

Une pression résidentielle maintenue à un haut niveau sur les tissus littoraux

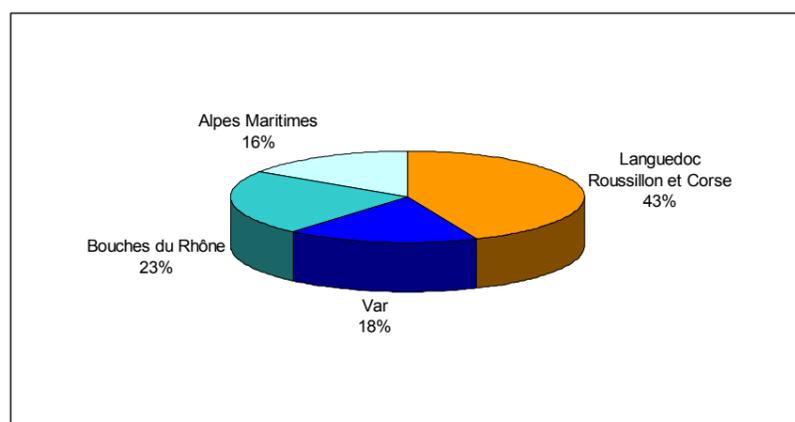
Les départements littoraux de Provence-Alpes-Côte-d'Azur comptent 2 314 000 logements en 2009

Le parc de logements des départements littoraux peut être estimé à 2 314 000 unités en 2009, en croissance de quelque 700 000 logements sur 1986.

En 2012, le parc de logements des trois départements littoraux peut être estimé à quelque 2 370 000 logements

Il représente **19%** des logements des départements littoraux de métropole et **56%** de ceux des départements littoraux de la façade méditerranéenne.

Les départements des Bouches-du-Rhône, du Var et des Alpes-Maritimes en rassemblent respectivement 23%, 18%, 16% en 2009.

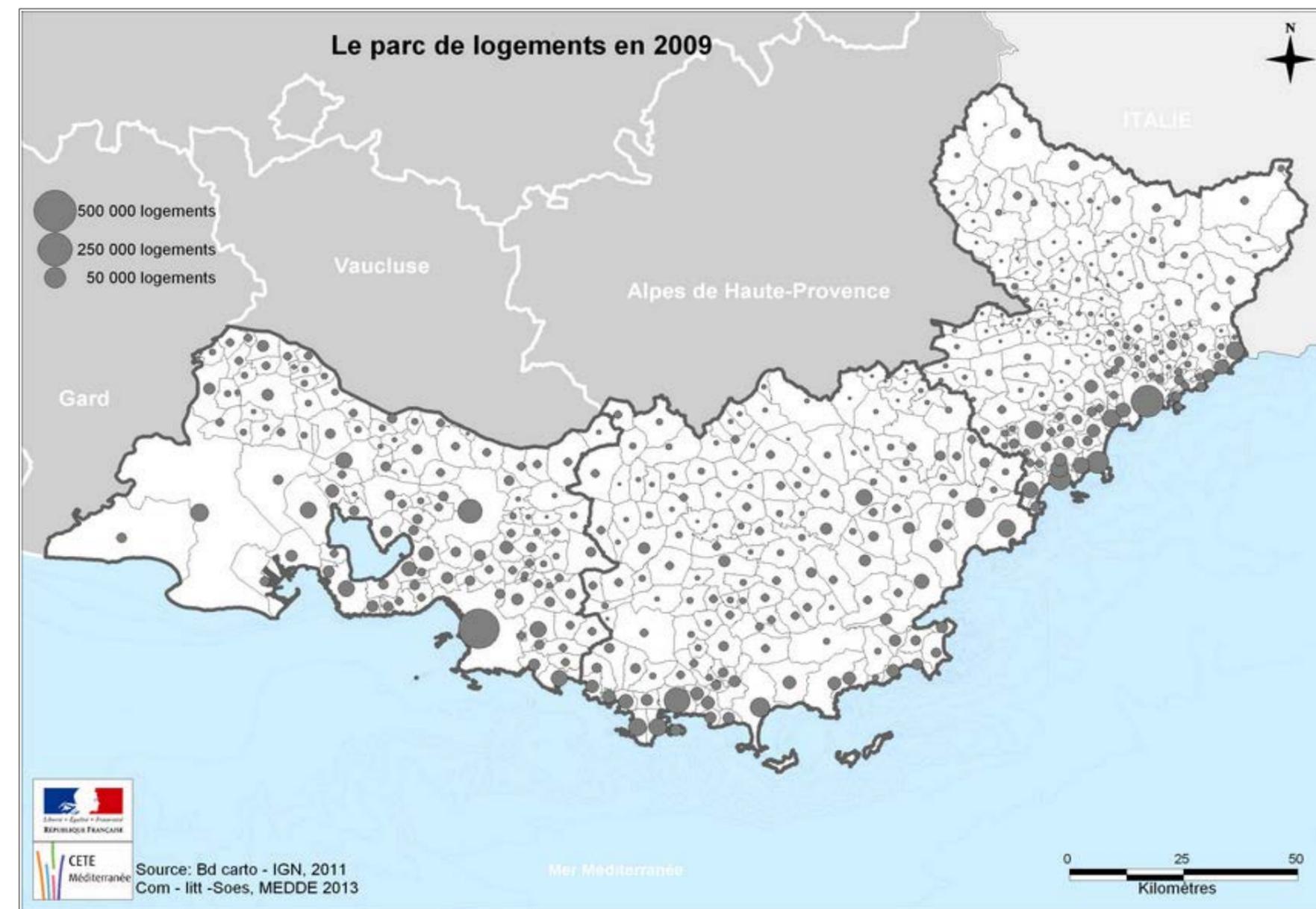


Le parc de logement de la façade méditerranéenne et des départements littoraux de Provence Alpes Côte-d'Azur, 2009. Source INSEE, RGP 2009.

514 000 logements mis en chantier sur les départements côtiers de Provence-Alpes-Côte-d'Azur depuis 1986

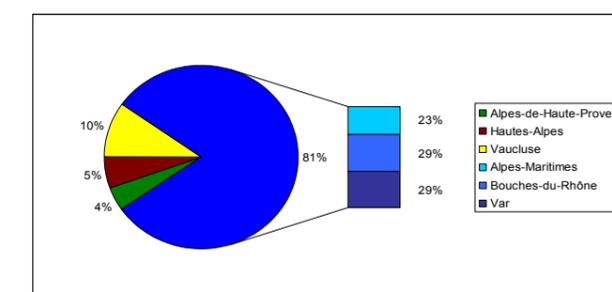
Les seuls départements littoraux concentrent **81%** des logements mis en chantier à l'échelle régionale depuis 1986.

En 25 ans, ils ont rassemblé **48%** des 1,13 millions de logements mis en chantier sur la façade méditerranéenne et pas moins de **16%** des 3,4 millions mis en chantier sur l'ensemble des départements des façades littorales métropolitaines.

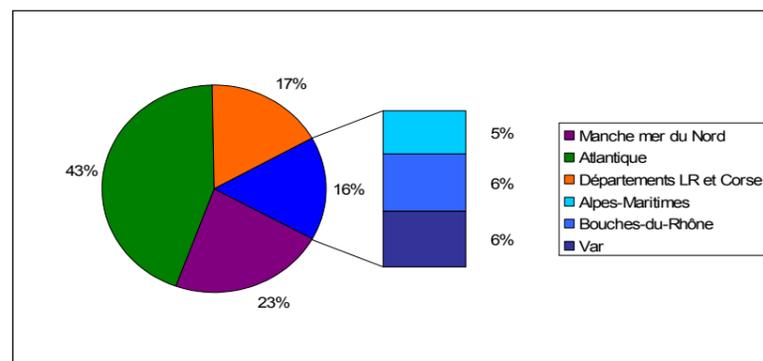


Avec 20 000 logements annuels en 2010, le rythme de mise en chantier des trois départements côtiers de Provence-Alpes-Côte-d'Azur, se maintient à un haut niveau.

À l'image de la façade, après la poussée des années 1980, ce rythme fléchit dans la décennie 1990, pour attester d'une nouvelle progression dans les années 2000.

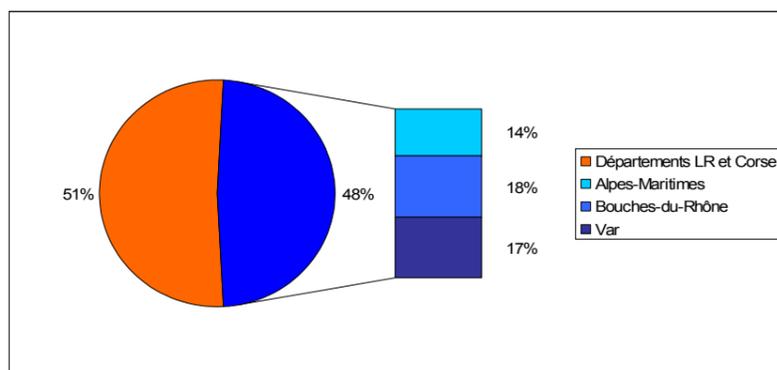


Les logements mis en chantier dans les départements littoraux de Provence-Alpes-Côte-d'Azur 1986-2010. Source : SIT@DEL2, CGDD, MEDDE.



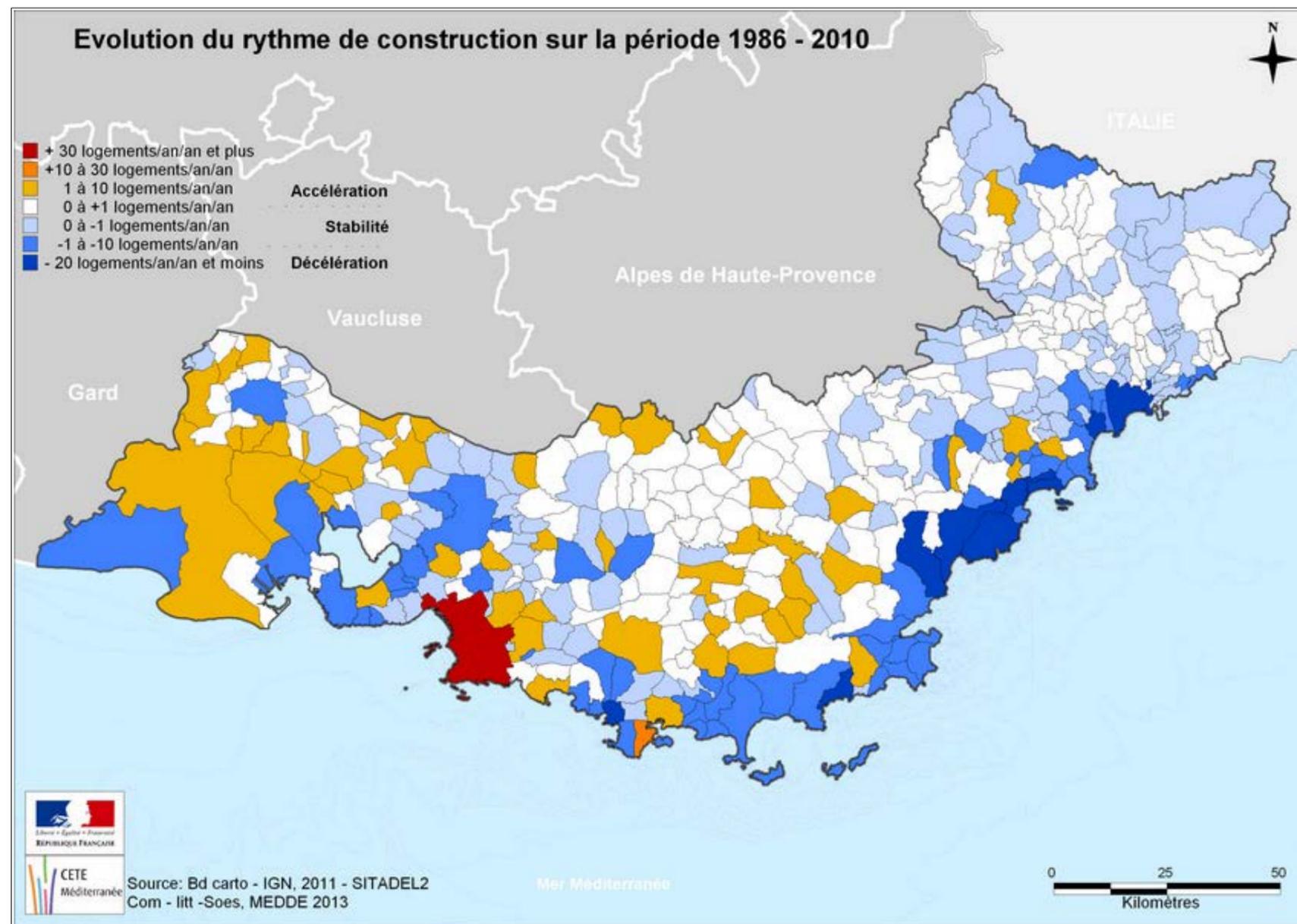
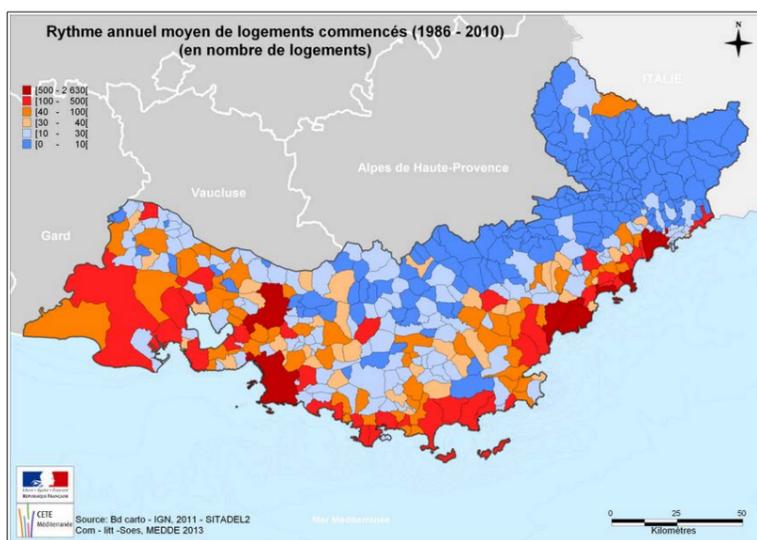
Les logements mis en chantier dans les départements littoraux de Provence-Alpes-Côte-d'Azur et les façades de France métropolitaine, 1986-2010.

Source : SIT@DEL2, CGDD, MEDDE.



Les logements mis en chantier dans les départements littoraux de Provence-Alpes-Côte-d'Azur et la façade méditerranéenne, 1986-2010.

Source : SIT@DEL2, CGDD, MEDDE.



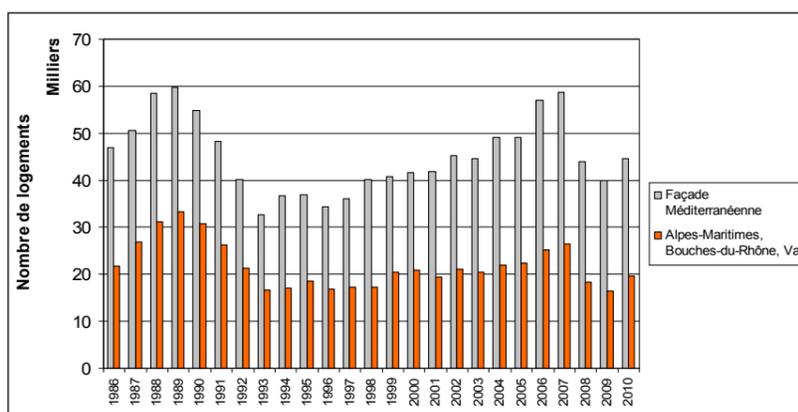
Un poids relatif qui s'érode à l'échelle de la façade méditerranéenne et des départements littoraux métropolitains

Pour autant, le poids relatif des départements littoraux de Provence-Alpes-Côte-d'Azur s'érode dans les mises en chantier sur l'ensemble de la façade méditerranéenne essentiellement au profit de la région Languedoc Roussillon et de la Corse.

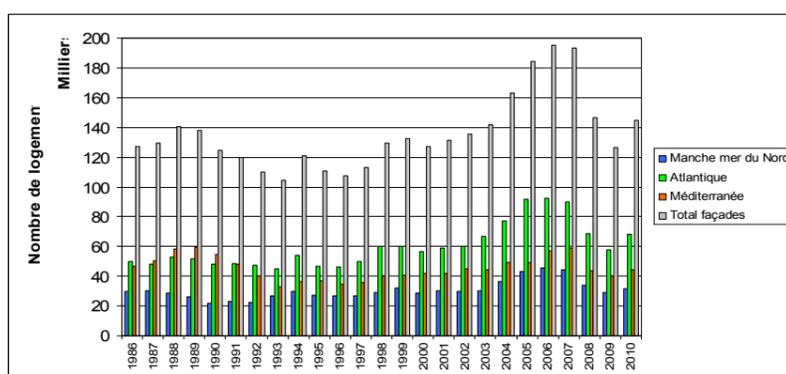
Simultanément, la façade méditerranéenne connaît un fléchissement de sa représentation dans l'ensemble des départements littoraux métropolitains, de 37 à 31% entre 1986 et 2010, essentiellement au profit d'une façade Atlantique dont l'importance relative passe elle de 39% en 1986, à 43% en 1996, et 47% en 2010.

	1986-1996	1996-2006	2006-2010
Départements littoraux PACA	52%	47%	43%
Languedoc Roussillon	44%	48%	50%
Corse	4%	5%	7%

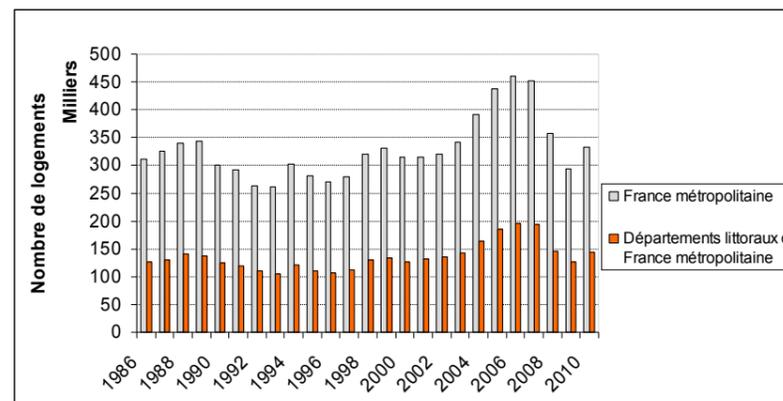
Evolution de la part relative des littoraux régionaux dans les mises en chantier de la façade méditerranéenne (%), 1986-2010. Source : SIT@DEL2, CGDD, MEDDE.



Les logements mis en chantier dans les départements littoraux de Provence-Alpes-Côte-d'Azur, 1986-2010. Source : SIT@DEL2, CGDD, MEDDE.



Les logements mis en chantier sur les façades littorales de France métropolitaine, 1986-2010. Source : SIT@DEL2, CGDD, MEDDE.



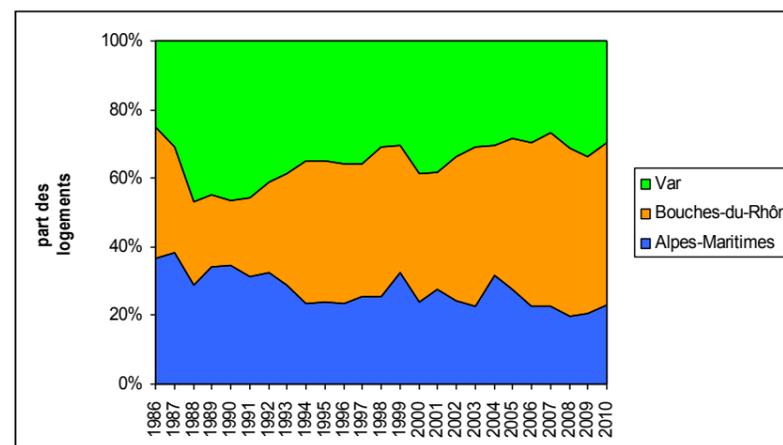
Les logements mis en chantier dans les départements littoraux de France métropolitaine, 1986-2010. Source : SIT@DEL2, CGDD, MEDDE.

Sur 100 logements mis en chantier, 36 l'ont été dans les Bouches-du-Rhône, 36 dans le Var et 28 dans les Alpes-Maritimes.

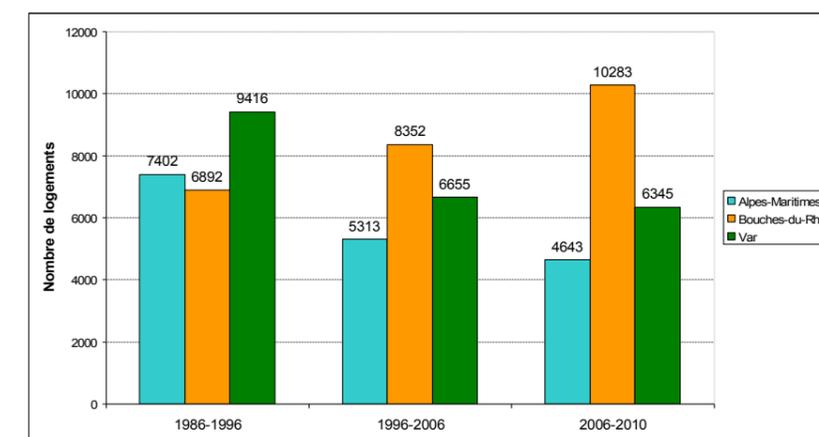
En 2009, les Bouches-du-Rhône rassemble 40,4% du parc de logements pour 28,2% au Var et 31,4% aux Alpes-Maritimes.

L'importance croissante des Bouches-du-Rhône contraste avec le tassement régulier de la part relative du Var et plus encore des Alpes-Maritimes.

Les Bouches-du-Rhône représentent depuis 2005 48% des mises en chantier, contre 30% pour le Var et 22% pour les Alpes-Maritimes.



Les logements mis en chantier dans les départements littoraux de Provence-Alpes-Côte-d'Azur, 1986 – 2010. Source : SIT@DEL2, CGDD, MEDDE.



Le nombre moyen de logements mis en chantier dans les départements littoraux de la région Provence-Alpes-Côte-d'Azur sur les trois périodes de référence : 1986-1996, 1996-2006 et 2006-2010. Source : SIT@DEL2, CGDD, MEDDE.

Une pression résidentielle qui investit le rétro-littoral

Une part des communes littorales encore dominante mais en érosion quasi-constante

Si les communes littorales concentrent encore les deux tiers du parc de logements des départements littoraux, leur représentation s'érode régulièrement depuis la décennie 1980 où elle demeurait supérieure à 71%.

Ce recul prévaut pour l'ensemble des trois départements littoraux.

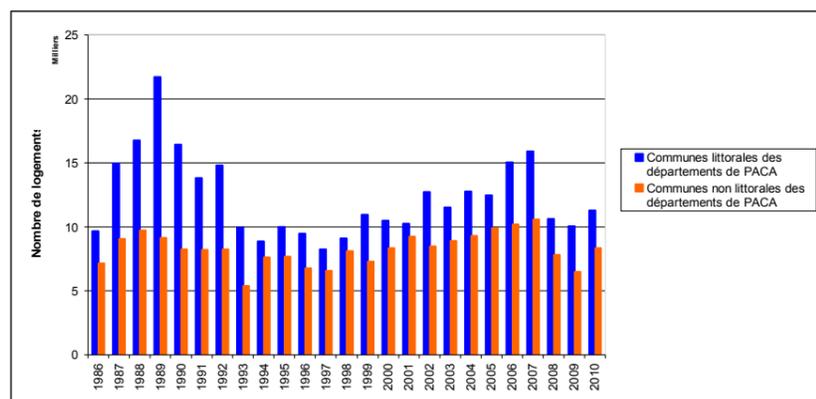
Entre 1982 et 2009, leur part relative décroît, passant de 70,6 à 64,5% dans les Bouches-du-Rhône, de 70,3 à 66,5% dans le Var et de 72,8 à 69,5% dans les Alpes-Maritimes.

Les communes littorales des trois départements côtiers ont accueilli 60% des logements mis en chantier entre 1986 et 2010.

Après une progression rapide entre 1986 et 1992, leur part dans les logements commencés fléchit nettement à partir de 1993, passant de 63 à 57% au début des années 2000. Il faut attendre le contexte actuel de tassement général des rythmes de construction, affectant tout autant les communes littorales et rétro-littorales, pour constater un certain ralentissement de cette érosion relative.

Départements littoraux PACA	1986-1995		1996-2005		2006-2010		Total 1986-2010	
Communes littorales	136 967	63%	107 886	57%	62 955	59%	307 808	60%
Communes non littorales	80 360	37%	82 893	43%	43 393	41%	206 646	40%
Toutes communes	217 327	100%	190 779	100%	106 348	100%	514 454	100%

Les logements mis en chantier dans les départements littoraux de Provence-Alpes-Côte-d'Azur. Source : SIT@DEL2, CGDD, MEDDE.



Les logements mis en chantier dans les départements littoraux de Provence-Alpes-Côte-d'Azur, 1986-2010. Source : SIT@DEL2, CGDD, MEDDE.

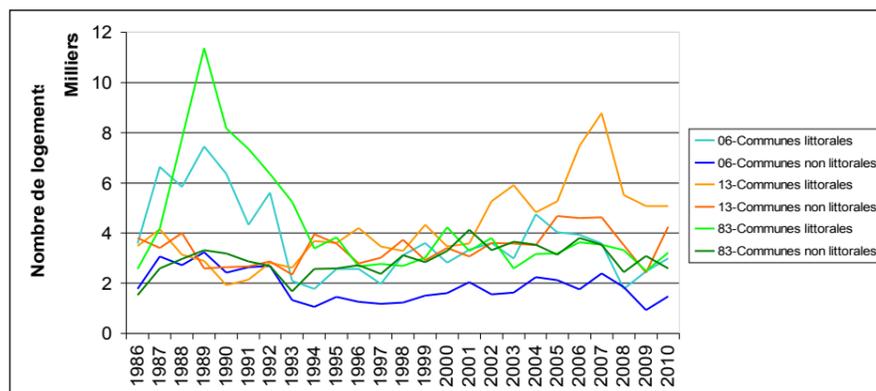
Une situation départementale très contrastée

L'érosion des rythmes annuels de mise en chantier est manifeste sur les communes littorales du Var et des Alpes-Maritimes, sur l'ensemble de la période

Dans le Var, les mises en chantier en rétro littoral prennent le pas sur celles du front littoral dès 1996.

Dans les Alpes-Maritimes, les mises en chantier dans les communes littorales accusent un net recul depuis 2004.

Inversement, dans les Bouches-du-Rhône, les mises en chantier sur les communes littorales prédominent de façon quasi continue depuis 1995.



Les logements mis en chantier dans les départements littoraux de PACA, 1986-2010. Source : SIT@DEL2, CGDD, MEDDE.

Une moindre représentation du logement individuel dans les logements mis en chantier

Un profil particulier des départements littoraux de Provence-Alpes-Côte-d'Azur

Depuis 1986, 60% des logements commencés dans les départements littoraux métropolitains sont des logements individuels. Une part qui atteint 52% en Méditerranée, 63% sur la façade Atlantique, 64% en Manche Mer du Nord et qui ne cesse de progresser sur les trois décennies passées.

	1986-1996			1996-2006			2006-2010			1986-2010		
	Tous	Individuels	Part									
France métropolitaine	299 230	157 211	53%	343 971	200 227	58%	379 197	199 558	53%	329 613	181 402	55%
Départements littoraux	121 124	69 297	57%	141 804	89 530	63%	161 107	89 882	56%	135 823	80 807	60%
Manche Mer du Nord	26 658	16 283	61%	32 634	21 834	67%	36 893	23 275	63%	30 593	19 622	64%
Atlantique	49 037	29 157	60%	65 545	43 573	67%	75 394	45 692	61%	59 936	37 679	63%
Méditerranée	45 428	23 858	53%	43 625	24 124	55%	48 820	20 915	43%	45 294	23 506	52%

Les logements individuels mis en chantier en France métropolitaine et par façade littorale, 1986-2010. Source : SIT@DEL2, CGDD, MEDDE

Les trois départements littoraux de PACA s'éloignent sensiblement du profil moyen des territoires littoraux et méditerranéens, avec une part minoritaire des logements individuels dans les mises en chantier depuis 1986, égale à 44%, reflétant le caractère urbanisé des départements littoraux et la présence historique des principales agglomérations sur le tissu littoral.

En progression jusqu'au début des années 2000, cette part relative a nettement chuté depuis 2006, passant de 48 à 32%.

Cela est particulièrement net pour :

- ◆ les Alpes-Maritimes qui n'affichent que 25% de logements individuels dans les mises en chantier depuis 1986, valeur qui plus est en tassement sur la période récente (23%) ;
- ◆ dans une moindre mesure les Bouches-du-Rhône dont la part moyenne de 48% n'est plus que de 30% sur les cinq dernières années.
- ◆ mais aussi le Var dont le profil général se rapproche certes des valeurs moyennes de logement individuel pour un département littoral avec 57% mais où la part des logements individuels chute à 42% sur la période récente.

	1986-1996			1996-2006			2006-2010			1986-2010		
	Tous	Individuels	Part									
Départements littoraux PACA	23 710	10 803	46%	20 320	9 651	48%	21 272	6 873	32%	21 941	9 674	44%
Alpes-Maritimes	6 594	1 517	23%	4 997	1 407	28%	4 643	1 084	23%	5 648	1 401	25%
Bouches-du-Rhône	6 311	3 793	60%	8 187	3 783	46%	10 281	3 105	30%	7 671	3 650	48%
Var	8 328	4 596	55%	6 453	4 159	64%	6 345	2 681	42%	7 259	4 111	57%

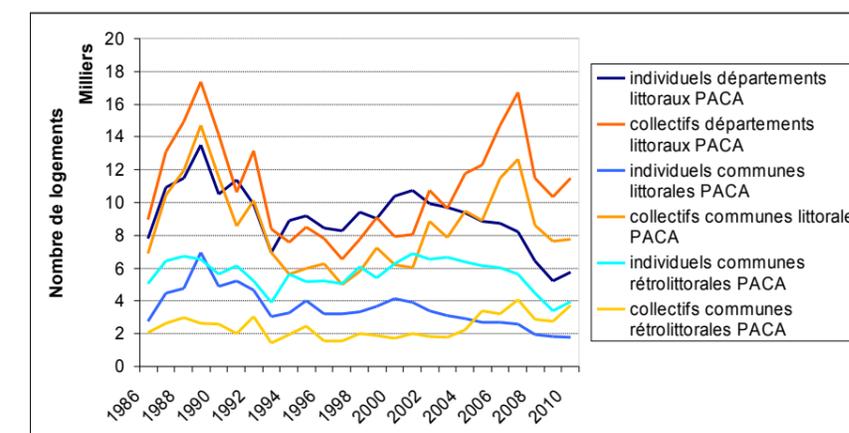
Les logements individuels mis en chantier dans les départements littoraux de Provence-Alpes-Côte-d'Azur par périodes. Source : SIT@DEL2, CGDD, MEDDE.

Une dynamique du logement individuel particulièrement prégnante dans les communes rétro-littorales

En 2009, le parc de logements des départements littoraux est constitué à 37% de logements individuels, celui de leurs communes littorales à hauteur de 25%.

Si deux tiers des logements commencés depuis 1986 dans les communes rétro-littorales sont des logements individuels il en va différemment des communes littorales où ce taux, en tassement constant sur la période, n'excède pas 29%.

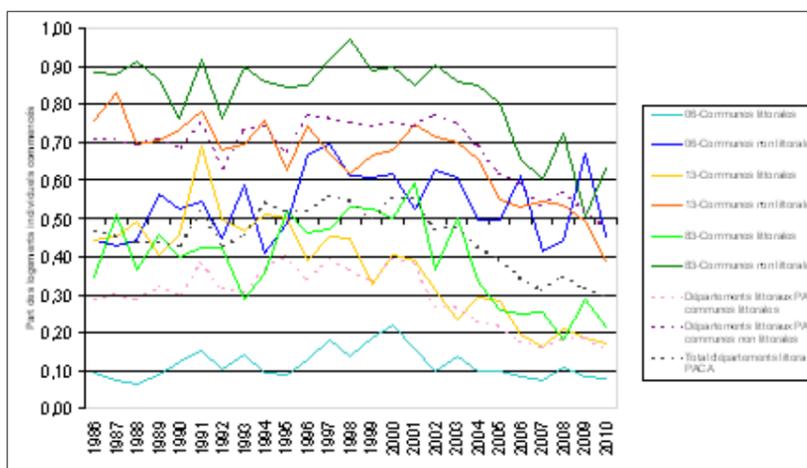
Ce taux est particulièrement faible dans les communes littorales des Alpes-Maritimes, et de surcroît en net fléchissement sur celles des Bouches-du-Rhône et du Var, reflet des niveaux d'urbanisation déjà atteints des fronts littoraux. Les écarts entre les trois départements côtiers se sont considérablement et régulièrement réduits sur les vingt dernières années.



Les logements individuels et collectifs mis en chantier dans les départements littoraux de la région Provence-Alpes-Côte-d'Azur, 1986-2010. Source : SIT@DEL2, CGDD, MEDDE.

	1986-1996			1996-2006			2006-2010			1986-2010		
	Tous	Indivi- duels	Part									
Départements littoraux PACA	23 710	10 803	46%	20 320	9 651	48%	21 272	6 873	32%	21 941	9 674	44%
Communes littorales PACA	13 311	4 301	32%	11 177	3 292	29%	12 591	2 174	17%	12 312	3 540	29%
Communes non littorales PACA	23 710	10 803	46%	9 144	6 360	70%	8 681	4 699	54%	9 628	6 134	64%

Les logements individuels mis en chantier dans les départements littoraux de Provence-Alpes-Côte-d'Azur. Source : SIT@DEL2, CGDD, MEDDE.

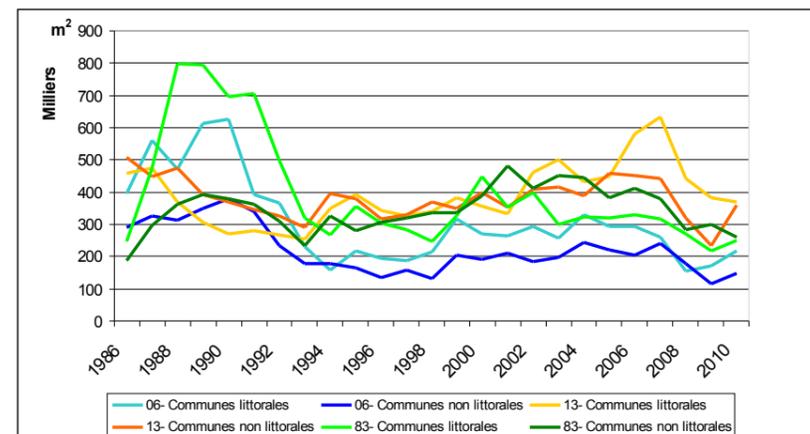
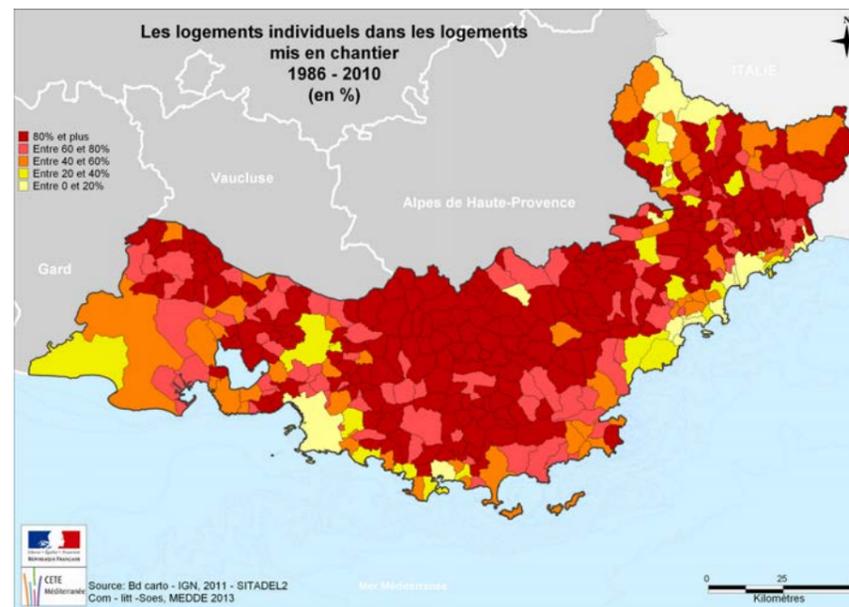


Les logements individuels dans les logements mis en chantier dans les départements littoraux de Provence-Alpes-Côte-d'Azur, 1986-2010. Source : SIT@DEL2, CGDD, MEDDE.

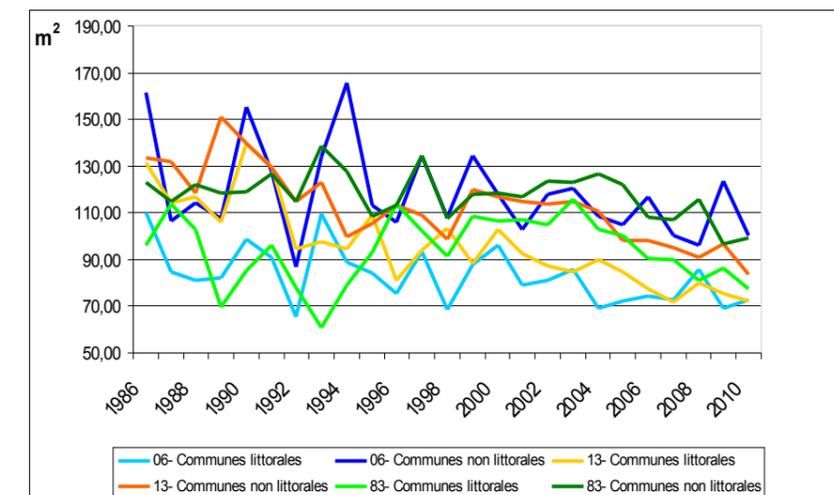
Une surface unitaire des logements nouveaux logiquement décroissante sur les communes littorales

Plus forte proportion de logements collectifs, une plus petite taille unitaire de logement et une assiette plus restreinte, trouvent leur traduction dans la baisse constante sur les vingt dernières années de la surface unitaire des logements sur les communes littorales de Provence-Alpes-Côte-d'Azur. Une baisse qui prévaut dans l'ensemble des départements dont les écarts de valeur là encore se réduisent.

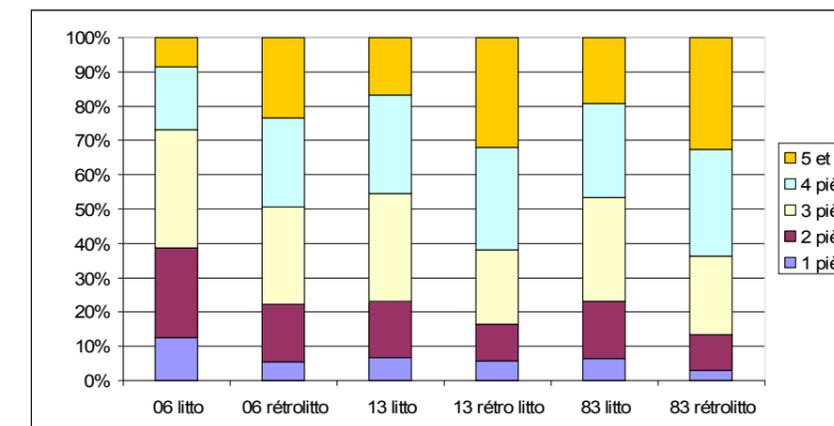
Les communes rétro-littorales affichent des valeurs de deux fois supérieure à celles des communes littorales et une relative stabilité de la surface moyenne unitaire à hauteur de 115 m² entre 1986 et 2010.



La surface totale des logements mis en chantier dans les départements littoraux de Provence-Alpes-Côte-d'Azur, 1986-2010. Source : SIT@DEL2, CGDD, MEDDE.



La surface moyenne des logements mis en chantier dans les départements littoraux de Provence-Alpes-Côte-d'Azur 1986-2010. Source : SIT@DEL2, CGDD, MEDDE.



Structure des résidences principales dans les départements littoraux de Provence-Alpes-Côte-d'Azur, 2009. INSEE, RGP 2009.

Une évolution de l'offre résidentielle et de nouveaux territoires de vie

De nouveaux territoires de vie permanente

En 2009, 77% du parc de logements des départements littoraux est le fait de résidences principales. Une valeur significativement plus faible que la moyenne des départements littoraux métropolitains mais sensiblement plus élevée que celle de la façade méditerranéenne.¹

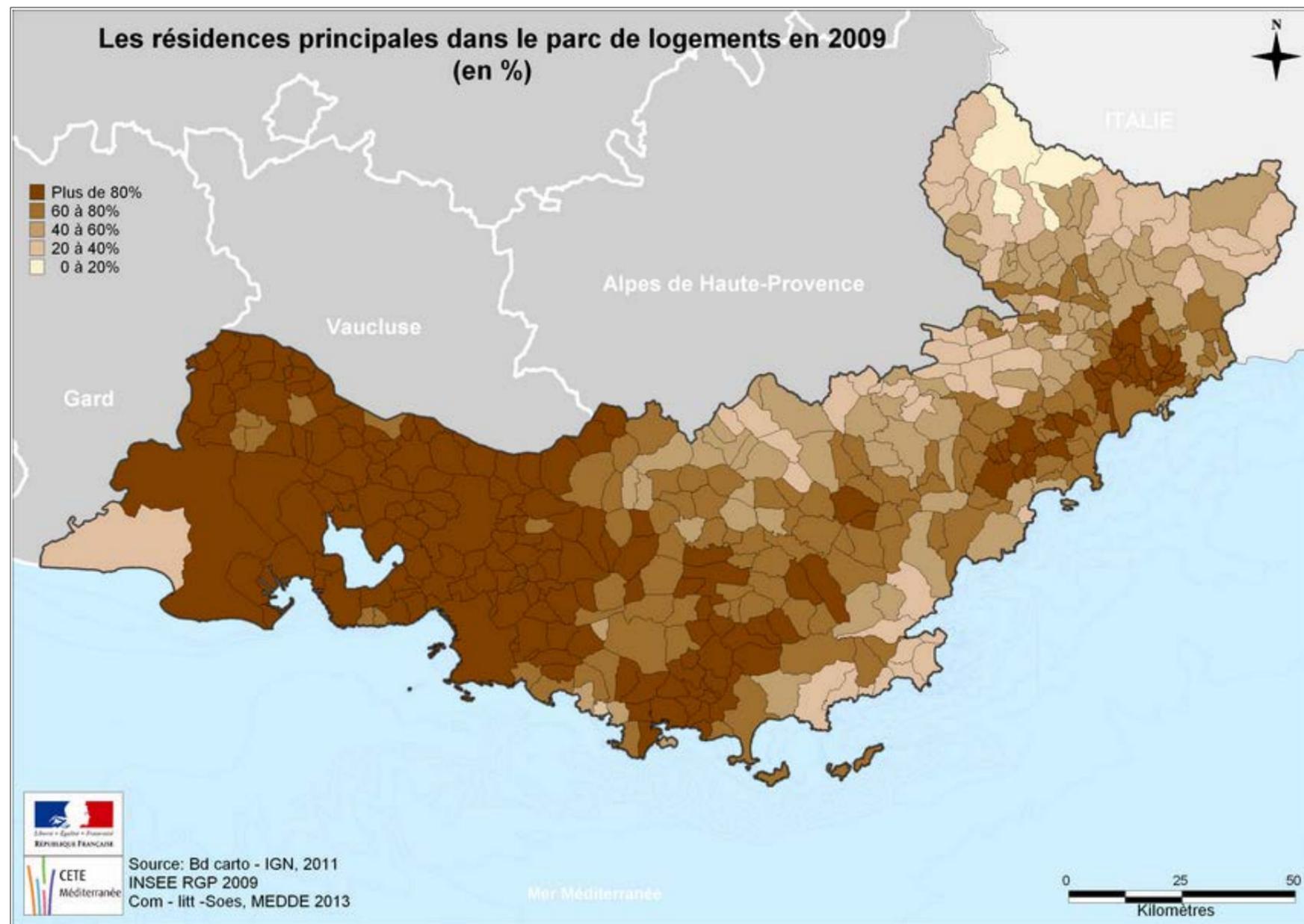
Les Bouches-du-Rhône regroupent 47,2%, les Alpes-Maritimes 27,8% et le Var 25%.

La part du département du Var a progressé de près de quatre points depuis 1982, tandis que celle des Bouches-du-Rhône et des Alpes-Maritimes se tasse sensiblement.

Après un recul significatif dans les années 1960 et 1970, la part des résidences principales dans le parc de logements des départements littoraux s'avère globalement stable.

Pour autant cette situation est très contrastée entre :

- ◆ *les trois départements côtiers*. La stabilité sur les 40 dernières années, à une hauteur voisine de 90% de la part des résidences principales dans les Bouches-du-Rhône, contraste avec le tassement régulier de celles du Var et des Alpes-Maritimes et leur stabilisation depuis 1982 à hauteur voisine de 68% ;
- ◆ *entre communes littorales et rétro-littorales*. Des communes littorales dont la fonction « permanente » s'érode. Stable dans les Bouches-du-Rhône, la part des résidences principales y a nettement fléchi en 25 ans dans le Var et les Alpes-Maritimes et les communes rétro-littorales où inversement le logement permanent s'affirme, progressant de près de 10 points dans le Var et de 5 dans les Alpes-Maritimes depuis les années 1980 ;

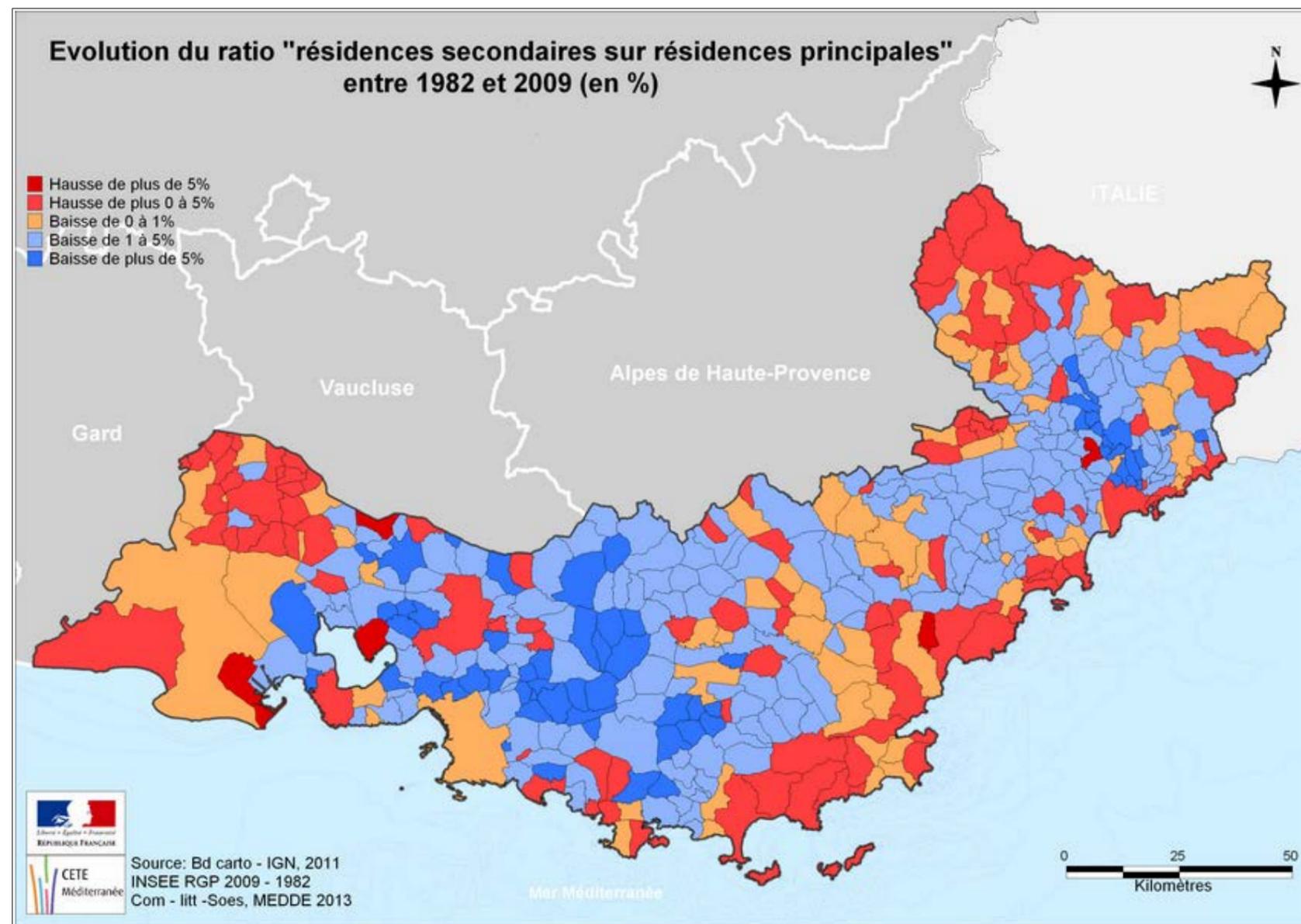


- ◆ *au sein même des communes littorales* où la progression sur longue période du taux de résidences principales au droit des espaces de la métropole marseillaise et de l'aire toulonnaise contraste avec son recul sur l'essentiel des fronts littoraux de l'Est Varois et des Alpes-Maritimes ;
- ◆ *au sein des communes rétro-littorales* où se font jour quelques exceptions comme la région d'Arles et plus encore des Alpilles, le bassin aixois et la zone de Montagne des Alpes-Maritimes où le taux de résidences principales a décru sur longue période.

¹En 2009, les résidences principales constituent à l'échelle de la France métropolitaine **83%** du parc de logement des départements littoraux pour 87% en 1968. À l'échelle des seuls départements littoraux métropolitains les résidences principales constituaient **80 % du parc de logements** en 2009 pour 86% en 1968. En Méditerranée, la part des résidences principales dans le parc de logement a fléchi de 82% en 1968 à 74% en 2009.

Alpes-Maritimes communes littorales												
	1968	1975	1982	1990	1999	2009						
Res princ.	202 596	79%	244 995	75%	273 866	72%	300 160	70%	318 430	68%	335 930	67%
Res second+occas	29 715	12%	53 559	16%	75 582	20%	93 132	22%	104 439	22%	122 645	24%
Logts vacants	25 578	10%	30 093	9%	31 109	8%	37 619	9%	48 468	10%	44 725	9%
TOTAL	257 889		328 647		380 557		430 911		471 337		503 300	
Alpes-Maritimes communes non littorales												
	1968	1975	1982	1990	1999	2009						
Res princ.	61 251	69%	76 772	66%	95 089	67%	120 215	69%	136 552	70%	159 665	72%
Res second+occas	19 196	22%	28 122	24%	36 703	26%	41 981	24%	41 848	21%	47 071	21%
Logts vacants	8 710	10%	10 558	9%	9 739	7%	12 736	7%	17 001	9%	14 214	6%
TOTAL	89 157		115 452		141 531		174 932		195 401		220 950	
Bouches-du-Rhône communes littorales												
	1968	1975	1982	1990	1999	2009						
Res princ.	358 402	91%	412 851	90%	442 854	90%	453 718	87%	493 225	89%	542 914	90%
Res second+occas	13 421	3%	12 665	3%	16 695	3%	22 150	4%	19 107	3%	20 843	3%
Logts vacants	23 029	6%	33 306	7%	33 693	7%	45 840	9%	42 904	8%	39 703	7%
TOTAL	394 852		458 822		493 242		521 708		555 236		603 460	
Bouches-du-Rhône communes non littorales												
	1968	1975	1982	1990	1999	2009						
Res princ.	114 413	86%	144 021	86%	181 491	88%	218 143	88%	257 762	90%	299 942	90%
Res second+occas	9 659	7%	10 868	6%	10 583	5%	12 548	5%	10 820	4%	12 508	4%
Logts vacants	9 071	7%	12 432	7%	13 519	7%	16 496	7%	16 860	6%	20 515	6%
TOTAL	133 143		167 321		205 593		247 187		285 442		332 965	
Var communes littorales												
	1968	1975	1982	1990	1999	2009						
Res princ.	133 446	77%	160 224	73%	188 223	68%	217 370	63%	242 911	62%	274 123	63%
Res second+occas	26 230	15%	43 784	20%	70 693	25%	104 830	30%	127 020	32%	138 674	32%
Logts vacants	12 808	7%	15 157	7%	18 654	7%	23 382	7%	24 601	6%	21 535	5%
TOTAL	172 484		219 165		277 570		345 582		394 532		434 331	
Var communes non littorales												
	1968	1975	1982	1990	1999	2009						
Res princ.	54 762	75%	65 020	70%	83 853	71%	110 035	73%	136 478	76%	171 403	78%
Res second+occas	12 156	17%	19 339	21%	24 600	21%	29 980	20%	30 525	17%	32 971	15%
Logts vacants	6 540	9%	8 899	10%	9 426	8%	11 029	7%	12 975	7%	15 440	7%
TOTAL	73 458		93 258		117 879		151 044		179 978		219 814	
TOTAL dépts littoraux PACA	1 120 983		1 382 665		1 616 372		1 871 364		2 081 926		2 314 821	
TOTAL communes littorales PACA	825 225		1 006 634		1 151 369		1 298 201		1 421 105		1 541 091	
TOTAL communes non littorales PACA	295 758		376 031		465 003		573 163		660 821		773 729	

Le parc de logement des communes littorales et rétro-littorales des départements de Provence Alpes Côte-d'Azur de 1968 à 2009. Source INSEE, RGP 2009.



Un logement sur quatre est une résidence secondaire

La part des résidences secondaires dans l'ensemble du parc de logements des départements littoraux de PACA se situe à 23% en 2009 pour 18% en 1968.

Ces seuls départements regroupent 22% des résidences secondaires des départements littoraux métropolitains, 48% de ceux de la façade méditerranéenne.

Une progression dont le rythme s'est globalement ralenti depuis les années 1980 et qui s'exprime inégalement entre départements côtiers de Provence-Alpes-Côte-d'Azur.

Manifeste pour le Var et les Alpes-Maritimes où le gain est de sept points en quelque quarante ans, elle ne se retrouve pas dans les Bouches-du-Rhône où leur part, en sensible tassement, est aujourd'hui inférieure à 10%.

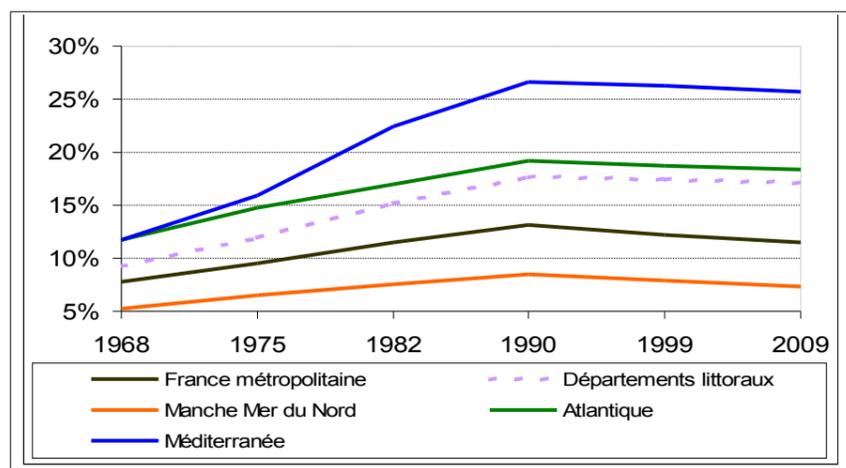
Les communes littorales ont capitalisé 85% de la croissance du parc de résidences secondaires depuis 1982. Leur représentation a doublé dans le Var et les Alpes-Maritimes entre 1968 et 2009, passant respectivement de 15 à 32% et de 12 à 24%, tout en restant stable et marginale, avec 3%, dans les Bouches-du-Rhône.

Inversement leur part a très légèrement fléchi sur les communes de l'arrière littoral et ce sur l'ensemble des trois départements côtiers.

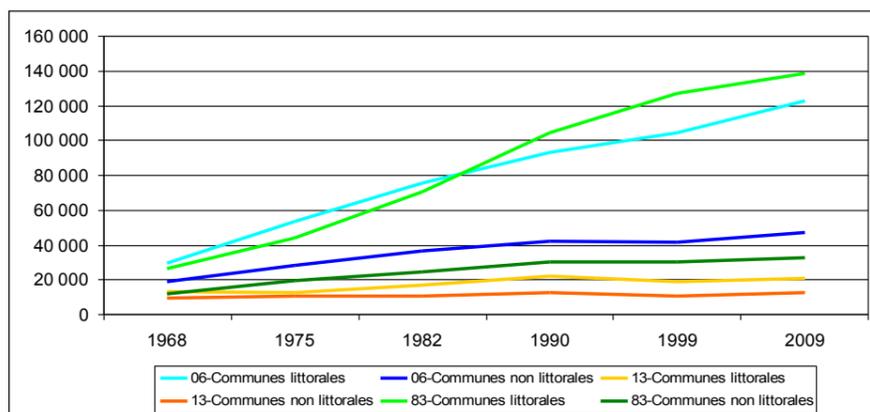
Le ratio « résidences secondaires sur résidences principales, » tend à se stabiliser depuis une dizaine d'années à un niveau élevé, voisin de 0,4 pour le Var et les Alpes-Maritimes (1 résidence secondaire pour 2 résidences principales), bien plus faible et stable dans les Bouches-du-Rhône.

Dans les communes rétro-littorales, après une progression entre 1968 et 1982, le taux régresse dans les trois départements.

Sur les communes littorales, la progression est toujours observée dans les Alpes-Maritimes mais s'infléchit sur la période récente dans le Var et plus régulièrement dans les Bouches-du-Rhône.

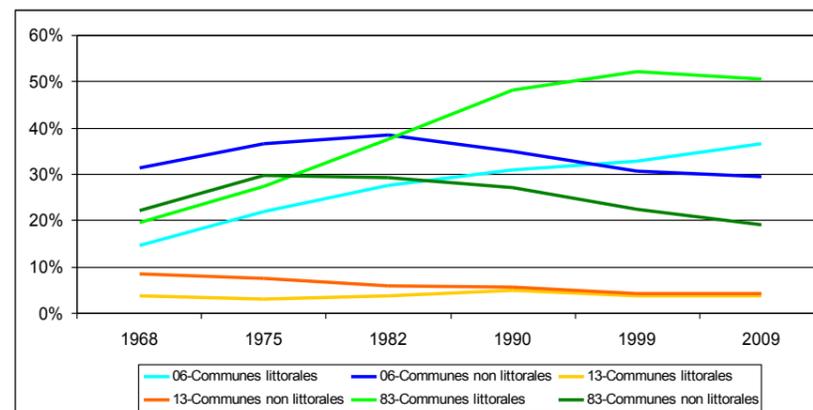


Les résidences secondaires par rapport aux résidences principales sur les façades littorales de France métropolitaine de 1968 à 2009. Source INSEE,

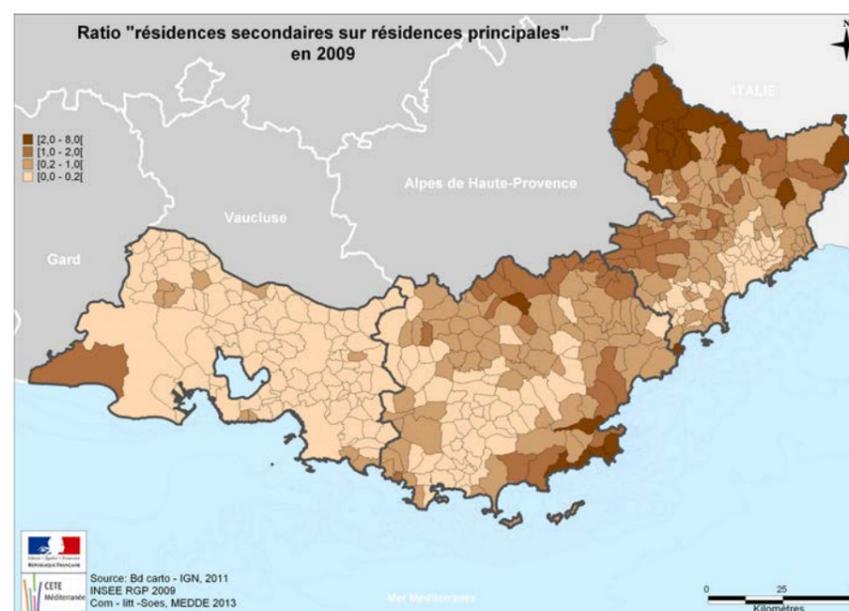


RGP 2009.

Les résidences secondaires ou occasionnelles dans les communes littorales et rétro-littorales des trois départements littoraux de Provence-Alpes-Côte-d'Azur de 1968 à 2009. Source INSEE, RGP 2009.



Evolution du ratio « résidences secondaires / résidences principales » dans les départements littoraux de Provence-Alpes-Côte-d'Azur, 1968 - 2009. Source INSEE, RGP 2009.



Des dynamismes résidentiels et démographiques pas forcément corrélés

Qui dit construction ne dit pas systématiquement apport de population permanente, une relation logiquement fondée sur la fonctionnalité du parc de logements (principale ou secondaire) et la capacité d'accueil unitaire des logements à vocation de résidence principale.

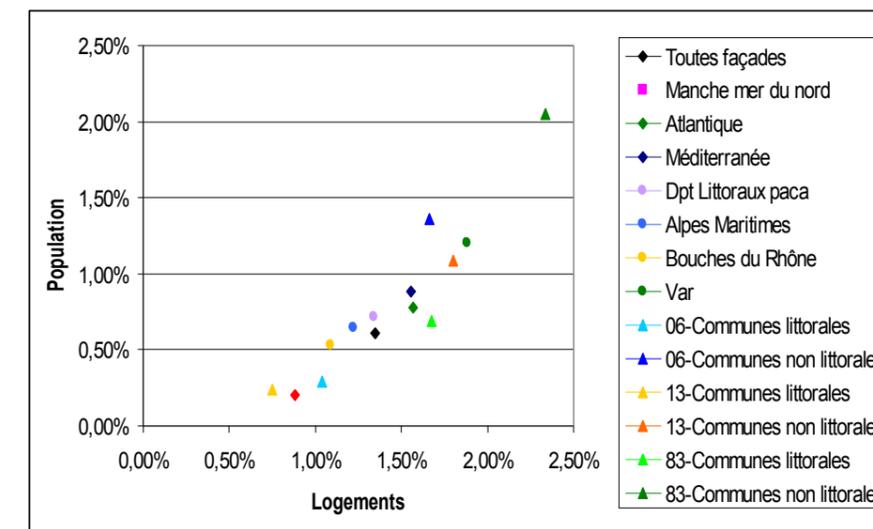
De l'observation comparée des taux de croissance moyens annuels des logements commencés d'une part et de la population permanente d'autre part, se dégagent des profils très différenciés entre communes littorales et rétro-littorales, globalement et au sein de chaque entité départementale.

Des profils différenciés des communes littorales :

- ◆ des Bouches-du-Rhône, conjuguant un faible rythme de croissance tant démographique que résidentiel ;
- ◆ des Alpes-Maritimes, conjuguant un faible taux de croissance démographique et un rythme sensiblement plus élevé de croissance du parc de logements ;
- ◆ du Var, à un rythme deux fois supérieur, tant démographique que résidentiel.

Des profils différenciés des communes rétro-littorales :

- ◆ des Bouches-du-Rhône, affichant un rythme de croissance résidentiel de deux fois supérieur à celui de la population permanente ;
- ◆ des Alpes-Maritimes, conjuguant des niveaux élevés et voisins de croissance démographique et du parc de logements ;
- ◆ du Var, attestant d'un équilibre similaire mais avec des rythmes de croissance très supérieurs.



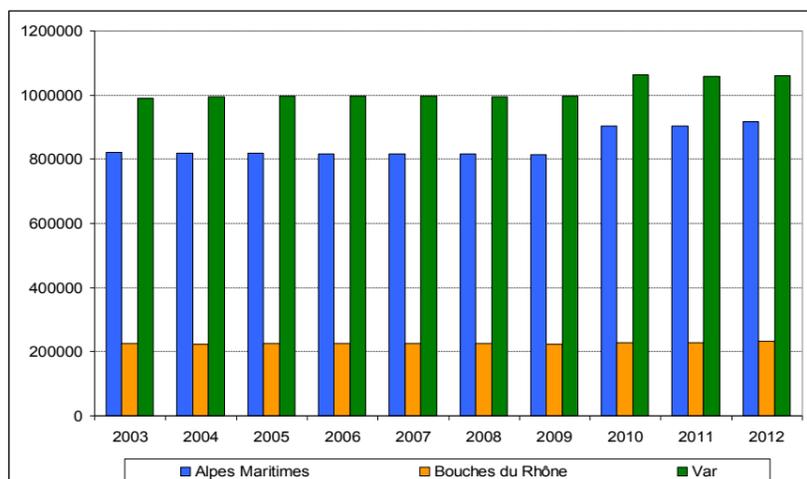
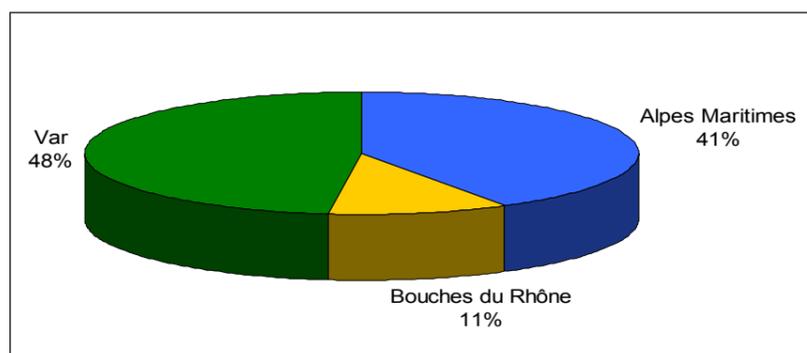
Logements et population permanente : taux comparé de croissance moyenne annuelle de 1986 à 2010. Source : INSEE, RGP 2009.

Une évolution profonde de l'offre d'hébergement touristique

Une capacité d'hébergement touristique de plus de trois millions de lits.

La seule capacité d'hébergement touristique proposée au titre des résidences secondaires, du camping et de l'hôtellerie classique des trois départements littoraux est aujourd'hui estimée à 2 210 319 lits, soit 45,7% de l'offre des départements littoraux méditerranéens et 20 % de l'ensemble des départements littoraux de métropole².

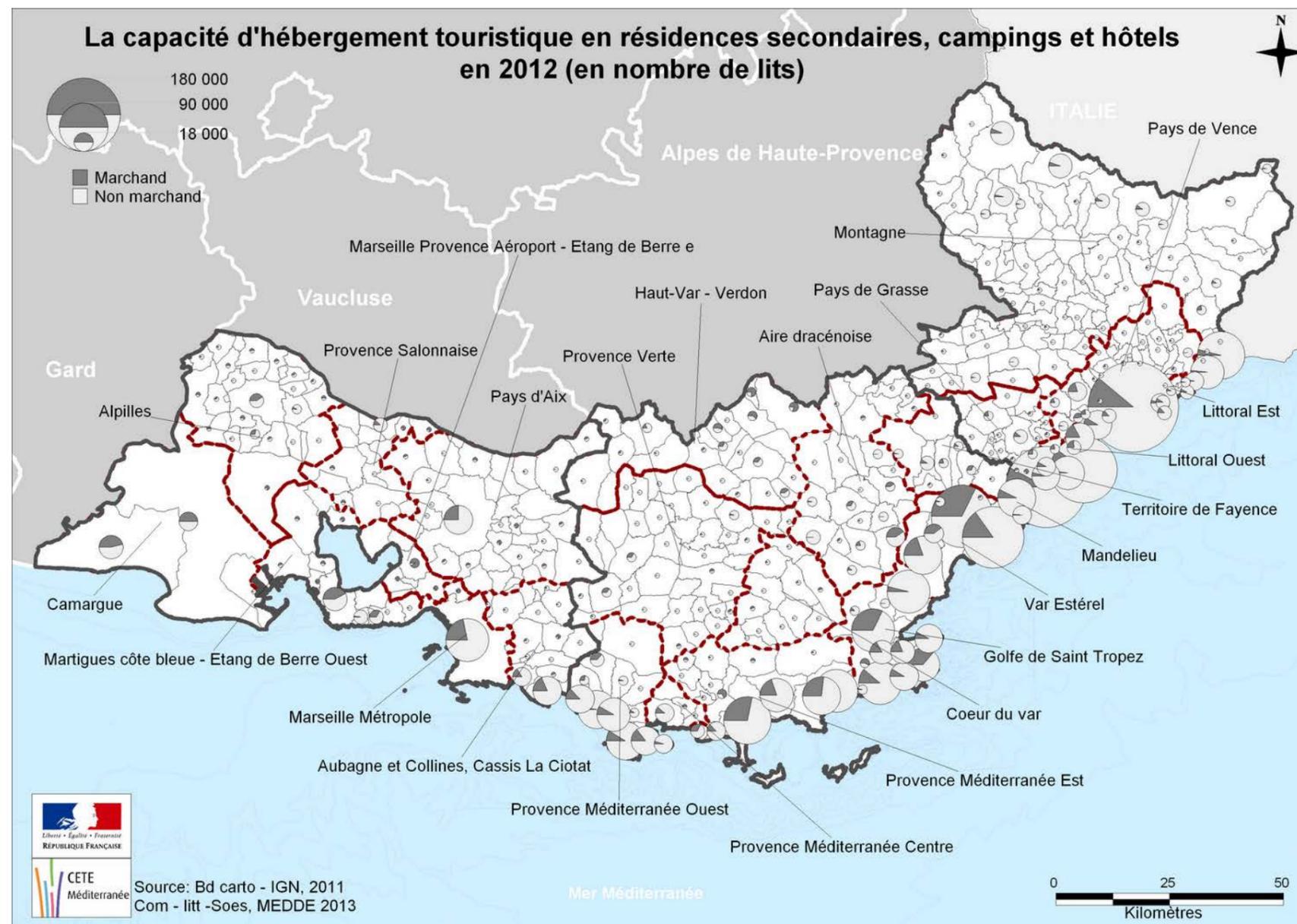
Elle se distribue à hauteur de 48% dans le Var, 41% dans les Alpes-Maritimes et 11% dans les Bouches-du-Rhône.



La capacité d'hébergement touristique en résidences secondaires, campings, hôtels, par départements du littoral de Provence Alpes Côte d'Azur en 2012.

Source INSEE, Direction du tourisme.

²En 2012, les départements littoraux concentrent 54% de ces capacités d'hébergement touristique du territoire. Ceux de la façade Méditerranéenne comptent pas moins de 4 838 496.lits soit 24% de l'ensemble de la France métropolitaine.



Le potentiel d'accueil offert par le parc des résidences principales conforte amplement cette assiette de base de l'hébergement touristique.

Rappelons qu'un séjournant sur trois sur les territoires littoraux de PACA déclare en moyenne au cours d'une année civile être en séjour chez des parents ou amis en résidence principale et qu'ils sont plus nombreux à pratiquer ce mode d'hébergement (30%) que la résidence secondaire à titre privatif ou des parents et amis (24%). S'y ajoute une part des quelque 15% de touristes en meublés ou locations saisonnières qui puisent principalement mais non exclusivement dans le parc de résidences secondaires ou occasionnelles.

À la pointe estivale 800 000 des 2 050 000 visiteurs en séjours dans les départements littoraux sont hébergés en résidence principale.

En moyenne tout au long de l'année ils sont 200 000 à avoir recours à ce mode d'hébergement.

La capacité d'hébergement touristique des tissus littoraux doit ainsi être revue, majorée à la lumière de cette composante « résidence principale » qui plus est dans un contexte de diversification croissante des motifs de visite et de développement du tourisme urbain.

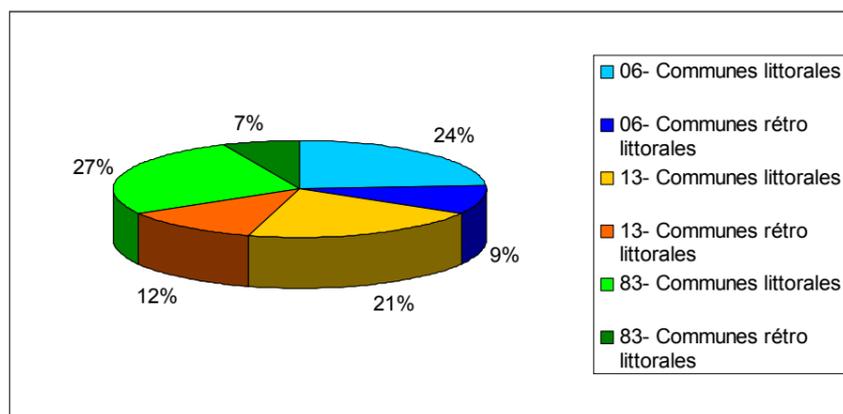
Une fois redressée de cette valeur, la capacité théorique d'accueil des trois départements littoraux est de facto supérieure à trois millions de lits.

Le parc d'hébergement constitué des résidences secondaires, des campings et de l'hôtellerie, a progressé sur les 10 dernières années de 173 000 lits soit environ de 8%

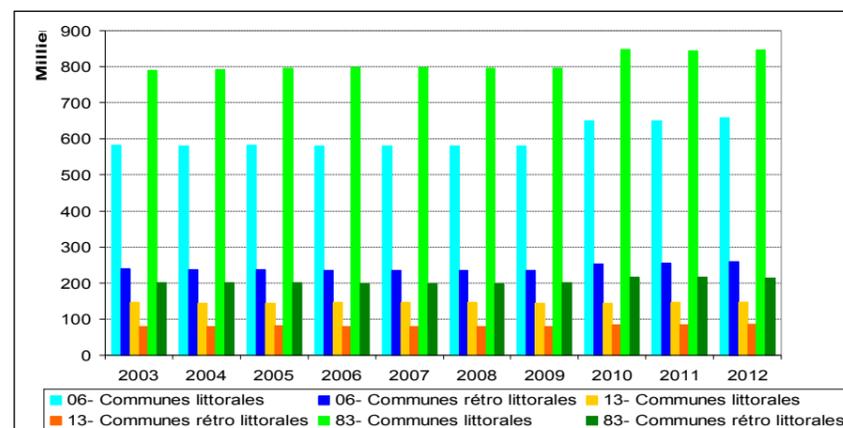
Un hébergement touristique polarisé sur les tissus littoraux

La seule capacité d'hébergement touristique proposée au titre des résidences secondaires, du camping et de l'hôtellerie classique est concentrée à hauteur de 75 % sur les communes littorales. Une valeur qui atteint 80% pour le Var, 72% pour les Alpes-Maritimes et 63% dans les Bouches-du-Rhône.

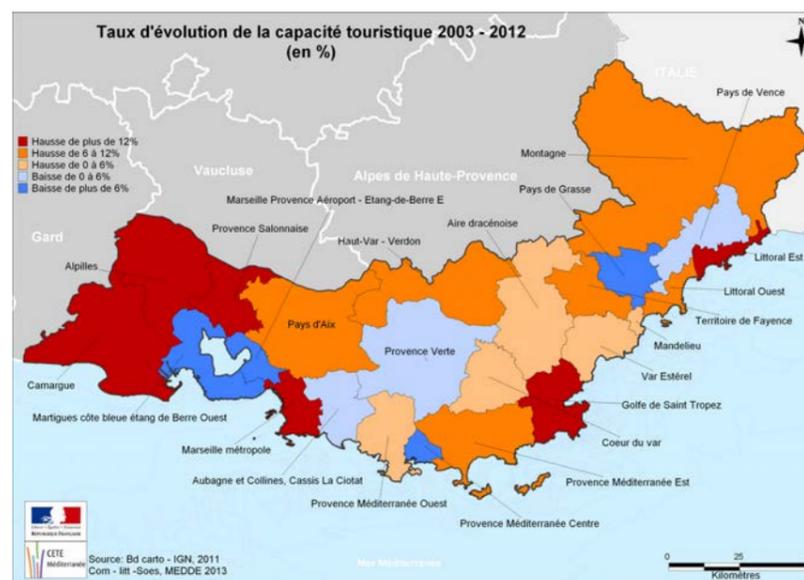
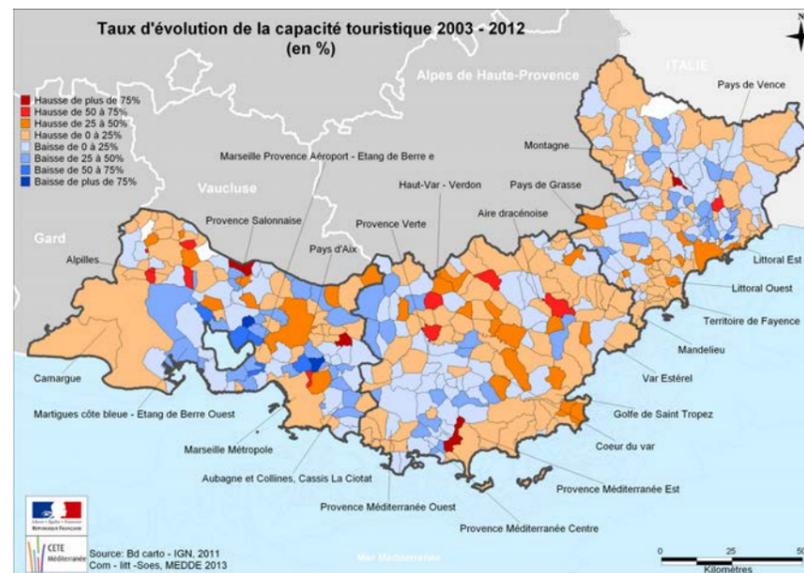
Avec 134 000 lits supplémentaires, les communes littorales ont capté 77,5% de la croissance des capacités d'hébergement des départements littoraux.



La capacité d'hébergement touristique en résidences secondaires, campings, hôtels, des départements de Provence Alpes Côte-d'Azur de 2003 à 2012. Source INSEE, Direction du tourisme.



La capacité d'hébergement touristique en résidences secondaires, campings, hôtels, des départements de Provence Alpes Côte-d'Azur de 2003 à 2012. Source INSEE, Direction du tourisme.

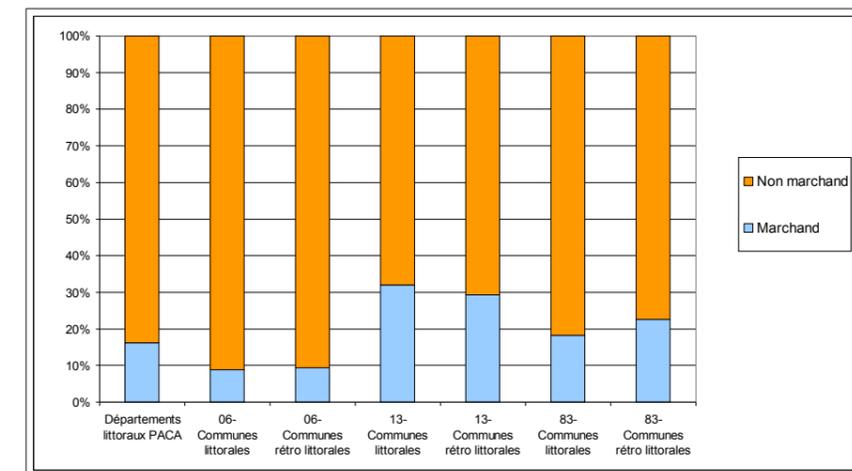


Le poids dominant du secteur non marchand

La seule offre non marchande des résidences secondaires représente en 2012, plus de 84% de la capacité d'hébergement des départements littoraux.

La prise en compte des résidences principales porte cette représentation à plus de 88 %.

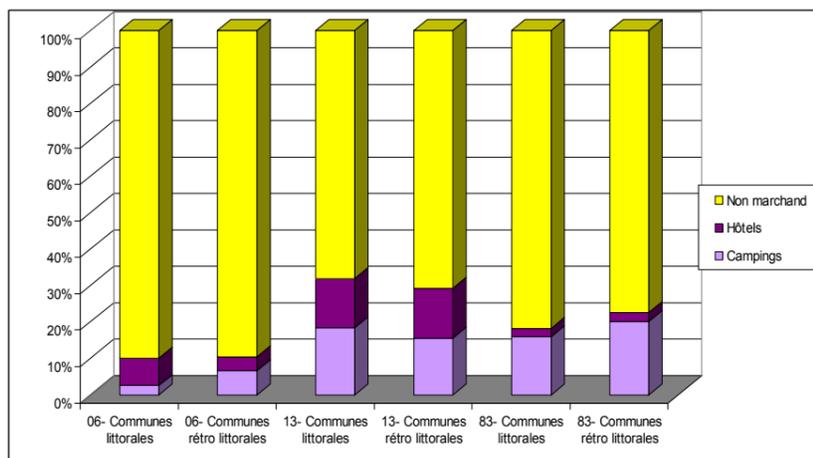
Camping caravanning et hôtellerie classique ne pèsent que pour 358 000 lits soit 16 % de l'ensemble. Le camping caravanning en totalise 11,2% soit 248 000 lits (à 71% localisé sur le front littoral), l'hôtellerie classique n'excède elle pas 4,8% avec 110 000 lits (à 76% localisé sur les communes littorales).



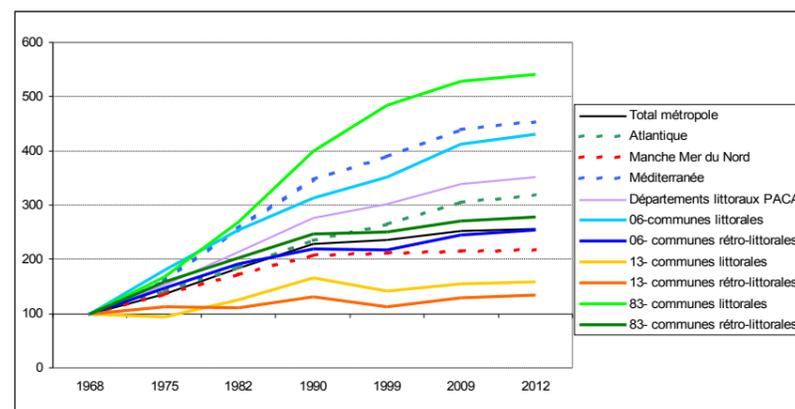
La capacité d'hébergement touristique en résidences secondaires, campings, hôtels, des départements de Provence Alpes Côte-d'Azur en 2012. Source INSEE, Direction du tourisme.

Tous les départements affichent une présence hyper-dominante du secteur non marchand, cette dernière étant étroitement corrélée au niveau d'urbanisation et puisant selon les territoires dans l'offre en résidences secondaires ou principales.

La structure du parc d'hébergement marchand s'avère de plus très différenciée entre départements. À l'importance particulière de l'offre en camping caravanning dans le Var (48% de l'offre régionale) fait écho la place significative de l'offre hôtelière dans les Alpes-Maritimes (32% du parc hôtelier et 37% des résidences de tourisme régional) et une présence plus équilibrée de ces deux modes dans les Bouches-du-Rhône (qui regroupe 20% de l'offre régionale hôtelière et 11% de celle en camping caravanning)



La capacité d'hébergement touristique en résidences secondaires, campings, hôtels, des départements de Provence Alpes Côte-d'Azur en 2012. Source INSEE, Direction du tourisme.



La capacité d'hébergement en résidences secondaires de 1968 à 2012 (base 100 en 1968). Source INSEE, RGP 2009.

Globalement le poids des territoires urbains s'accroît sous l'effet conjugué de la « fonctionnalité touristique » du parc de résidences principales, de la progression du parc de résidences secondaires et du développement du tourisme urbain.

Les communes littorales concentrent 84% de l'offre en résidences secondaires et 73 % de l'offre commerciale et organisée en camping et hôtellerie. Elles regroupent 71 % du camping et 77% de l'offre hôtelière.

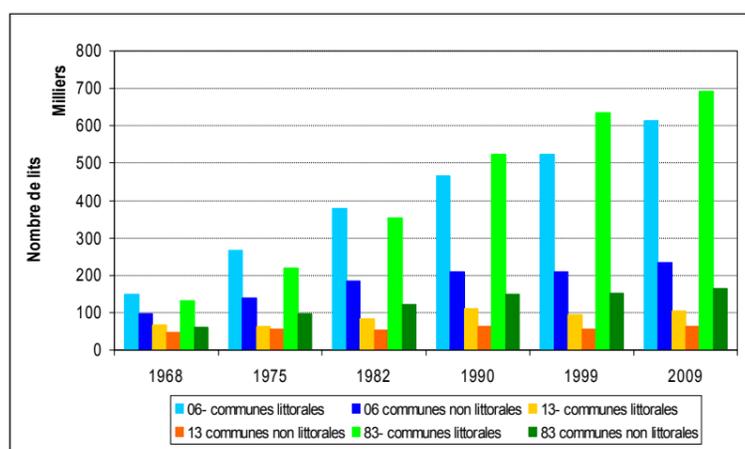
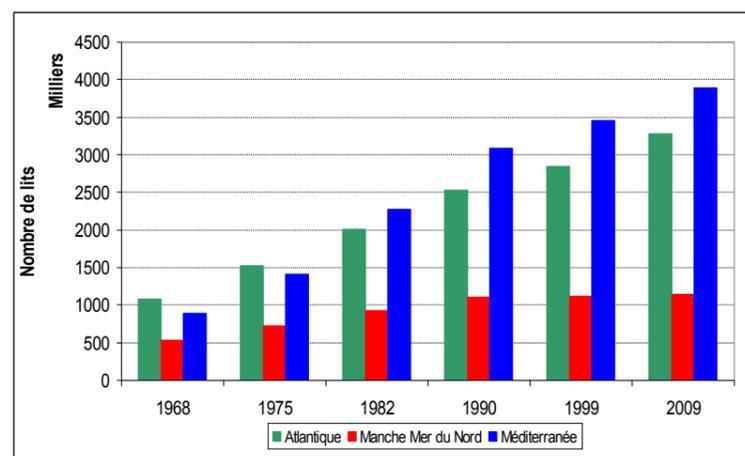
Une polarisation qui prévaut tout particulièrement pour le Var et les Alpes-Maritimes et dans une moindre mesure pour les Bouches-du-Rhône.

La part du secteur marchand s'érode régulièrement sur les dix dernières années, résultat de la conjugaison :

- ◆ d'une faible progression de l'offre commerciale et/ou organisé, confrontée notamment à de difficiles conditions locales de développement (charge foncière, réduction et cherté des espaces disponibles,...);
- ◆ du fort développement de l'offre résidentielle privative, dont le développement avive ce faisant les tensions sur le marché foncier et immobilier.

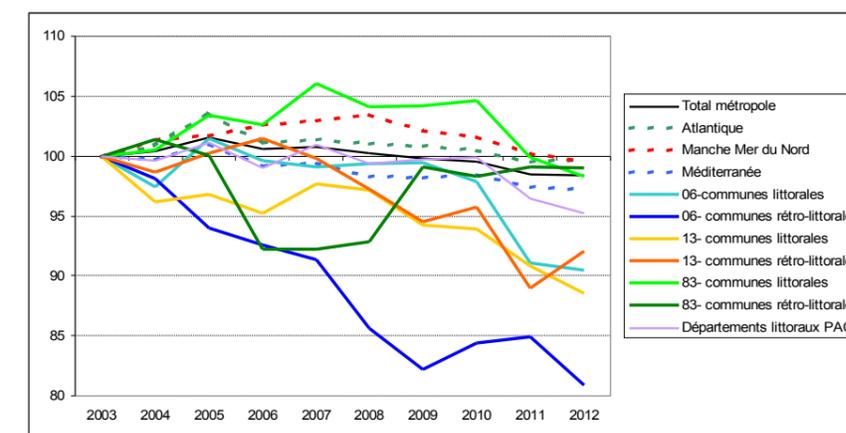
Depuis 1986, l'évolution de l'offre d'hébergement touristique des départements littoraux de Provence-Alpes-Côte-d'Azur se particularise par :

- la forte croissance de l'hébergement non marchand illustrée dans celle du parc de résidences secondaires mais aussi dans le recours de plus en plus important au parc de résidences principales. Une tendance qui prévaut tout particulièrement pour les communes littorales du Var et des Alpes-Maritimes, pour lesquelles la capacité d'accueil en résidences secondaires a été respectivement multipliée par 4,5 et 5,5 en quarante ans.

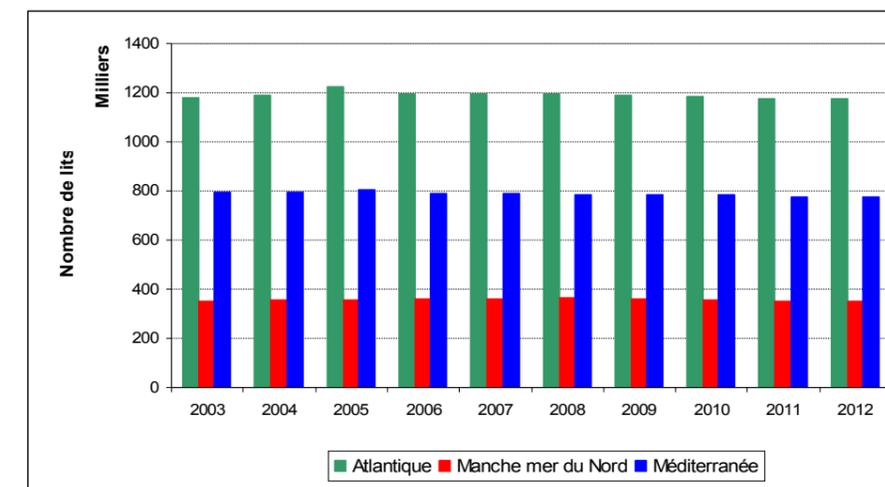


Capacité d'accueil résidences secondaires des façades littorales et des communes littorales et non littorales, PACA 1968-2009 -Sources INSEE, RGP 2009

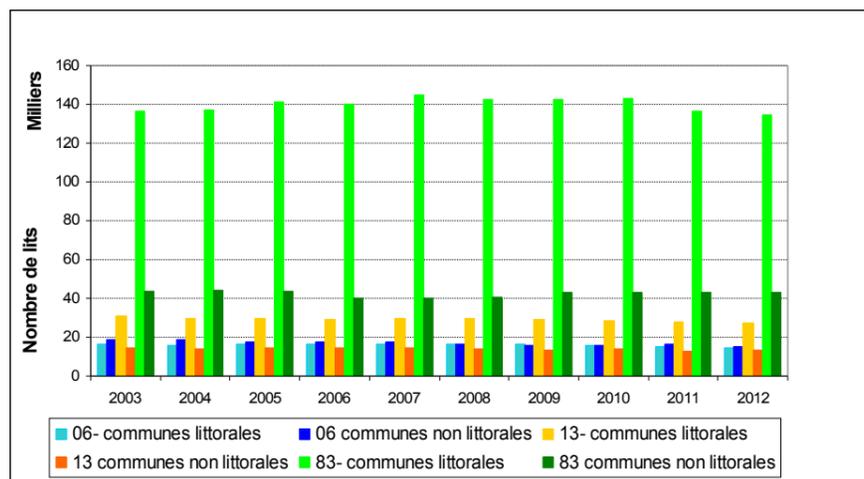
- une baisse très significative de l'offre de l'offre en hôtellerie de plein air qui perd en 10 ans quelques 12 500 lits sur les seuls départements littoraux de PACA, 23000 sur la façade méditerranéenne et plus de 60 000 à l'échelle nationale. Corrélativement à la progression de son niveau de service, de sa « durcification partielle » et de la dominante du parc privé.



La capacité d'accueil en hôtellerie de plein air (base 100 en 2003) de 2003 à 2012. Source INSEE, Direction du tourisme.

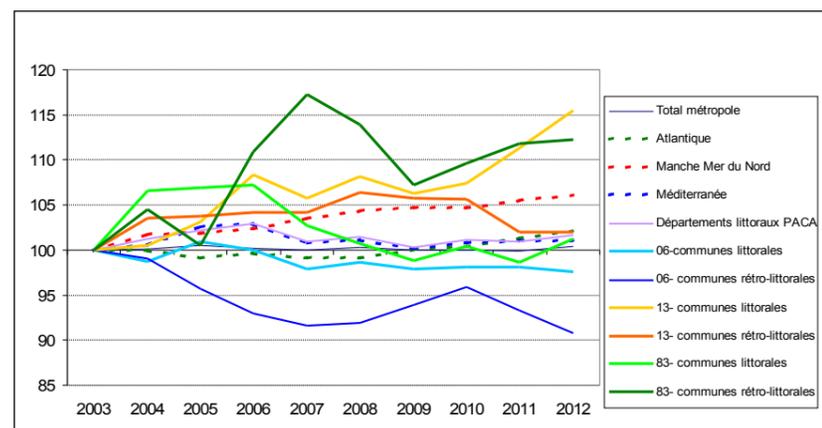


La capacité d'accueil touristique en hôtellerie de plein air par façades littorales, 1968 à 2009. Source INSEE, Direction du Tourisme

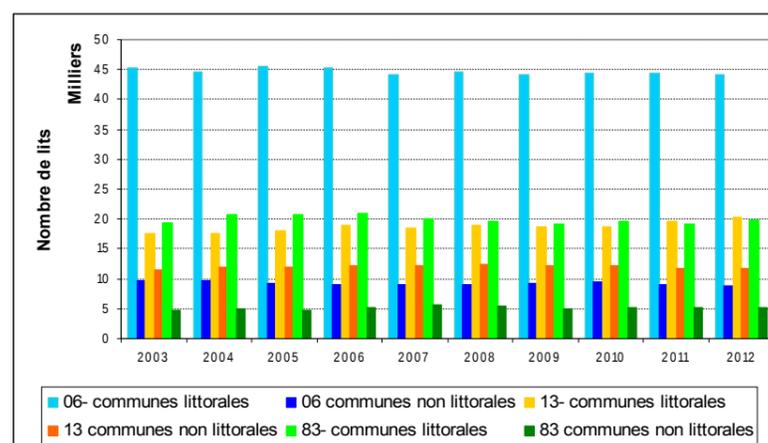
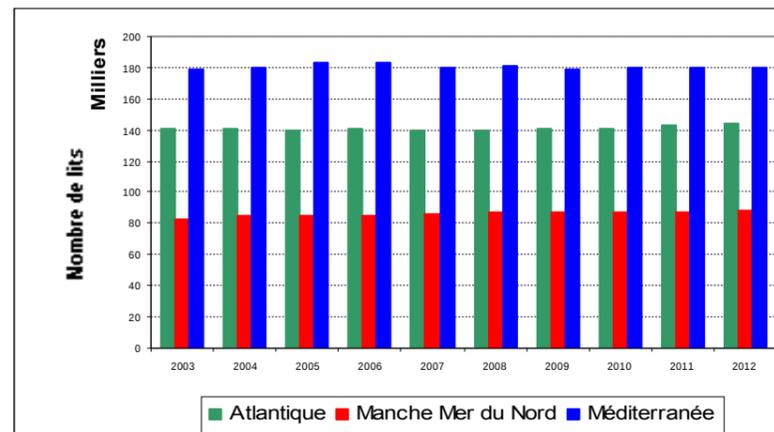


La capacité d'accueil touristique en hôtellerie de plein air des communes de Provence-Alpes-Côte-d'Azur, 1968 à 2009. Source INSEE, Direction du Tourisme

- une timide progression de l'offre hôtelière classique, essentiellement qualitative, mais un essor significatif des résidences hôtelières qui affiche à présent une offre quantitativement équivalente. Entre 2003 et 2012, la capacité hôtelière des départements littoraux de PACA progresse de 1750 lits, représentant l'essentiel de la croissance de ce mode d'hébergement sur la façade méditerranéenne et plus du tiers pour l'ensemble de la métropole.



La capacité d'accueil en hôtels de 2003 à 2012 (base 100 en 2003). Source INSEE, Direction du tourisme.



La capacité d'accueil en hôtels par façades littorales et par communes de Provence-Alpes-Côte-d'Azur de 1968 à 2009. Source INSEE, Direction du Tourisme

- la stabilisation de l'offre en hébergement collectif tout particulièrement de celle relevant du tourisme de jeunesse, des secteurs associatifs et sociaux.

S'y ajoutent plus globalement :

- un essoufflement des grandes opérations d'aménagement touristique sur les fronts littoraux, plus difficilement mobilisables et un développement non moins difficile et inégal d'opérations similaires en arrière pays ;
- une obsolescence d'une part du parc locatif privé de stations littorales, avec un enjeu attendant de réhabilitation ;

Ces tendances sont manifestes pour l'essentiel dans les départements littoraux de la façade méditerranéenne.

Elles se reflètent dans l'évolution des pratiques d'hébergement touristique et la place croissante des pratiques non marchandes et/ou inorganisées des touristes en séjour.

Le poids du secteur non marchand ne cesse de s'affirmer sur les trois dernières décennies sur l'ensemble des trois départements côtiers et plus encore pour les seules communes littorales en cohérence avec l'évolution générale du parc de logements et d'hébergement.

En 2011, il capitalise plus de 54% des séjours dont 33% pour le seul accueil en résidence principale des parents ou amis et 21% pour celui en résidence secondaire personnelle ou de parents et amis.

Des proportions logiquement plus importantes encore pour les touristes nationaux (61%) et hors de la période estivale (65%), toutes origines confondues.

Moins d'un séjour sur deux est effectué en mode marchand. L'hôtel et la résidence hôtelière sont le fait de 22% des séjours. La location meublée en regroupe 10% tandis que le camping caravanning n'en capitalise que 4,5% sur l'ensemble de l'année.

Un poids relatif des différents modes qui varie selon les départements côtiers. Si l'hôtel et la résidence de tourisme occupent un rang égal à l'accueil en résidence principale dans les Alpes-Maritimes, avec pas moins de 30% des séjours, il en va différemment pour :

- ♦ le département du Var où le camping caravanning capitalise 18 % des séjours dans une proportion voisine à celle des résidences principales et secondaires ;
- ♦ le département des Bouches-du-Rhône où pas moins de 50% des séjours sont effectués en résidence principale.

Des marchés sous tension et un déficit de production du logement social

Pressions démographiques et résidentielles se déclinent ici dans de forts déséquilibres et tensions sur le marché du logement qui gagnent en profondeur l'ensemble des territoires littoraux.

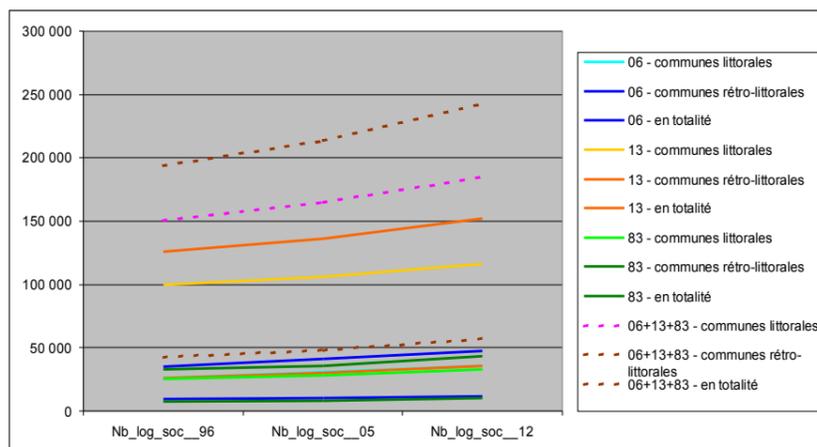
Cherté du locatif privé, hausse rapide des prix de cession, se conjuguent pour aviver les attentes à l'égard du logement social auquel une part croissante de la population résidente est éligible.

Importance de la charge foncière, déficit encore prégnant des politiques foncières publiques, image, perception négative du logement social, réticence de collectivités, dispositions locales d'urbanisme sur les fronts littoraux, ..., influent fortement sur les conditions de production du logement social et sur celles du logement intermédiaire.

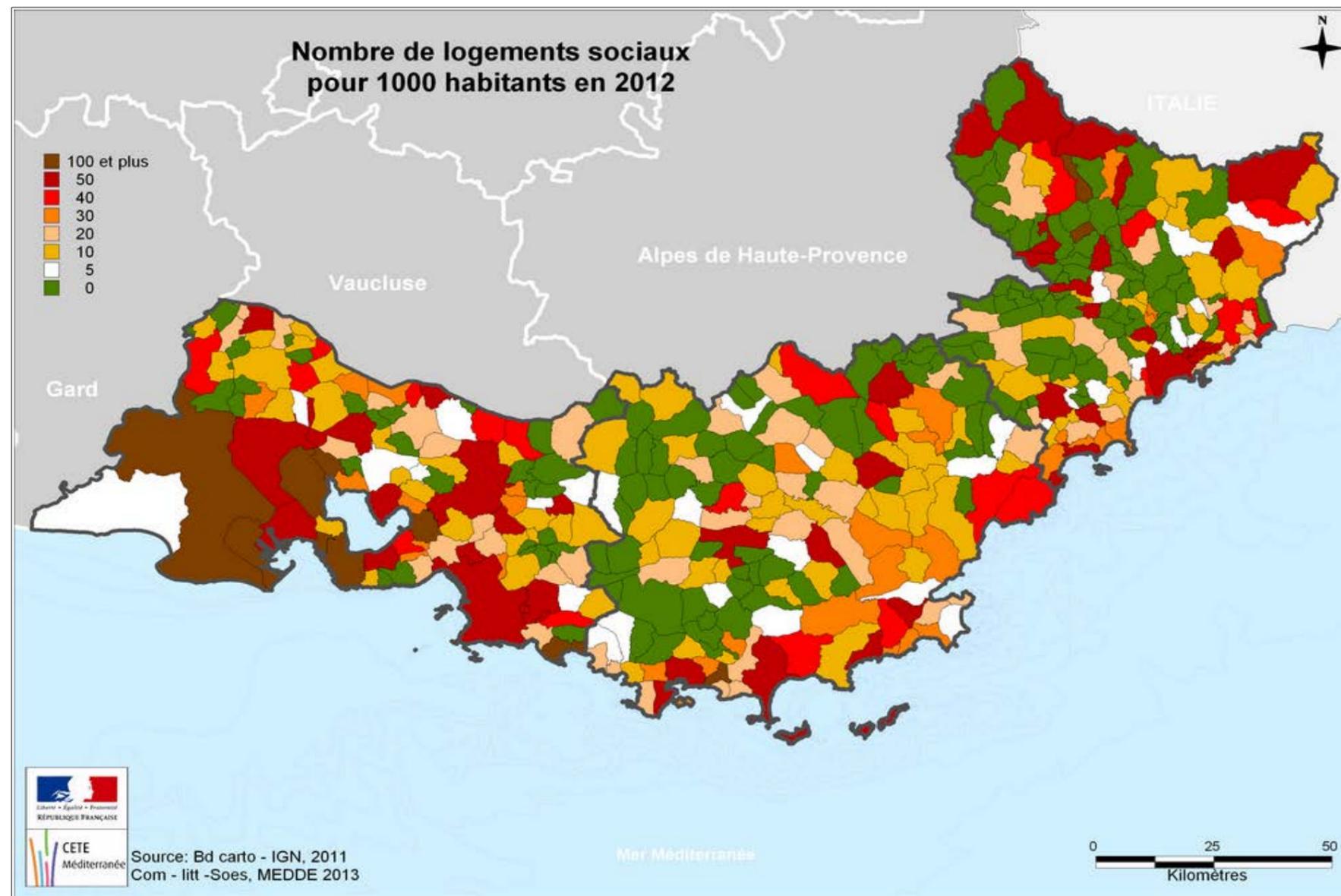
Pour autant, même si un écart encore important demeure avec les besoins, la production de logement social à l'initiative des bailleurs sociaux semble bien connaître un réel renouveau sur les sept dernières années, fruit des politiques de relance et d'une nouvelle mobilisation des acteurs publics.

Un renouveau qui s'accompagne encore inégalement d'une atténuation des déséquilibres de répartition de l'offre en logement locatif social sur le territoire.

242 500 logements pour le seul parc locatif des bailleurs sociaux en 2012



Evolution du nombre de logements sociaux pour 1000 habitants de 1996 à 2012. Source : Enquête sur le parc locatif social, SOES



Au 1^{er} janvier 2012, le seul parc locatif des bailleurs sociaux³ s'élève à 242546 logements répartis sur 303 des 435 communes (70%) des trois départements littoraux de la région PACA, à savoir 151796 logements pour les Bouches-du-Rhône (62,6 % des logements des trois départements), 39 120 logements pour le Var (17,8 % des logements des trois départements) et 47 626 pour les Alpes-Maritimes (19,6 % des logements des trois départements).

59 logements sociaux pour 1000 habitants

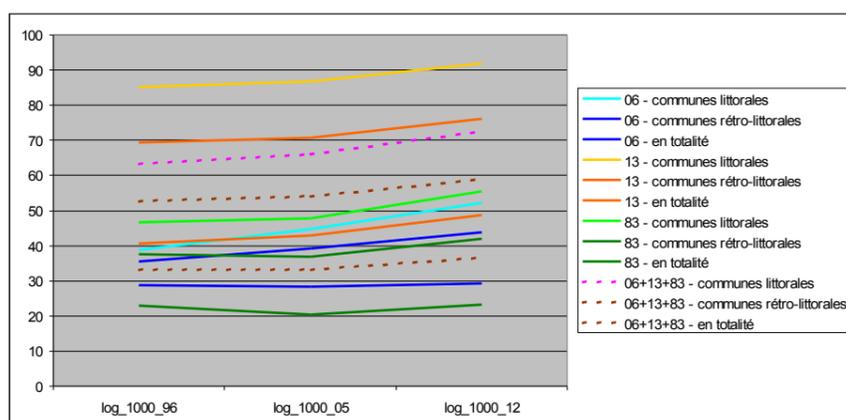
En moyenne, au 1^{er} janvier 2012, pour 1 000 habitants, on dénombre 59 logements locatifs appartenant à des bailleurs sociaux dans ces trois départements.

La situation est déséquilibrée entre l'Ouest et l'Est avec 76 de ces logements pour 1 000 habitants pour le département des Bouches-du-Rhône pour 44 dans les Alpes-Maritimes et 42 dans le Var.

³ Ce parc n'intègre pas les logements conventionnés à l'APL (hors parc bailleur). Logements dont la part relative se situe globalement entre 5 et 10% de l'ensemble des logements locatifs sociaux au sens de la loi SRU.

Le département des Bouches-du-Rhône dispose de la concentration de logements locatifs sociaux la plus élevée avec 12 communes (10 % des communes du département) ayant plus de 80 de ces logements pour 1 000 habitants contre 3 communes dans le Var (2 % des communes du département) et 7 communes dans les Alpes-Maritimes (4 % des communes du département).

De la même façon, le département des Bouches-du-Rhône est celui qui détient le taux le plus faible des communes n'ayant pas de logements locatifs appartenant à des bailleurs sociaux avec 25 communes sur ses 119 (21%) contre 47 communes sur les 153 (31%) du Var et 60 communes sur les 163 (37%) des Alpes-Maritimes.

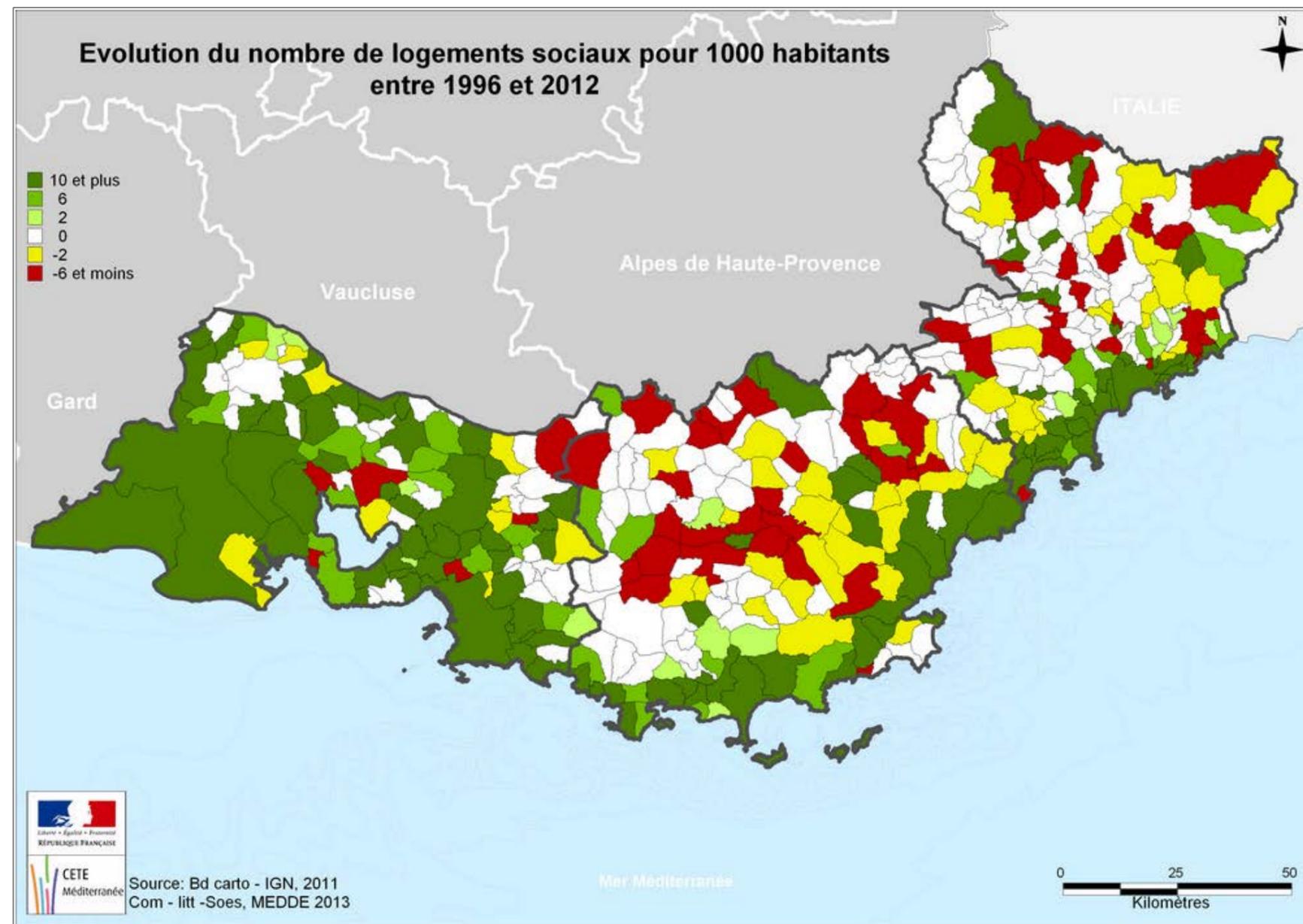


Evolution du nombre de logements sociaux de 1996 à 2012.. Source : Enquête sur le parc locatif social, SOES

3 logements sociaux sur quatre sont localisés dans une commune littorale

Les communes littorales concentrent 76,4% des logements sociaux pour 62% de la population permanente et affichent un taux de logements sociaux pour 1000 habitants de deux fois supérieur à celui des communes rétro-littorales, soit 73 pour 37. Un écart qui prévaut dans chacun des départements.

Le taux pour 1000 habitants atteint 92 dans les communes littorales des Bouches-du-Rhône, pour 56 dans le Var et 52 dans les Alpes-Maritimes. Les logements locatifs appartenant à des bailleurs sociaux sont bien présents dans les zones urbaines les plus denses et dans les secteurs les plus industrialisés ou développés économiquement.

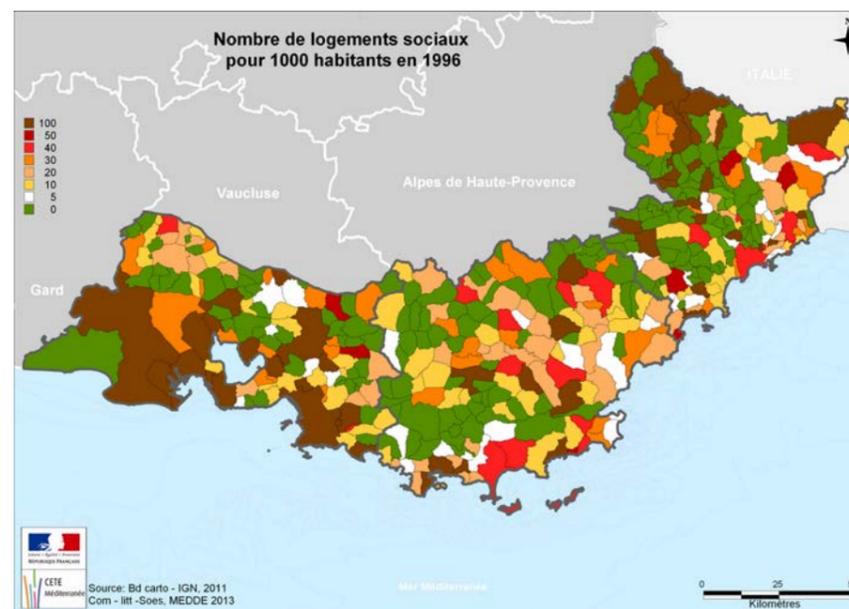
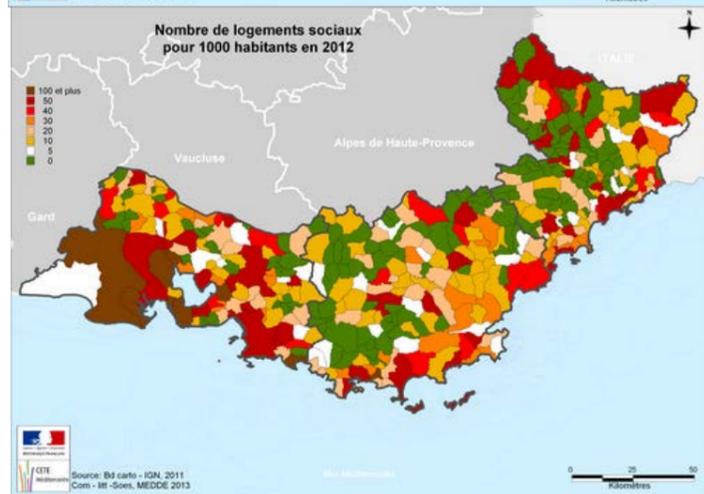
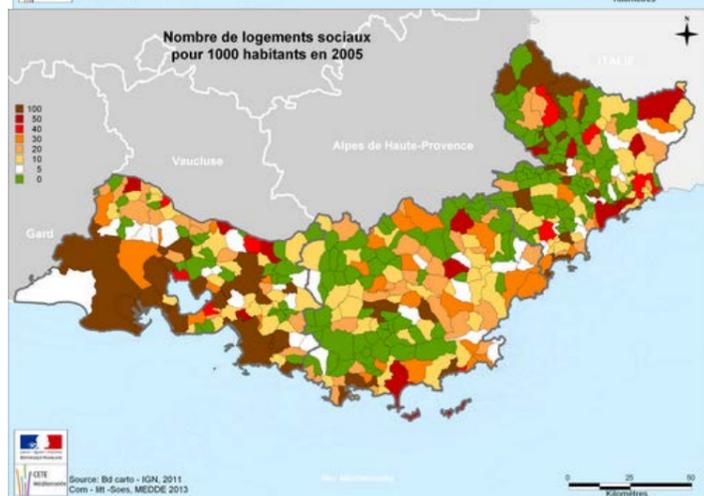
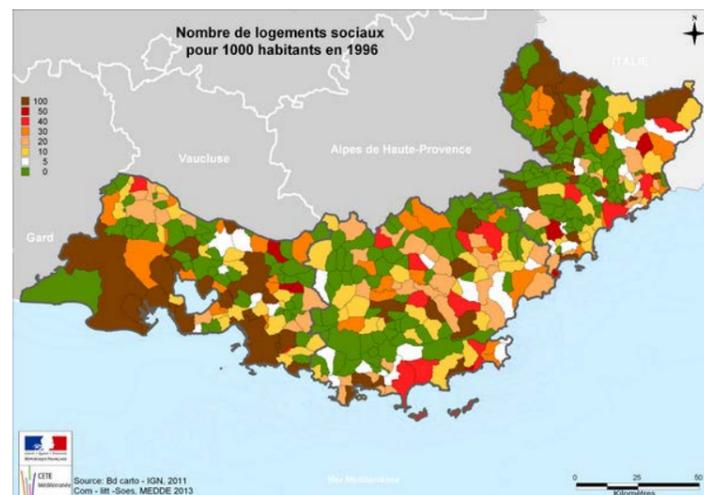


Une accélération très significative des rythmes de production sur les sept dernières années

L'offre des trois départements littoraux en logements locatifs sociaux a progressé de 48 675 unités entre 1996 et 2012, à un rythme annuel de plus de 3000 logements /an. Un rythme qui passe de 2200 logements/an entre 1996 et 2005 à 4125 logements/an entre 2005 et 2012.

Le parc de logements sociaux progresse de 25,1% entre 1996 et 2012 alors que la population permanente ne croît elle que de 11,7% sur la même période. Le doublement des rythmes de production se décline dans une progression du taux de logements sociaux pour 1000 habitants particulièrement significative entre 2005 et 2012..

Cette progression intéresse chacun des trois départements côtiers. Les Bouches-du-Rhône en capitalise 54%, les Alpes-Maritimes, 25% et le Var, 21%. Ces deux derniers départements confortant sensiblement leur représentation.



Un desserrement timide du parc de logements des bailleurs sociaux

Les communes littorales captent 70% de cette offre nouvelle alors qu'elles n'ont rassemblé que 38,4% de la croissance de la population permanente sur cette période.

Cette polarisation est toutefois très inégale entre les Bouches-du-Rhône (62,4%), le Var (75,4%) et les Alpes-Maritimes (83,5%).

Les communes les mieux pourvues en logement social en 1996 continuent globalement d'afficher les plus forts taux de progression à quelques exceptions près (Pays d'Arles, Ouest et Nord de l'Étang de Berre). Il en va essentiellement ainsi des agglomérations marseillaises et des communes de la rive Ouest de l'Étang de Berre, de l'agglomération niçoise et dans une moindre mesure de communes de l'aire toulonnaise.

Les communes rétro-littorales ont elles capté 30% de la croissance du parc alors que leur population permanente progressait de 61,5% sur la même période.

Si celles des Bouches-du-Rhône captent 20 % de l'offre supplémentaire des trois départements côtiers, celles du Var et des Alpes-Maritimes n'en regroupent respectivement que 5 et 4 %.

Le desserrement en profondeur de l'habitat et des peuplements urbains, le report des populations actives, et souvent des plus fragiles, sur les tissus intérieurs, ne semblent en l'état n'y trouver qu'un timide écho.

Territoires	Nombre de logements sociaux			Ratios pour 1000 habitants		
	1 996	2 005	2 012	1 996	2 005	2 012
06 - communes littorales	25 891	31 190	36 103	39	45	52
06 - communes rétro-littorales	9 506	10 421	11 523	29	28	29
06 - en totalité	35 397	41 611	47 626	35	39	44
13 - communes littorales	99 748	106 246	116 053	85	87	92
13 - communes rétro-littorales	25 928	30 008	35 743	41	43	49
13 - en totalité	125 676	136 254	151 796	69	71	76
83 - communes littorales	25 310	27 878	33 090	47	48	56
83 - communes rétro-littorales	7 488	7 926	10 034	23	20	23
83 - en totalité	32 798	35 804	43 124	38	37	42
Départements littoraux communes littorales	150 949	165 314	185 246	63	66	73
Départements littoraux communes rétro-littorales	42 922	48 355	57 300	33	33	37
Départements littoraux	193 871	213 669	242 546	53	54	59

Territoires	Evolution Nb Logements 2012_1996	Part dans l'évolution des 3 départements
06 - communes littorales	10 212	21%
06 - communes rétro-littorales	2 017	4%
06 - en totalité	12 229	25%
13 - communes littorales	16 305	33%
13 - communes rétro-littorales	9 815	20%
13 - en totalité	26 120	54%
83 - communes littorales	7 780	16%
83 - communes rétro-littorales	2 546	5%
83 - en totalité	10 326	21%
Départements littoraux communes littorales	34 297	70%
Départements littoraux communes rétro-littorales	14 378	30%
Départements littoraux	48 675	100%

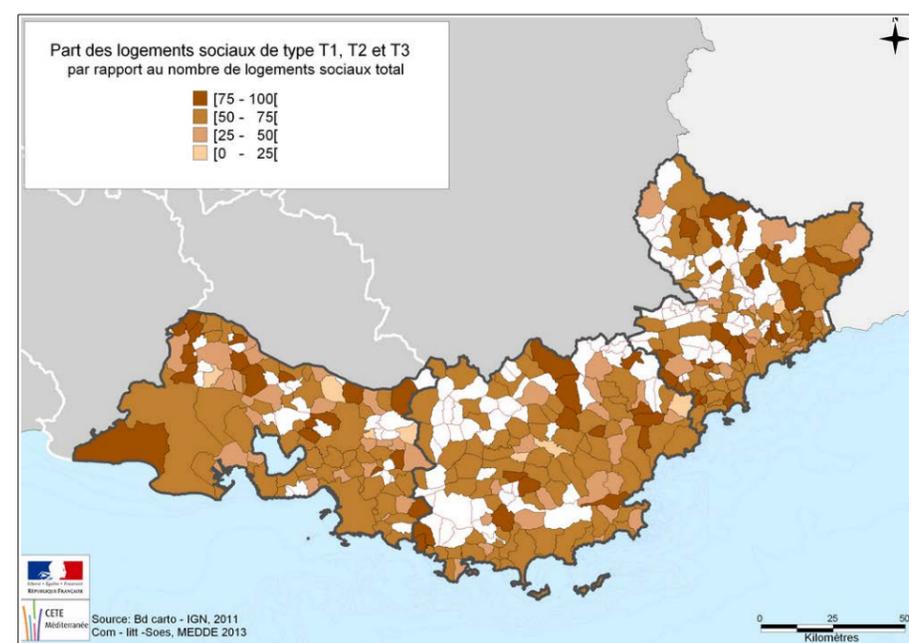
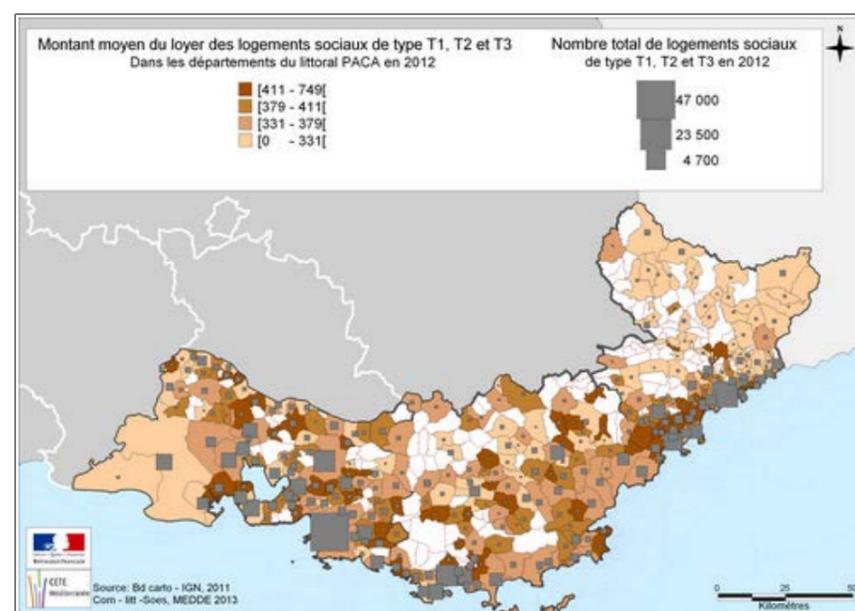
Niveau élevé de loyers et petite taille unitaire des logements

Les loyers les plus élevés correspondent le plus souvent aux communes ayant peu de logements locatifs en valeur absolue, et/ou situées en périphérie ou à l'écart des grandes agglomérations. Une construction de logements sociaux initiée plus tardivement, sans doute en raison des obligations fixées par l'article 55 de la loi SRU, une charge foncière, des coûts et des normes de qualité plus élevés, y ont sans nul doute impacté le niveau des loyers⁴.

Le montant mensuel moyen du loyer d'un logement locatif d'un bailleur social (hors charges et annexes) est de 381 euros dans les trois départements littoraux de la région PACA, plus précisément de 380 euros pour les départements du Bouches-du-Rhône et du Var et de 387 euros pour le département des Alpes-Maritimes.

Les montants mensuels des loyers de ces logements situés dans les communes les plus peuplées comme Marseille, Aix-en-Provence, Toulon ou Nice, disposant d'un parc locatif social historique, ne sont pas les plus élevés en se situant entre 355 euros pour Nice et 387 euros pour Toulon. Par contre, les loyers pratiqués dans les communes en périphérie de ces grandes agglomérations sont plus élevés, allant de 450 euros à 550 euros par mois.

Sur l'ensemble des trois départements, la part des logements de trois pièces et moins représentent 59 % du parc plus précisément 65 % dans les Alpes-Maritimes, 56 % dans le Var et 58 % dans les Bouches-du-Rhône. Il n'y a pas de différence entre le littoral et le rétrolittoral pour les Bouches-du-Rhône et le Var : le nombre de pièces moyen est de 3,3 pièces. Par contre, pour les Alpes Maritimes il est de 3,1 pièces pour le rétrolittoral et de 3,06 pièces pour le littoral.



⁴ Interrogeant sur l'efficacité des aides publiques notamment au titre de la compensation du prix du foncier.

Des politiques actives de relance de la production du logement social

Les différents textes de lois (et décrets d'application) en matière d'habitat et d'urbanisme intervenus depuis la loi SRU de décembre 2000 ont considérablement étoffé le dispositif législatif et réglementaire propice à une nouvelle prise en compte du logement social.

La boîte à outils juridiques et financiers a été largement complétée depuis 10 ans et les collectivités se les sont en très large part appropriés.

Dernières en date, la loi DALO du 5 mars 2007, la loi MOLLE de 2009 et plus récemment la loi Duflot du 18 janvier 2013 ont renforcé les ambitions et les obligations de production de logement locatif social.

En 2012, 151 communes de la région Provence-Alpes-Côte-d'Azur ne satisfaisaient pas au seuil de 20% de logements sociaux. Elles devraient acquitter 8 254 000 euros de prélèvement dès 2013.

En 2013, leur nombre progresse sous l'effet conjugué de la croissance démographique et de l'évolution du dispositif réglementaire. Elles sont 169 à devoir satisfaire aux nouveaux seuils des 20% et 25%⁵ (12 nouvelles du fait de la loi Duflot, car en zone tendue, et 5 du fait de la création de la CA Durance Luberon Verdon et 1 du fait de l'extension de la CA du Var Estérel Méditerranée).

Elles sont 37 dans les Alpes-Maritimes, 33 dans le Var et 70 dans les Bouches-du-Rhône.

On y dénombre 39 communes littorales, 11 dans les Alpes-Maritimes, 16 pour le Var et 12 pour les Bouches-du-Rhône le plus souvent au droit des principales agglomérations.

Une montée en puissance des délégations de compétence

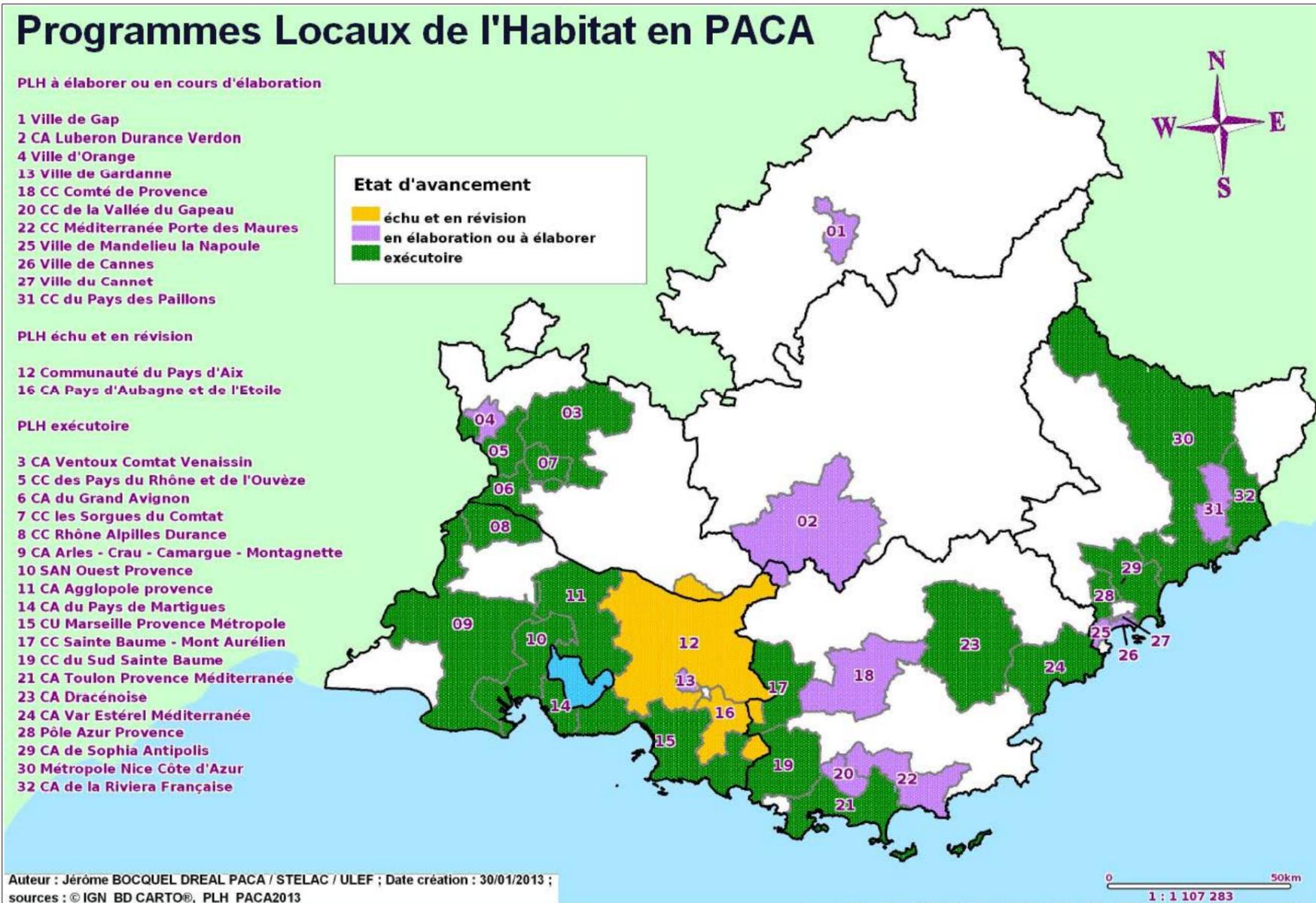
Depuis la loi du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales, sept EPCI, pour l'essentiel sur le front littoral, ont délégué de compétence en matière d'aide à la pierre, parc privé et parc social (CA Pays d'Aix, CU Marseille Provence Méditerranée, CA Pays d'Aubagne, CA Arles Crau Camargue Montagnette, CA Var Estérel Méditerranée, CA Dracénoise, Métropole Nice Côte d'Azur).

Une nouvelle dynamique des documents de planification et de programmation de l'habitat

Au 1er janvier 2013, sur 19 programmes locaux de l'habitat exécutoires (approuvés par le CRH et en cours d'exécution) à l'échelle régionale, 14 intéressent les trois départements littoraux :

► quatre, celui des Alpes-Maritimes (CA Pôle Azur Provence, CA Sophia Antipolis, CU Nice Côte d'Azur, CA Riviera Française)

5 Nouveau seuil introduit par la loi Duflot dans les « zones tendues »



► cinq, le département du Var (CA Toulon Provence Méditerranée, CA Var Estérel Méditerranée, CA Dracénoise, CC Sainte Baume Mont Aurélien, CC Sud Sainte Baume)

► cinq, celui des Bouches-du-Rhône (CA Arles Crau-Montagnette, CU Marseille Provence Méditerranée, CA du Pays de Martigues, CA Salon Étang de Berre Durance, SAN Ouest Provence).

Dix intéressent les communes littorales :

► quatre, soit l'ensemble de ceux des Alpes-Maritimes ;

► trois sur trois dans le Var ;

► trois sur cinq dans les Bouches-du-Rhône.

Deux PLH supplémentaires sont en cours de révision, un dans les Bouches-du-Rhône (CA Pays d'Aix-en-Provence, Pays d'Aubagne et de l'Étoile).

Huit PLH supplémentaires sont en cours d'élaboration dont quatre sur le front littoral (communes de Cannes, du Cannet, de Mandelieu la Napoule et une CC Méditerranée Porte des Maures)

À ce jour la quasi-totalité des communes littorales de PACA est intégrée dans un programme local de l'habitat, en cours d'exécution, de révision ou d'élaboration. Seul le littoral de Saint-Tropez et du Pays des Maures, dans le Var, n'a pas encore validé formellement une démarche d'élaboration de PLH.

À noter que dans bien des cas, la répartition, segmentation des politiques institutionnelles au sein des structures communautaires n'a pas permis aux PLH des principales communautés d'atteindre leurs pleins objectifs.

Le renouveau des politiques foncières

L'établissement public foncier de Provence-Alpes-Côte-d'Azur

L'installation d'un Établissement Public Foncier en 2002 a constitué une étape majeure du renouveau des politiques foncières en région Provence Alpes-Côte d'Azur. L'EPF peut intervenir sur 4 axes :

1. Le soutien aux programmes de renouvellement urbain et de politique de la ville des grandes agglomérations régionales avec une priorité pour la réalisation de logements, notamment sociaux, et correspondant aux besoins des actifs de la région ;
2. L'amélioration du maillage urbain en contribuant à la restauration ou au maintien des fonctions urbaines (logements et services notamment) des villes petites ou moyennes.
3. L'accueil des grands projets d'intérêt régional ou national à caractère économique.
4. La protection et la mise en valeur des espaces agricoles et des espaces naturels remarquables ainsi que la lutte contre les risques inondation.

Sur la période 2005-2010, l'activité de l'EPF s'est presque exclusivement portée sur la question du logement (à plus de 97%).

Sur la base de la taxe spéciale d'équipement, du produit des ventes et le cas échéant du recours à l'emprunt, l'EPF acquière et assure le portage des terrains pour le compte de collectivités locales. Il intervient en anticipation pour assurer une veille et constituer des réserves foncières, en impulsion sur des opérations ciblées ou en réalisation d'opérations ponctuelles.

L'EPF intervient sur l'ensemble de la région PACA. Sur la période 2005-2009, près de 76 % des surfaces acquises l'ont été sur les départements littoraux (6.5 % de son activité sur le 06, 51.4 % sur le 13, 18.2 % sur le 83) correspondant à 84,8 % du potentiel en logements (respectivement 10.8 %, 50.9 %, 23 % pour le 06, 13, 83) (source bilan EPF au 31/12/2009).

Au 1^{er} janvier 2011, 56 % des terrains portés par l'EPF sur les départements littoraux se trouvaient sur des communes littorales (près de 40 % des terrains portés sur le 06 le sont en communes littorales, respectivement 24 % et 74 % des terrains pour le 13 et le 83).

La mobilisation du foncier public pour la production de logements et de logements sociaux

Depuis 2008, un programme de mobilisation du foncier public en faveur du logement a été mis en place sur les régions tendues (Île-de-France, départements littoraux, Rhône-Alpes).

À la demande de la DAFI, le CETE Méditerranée a développé un outil de recensement du foncier public de l'État de ses Établissements Publics et de plusieurs groupes de personnes morales publiques (Conseil Régional, Conseil Général, Communes, Intercommunalités). Ce SIG qui dresse le paysage des terrains bâtis et non bâtis des grands acteurs publics a été mis à disposition des services déconcentrés du METL / MEDDE en avril 2013.

En PACA, le patrimoine foncier public est particulièrement important en surface mais en grande majorité non mobilisable pour des opérations de logement (forêt domaniale, fonciers supports d'infrastructures routières, portuaires, aéroportuaires, terrains d'entraînement de l'armée, terrains du conservatoire du littoral...).

Les principaux propriétaires fonciers de terrains nus sur le département des Bouches-du-Rhône sont le conservatoire du littoral, le MEDDE pour la préservation des espaces et les infrastructures routières, la défense, le Grand Port et le commissariat à l'énergie atomique, la SNCF et voies navigables de France.

Les principaux propriétaires fonciers de terrains nus État et Établissement Public sur le département des Bouches-du-Rhône sont le conservatoire du littoral, le MEDDE pour la préservation des espaces et les infrastructures routières, la défense, le Grand Port et le commissariat à l'énergie atomique, la SNCF et voies navigables de France.

Les principaux propriétaires fonciers de terrains nus État et Établissement Public sur le département des Alpes-Maritimes sont l'ONF en lien avec le ministère de l'agriculture, le Conservatoire du littoral, le MEDDE, l'éducation nationale, la SNCF et la Défense.

foncier détenu par	Commune & intercommunalités	Département	Ets Public	Etat	Région	Total
Alpes-Maritimes						
hors communes littorales	193600	3518	1474	23864	79	222535
sur les communes littorales	2360	304	1145	992	22	4823
sur le département	195960	3822	2619	24856	101	227358
Bouche-du-Rhône						
hors communes littorales	55510	12638	6638	11348	30	86164
sur les communes littorales	13320	4461	23209	22358	124	63472
sur le département	68830	17099	29847	33706	154	149636
Var						
hors communes littorales	67392	11257	18627	43085	33	140394
sur les communes littorales	8776	1579	10524	8182	399	29460
sur le département	76168	12836	29151	51267	432	169854

Surface des terrains bâtis et non bâtis des principales personnes morales publiques, au 1/1/2011 (hectare)

Source : référentiel foncier public, MEDDE, DAFI

Les principaux propriétaires fonciers de terrains nus État et Établissement Public sur le département du Var sont la Défense, l'ONF en lien avec le ministère de l'agriculture, le Conservatoire du littoral, le MEDDE, l'éducation nationale, la SNCF et les parcs nationaux.

Les politiques de rénovation du parc public, état et enjeux du Programme National de Rénovation Urbaine

► Les départements littoraux dans le PNRU

Les départements littoraux regroupent plus d'un tiers des conventions signées au niveau national (137 sur 396, soit 34,6%), une proportion qui se retrouve dans les montants globaux d'opération (14,6 Md€ sur un total national de 44,1Md€ soit 33%) et dans les montants des subventions accordées par l'ANRU (3,6 Md€ sur un total national de 11,5Md€, soit 31%).

► Le Littoral Méditerranéen dans le littoral français

Le littoral méditerranéen regroupe plus d'un quart des conventions signées dans des départements littoraux nationaux (36 sur 137, soit 26,3%), une proportion qui baisse sensiblement dans les montants globaux d'opération (3,3 Md€ sur un total littoral de 14,6 Md€ soit 22,6%) et dans les montants des subventions accordées par l'ANRU (0,9 Md€ sur un total littoral de 3,6 Md€, soit 24,6%).

► La Région PACA dans le littoral Méditerranéen

Le littoral méditerranéen regroupe plus des deux tiers des conventions signées dans les départements littoraux méditerranéens (25 sur 36, soit 69,4%), une proportion qui baisse sensiblement dans les montants globaux d'opération (2,1 Md€ sur un total littoral méditerranéen de 3,3 Md€ soit 63,9%) et dans les montants des subventions accordées par l'ANRU (553 M€ sur un total littoral méditerranéen de 879 M€, soit 62,5 %).

► Les Projets de Rénovation Urbaine dans les départements littoraux Méditerranéens de PACA

Les trois départements littoraux regroupent la quasi-totalité des interventions du PNRU en PACA, le seul autre projet signé (quartier Monclar en Avignon) étant de surcroît d'une ampleur relative plutôt modeste (46M€ de programme pour 10 M€ de subvention).

Au sein des trois départements littoraux, il peut être fait le constat d'une hyper concentration des interventions sur les communes littorales, quasi-exclusivement dans les métropoles centrales :

- Alpes-Maritimes : 4 des 5 projets concernent Nice, 401 M€ d'intervention sur un total de 469 M€, 76M€ de subvention sur un total de 84M€, dernière convention sur Grasse (non littoral)
- Var : 2 des 3 projets concernent Toulon et la Seyne-sur-Mer, 401 M€ d'intervention sur un total de 469 M€, 76M€ de subvention sur un total de 84M€, dernière convention sur Fréjus (littoral)
- Bouches-du-Rhône: 14 des 17 projets concernent Marseille, 1,07 Md€ d'intervention sur un total de 1,19 Md€, 297 M€ de subvention sur un total de 324 M€, les trois autres convention concernant des communes littorales (la Ciotat, Vitrolles et Miramas en considérant l'étang de Berre pour ces deux dernières)

Dans chacun de ces métropoles les opérations de rénovations urbaines se trouvent, à la fois physiquement et fonctionnellement, au cœur des dynamiques

de développement de ces territoires : Opérations d'Intérêt National (Marseille quartiers nord et centre-ville, Nice Moulins), autres démarches de développement économique, urbain et social (Toulon et la Seyne, Marseille Quartiers Nord et centre-ville, Nice Ariane), projets majeurs d'infrastructure (Marseille quartiers Nord en lien avec L2, Hauts de Mazargues avec Boulevard Sud), valorisation environnementale (Marseille Hauts de Mazargues en lien avec le Parc national des Calanques)... ce constat éloigne des représentations de quartiers d'habitat sociaux excentrés, exclus définitivement du fonctionnement de la ville, pour lesquels l'intervention ne saurait être que centrée sur le quartier, voire « cosmétique ».

Les secteurs en rénovation urbaine constituent ainsi aujourd'hui un des points d'appuis publics majeurs des développements métropolitains (et par là-même, des dynamiques de développement littorales en PACA), et l'analyse des synergies (ou imperméabilités) entre ces dynamiques (impact sur le tissu urbain, sur le peuplement, sur l'image, sur les marchés du logement...) reste sans doute encore à approfondir.

À l'extérieur des métropoles-centre, et dans une dimension plus modeste, le même constat peut être fait pour les autres projets du littoral PACA : une ambition de contribution à la dynamisation de secteurs stratégiques, à l'échelle de la commune (notamment la Ciotat avec un projet au cœur des zones futures de développement inscrites au PLU, qui contribue à la structuration de la ville future, et Grasse, avec une opération de rénovation urbaine multisite qui recouvre et porte en grande partie, en lien avec des opérations majeures de transports en commun, le projet de la Ville).

Enfin, il convient de souligner que les projets de rénovation urbaine du littoral PACA constituent un corpus d'opération d'aménagement souvent exemplaire dans le paysage régional, voir national, et ce dans la diversité des ambitions et situations initiales propres au territoire :

- ambition architecturale, patrimoniale et de développement durable (notamment Marseille Hauts de Mazargues, Nice Moulins et surtout Miramas)
- intervention sur parc privé ancien dégradé (Marseille, Toulon, et plus particulièrement Grasse, référence au niveau national)
- traitement des copropriétés dégradées (plusieurs interventions sur Marseille, projet de Fréjus)

Précautions

- Les chiffres annoncés ici ne regroupent que les projets conventionnés, et ne recensent pas les crédits déconcentrés, gérés au niveau départemental par le Délégué Territorial de l'Agence, i.e. le Préfet. Ces crédits permettent de financer des opérations ponctuelles, isolées, ou des projets urbains d'ensemble d'ampleur modeste. Dans l'économie globale du programme, ces crédits représentent une part relativement faible (454 M€ sur 12 Md€ de subvention et 15 Md€ de travaux), ce qui rend l'approximation acceptable ;
- on parle de projets mais il s'agit de conventions financières financées par l'ANRU, une convention peut recouvrir des interventions sur plusieurs quartiers d'une même collectivité, et exceptionnellement sur aucun quartier en particulier (financement de l'ingénierie à Marseille, ou de la reconstitution de l'offre démolie dans l'agglomération lyonnaise);

- les références France entière concernent les 396 conventions signées avec l'ANRU, d'autres projets peuvent être en cours de formalisation (selon le doc de l'ANRU, reste 1 milliard d'euros d'opérations et 140 millions de subvention);
- les informations relatives aux montants de subvention ANRU doivent faire l'objet d'interprétations prudentes, ces montants et les taux correspondants restant fortement dépendants de la nature des projets (du fait de taux de subvention différents par type d'opération : aménagement, démolition, équipement publics, ingénierie...) et des contextes de négociation locale (participation des CG et CR, santé financière des collectivités, mobilisation d'autres fonds État, avenants en cours ou pas...)

Le programme national de rénovation des quartiers anciens dégradés (PNRQAD)

Lancé en 2009, le Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés vise la revitalisation, par le déploiement d'un programme opérationnel complet (logement, aménagement, équipements publics, commerces...) de certains secteurs fortement dévalorisés des quartiers historiques d'habitat privé. Il se distingue du PNRU par la mobilisation conjointe de crédits de l'État (80M€), de l'ANAH et de l'ANRU (à hauteur de 150 M€ pour chacune des deux agences).

Le littoral Méditerranéen est particulièrement concerné par le déploiement du PNRQAD, puisqu'il concentre :

- 2 des 25 sites faisant l'objet d'une convention pluri-annuelle permettant le financement d'un projet urbain d'ampleur (Marignane, convention signée, et Nice, convention en cours de signature)
- 2 des 15 communes bénéficiant d'un soutien à l'ingénierie par l'ANAH (La Seyne-sur-Mer) et Aix-en-Provence

Si le déploiement du PNRQAD reste modeste à l'échelle de l'ensemble des espaces littoraux présentant des problématiques de centre ancien dégradé, il convient de rappeler que le PNRU intègrait déjà, sur ces espaces, des interventions tout à fait significatives : les PRU de Marseille Centre Nord et Saint-Mauront, de Toulon centre ancien ou encore le PRU de Grasse, considéré comme exemplaire au niveau national.

La rénovation du parc privé et la réduction du logement insalubre, indigne, informel

► La réduction du logement indigne

L'enjeu en matière de lutte contre le logement indigne est particulièrement prégnant sur les trois départements côtiers de Provence-Alpes-Côte-d'Azur qui regroupent pas moins de 120000 logements potentiellement indignes, soit le cinquième de « l'enjeu national » (soit 500000 logements). Un enjeu qui se décline tout particulièrement au droit des principaux tissus historiques urbains.

Le seul parc de logements potentiellement indignes des Bouches-du-Rhône est estimé à environ 63 000 unités soit 9,6% du parc privé pour un taux

régional qui s'établit à hauteur de 7,5%. Sur le seul territoire de Marseille Provence Méditerranée ce taux du parc privé potentiellement indigne atteint 19%.

Une situation qui intéresse aussi significativement les départements du Var et des Alpes-Maritimes dont le parc privé potentiellement indigne était en 2001 respectivement à 34 000 et 27 000 logements soit 8,5% et 5,5% de leur parc respectif de résidence principale.

Dés 2002, faisant suite à la circulaire Lienemann, les départements des Bouches-du-Rhône et du Var participaient, aux côtés de huit autres départements, du premier programme prioritaire de réduction du logement indigne.

Depuis la loi SRU, le dispositif législatif et réglementaire s'est progressivement enrichi en la matière au travers de :

- ♦ la loi ENL qui a renforcé l'obligation de prise en compte de la lutte contre l'habitat indigne dans les PLH, les conventions de *délégation* des aides à la pierre tout en affirmant le rôle des PDALPD ;
- ♦ la loi du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable, articulant le dispositif DALO avec le traitement de l'habitat indigne.

L'initiation dès 2004 et le fonctionnement continu depuis lors d'un réseau régional puis inter-régional (avec Languedoc Roussillon et Corse) « ouvert » associant la diversité des acteurs publics (état, collectivités), sociaux et professionnels de la lutte contre l'habitat indigne, tout à la fois porteur d'une ambition d'appui à la mise en œuvre d'une politique publique prioritaire, d'animation et de qualification, est aujourd'hui déclinée dans d'autres régions de la métropole, ayant toujours valeur de référence en la matière.

L'impulsion récente à l'initiative de l'État de pôles départementaux de lutte contre l'habitat indigne, pôles à visée opérationnelle, a trouvé sa traduction dans le département des Alpes-Maritimes et est à l'étude dans les Bouches-du-Rhône et le Var.

► La réduction du logement informel

Les départements côtiers de PACA comptent encore plusieurs « poches » de logement informel dont certains ont pris corps dans la fonctionnalité ludique et touristique.

En savoir plus

- Document ANRU (site internet) : État du Programme National de Rénovation Urbaine au 9 octobre 2012
- Différentes missions d'appui aux DDT(M) et/ou porteurs de projets en charge des opérations du PNRU (Grasse, Nice, Marseille, La Ciotat, Vitrolles, Miramas)
- Mission appel à projet FEDER en coordination avec le PNRU (MOA SGAR, EPCI de MPM, TMP et CUNCA)
- Mission d'appui OIN Plaine du Var
- Mission DREAL PACA: inventaire des pratiques d'urbanisme durable en PACA

Sources:

- INSEE, Direction du tourisme
- INSEE, RGP 2009
- SIT@DEL, MEDDE / CGDD

