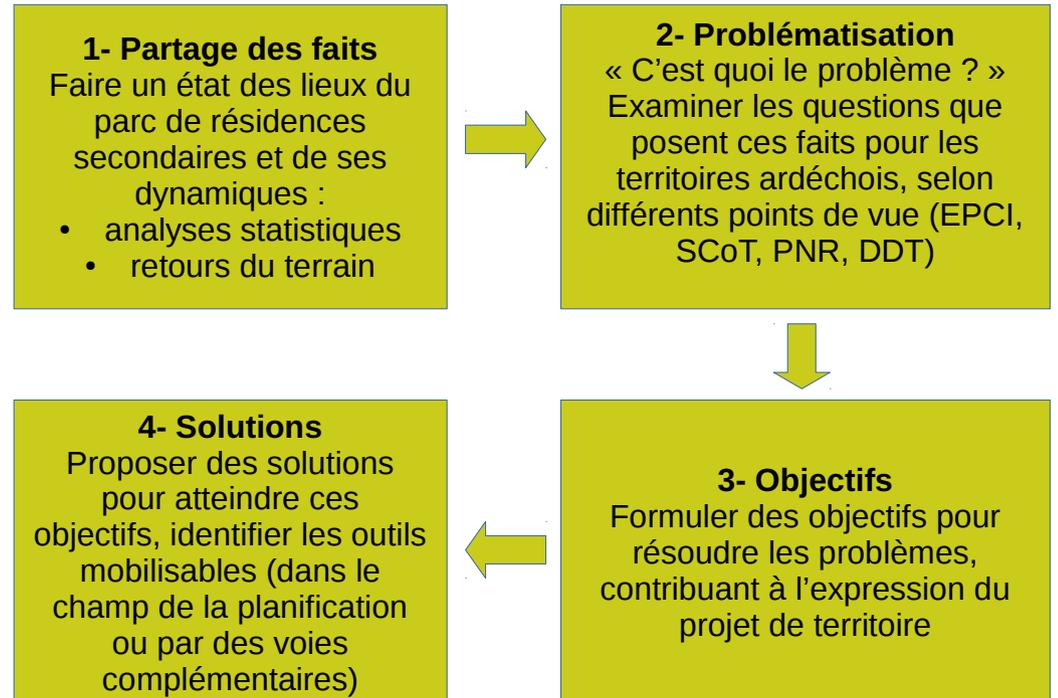


# Mieux prendre en compte le sujet des résidences secondaires dans les documents d'urbanisme

## Des dynamiques contrastées d'un territoire à l'autre



## Une discussion à ouvrir avec les EPCI et les SCoT concernés





# Merci de votre attention

[frederic.berlioz@cerema.fr](mailto:frederic.berlioz@cerema.fr)

Tel : 04 74 27 51 41