

Atlas régional de l'habitat en Provence-Alpes-Côte d'Azur



Ressources, territoires, habitats et logement
Énergies et climat Développement durable
Prévention des risques Infrastructures, transports et mer

Présent
pour
l'avenir



Direction régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement
Provence-Alpes-Côte d'Azur

Sommaire

Le mot du directeur	03
Introduction	04
1 Une croissance soutenue de la population	05
1.1 L'évolution de la population en Provence-Alpes-Côte d'Azur, contre-exemple français	06
<ul style="list-style-type: none"> • Un solde naturel faible... • ...Mais un solde migratoire en revanche élevé 	
1.2 Une répartition géographique en évolution	07
1.3 Portrait type d'une famille en Provence-Alpes-Côte d'Azur	08
1.4 Une périurbanisation grandissante	09
2 Une situation économique contrastée	11
2.1 L'emploi, une richesse inégalement répartie	12
<ul style="list-style-type: none"> • Pour cinq des six départements le nombre d'emplois est en hausse • Provence-Alpes-Côte d'Azur, 3^e rang des régions les plus touchées par le chômage • Les 15-29 ans sont les plus touchés par le chômage 	
2.2 La région Provence-Alpes-Côte d'Azur, 3^e région française en termes d'inégalités de revenus	13
<ul style="list-style-type: none"> • Un revenu médian légèrement plus faible • De grandes disparités de niveaux de vie interrégionales et interdépartementales • Le grand écart entre marché immobilier et revenu 	
3 Un parc de logement insuffisant	15
3.1 Des capacités à se loger réduites	16
<ul style="list-style-type: none"> • Une faible capacité d'achat logement des ménages primo • Une évolution croissante des loyers du privé mais disparate entre les départements • Un marché de logement tendu • Une sur occupation marquée à l'est de la région 	
3.2 Une production de logements en progression mais encore insuffisante	18
<ul style="list-style-type: none"> • Un taux de résidences principales bien plus faible et une forte disparité départementale • Le nombre de mises en chantier de logements augmente plus fortement qu'au niveau national • Une nouvelle hausse du nombre de logements en vente 	
3.3 Une offre locative sociale limitée	21
<ul style="list-style-type: none"> • Un parc social insuffisant mais en forte augmentation • L'action de l'ANAH dans la lutte contre l'habitat indigne et très dégradé • Plus de logements sociaux au sud ouest de la région • Un des taux de mobilité les plus faibles de France 	
4 Un territoire en forte tension	23
4.1 Deux méthodes de caractérisation d'un secteur tendu à l'échelle nationale	24
<ul style="list-style-type: none"> • Méthode de gradient synthétique de la tension du marché • Méthode de zonage régional des aides à la pierre 	
4.2 Focus sur quatre éléments qui caractérisent la tension en PACA	26
<ul style="list-style-type: none"> • Un apport migratoire important • L'impact du tourisme • Un nombre de logements vacants à la baisse • Le coût du foncier 	
Conclusion	29

Le mot du directeur

Les difficultés en matière de logements en région Provence-Alpes-Côte-d'Azur sont connues de tous les acteurs locaux et nationaux. La crise économique a encore accentué le décalage entre une offre insuffisante de logements et une demande sociale toujours plus grande.

L'Etat, mobilisé sur la question du logement, a défini une stratégie régionale de la politique du logement en Provence-Alpes-Côte d'Azur. Basée sur des objectifs de construction réalistes estimés à 40 000 logements par an, la stratégie s'organise autour de la recherche d'une cohérence des actions publiques, en matière de transport, d'aménagement, de politiques sociales. Sa mise en œuvre opérationnelle, se traduit par la territorialisation de la production de logements locatifs sociaux en priorisant sur les secteurs tendus et par le renforcement des partenariats.

Par cet atlas j'ai voulu apporter des éléments de caractérisation des spécificités de la région en matière d'habitat. Il s'adresse aux services déconcentrés de l'Etat, aux collectivités territoriales et à l'ensemble des acteurs publics et privés qui oeuvrent à l'amélioration des conditions de logements en Provence-Alpes-Côte-d'Azur.

Je souhaite que ce document soit un premier outil de référence qui pourra être suivi de déclinaisons locales et d'autres analyses régionales afin de contribuer à la réussite de nos projets communs.



Laurent Roy

Directeur régional de la DREAL
Provence-Alpes-Côte d'Azur

A white handwritten signature of Laurent Roy on a dark red background.

Introduction



La stratégie régionale de la politique de l'habitat en Provence-Alpes-Côte d'Azur se forge sur la déclinaison de plusieurs objectifs.

Amplifier la production de logements, notamment les logements sociaux, en privilégiant les communes concernées par l'article 55 de la loi SRU, ainsi que les zones les plus tendues.

A minima, 40 000 logements doivent être construits par an, dont 10 000 logements sociaux. Si l'on a constaté, depuis 2007 et en particulier en 2010, un effort conséquent en matière de production et de financement de logements les plus sociaux, la plupart des communes de Provence-Alpes-Côte d'Azur soumises à l'article 55 de la loi SRU n'atteignent pas encore 20 % de logements sociaux.

Avoir une politique active de lutte contre l'habitat indigne et la mobilisation du parc privé pour des loyers maîtrisés.

Une lutte efficace contre l'habitat indigne nécessite l'approfondissement de la connaissance de la localisation des logements indignes et un accompagnement social des locataires ou des propriétaires en difficulté.

Adapter l'offre de logement à tous les types de population tels que les étudiants, les jeunes et les personnes âgées.

Les 15-29 ans et les plus de 65 ans représentent plus d'un tiers des habitants de Provence-Alpes-Côte d'Azur. La prise en compte de ces populations dans l'offre de logements passe par une meilleure connaissance de leurs attentes, leurs besoins et par la définition d'une stratégie d'action. Cela demande une forte implication des pouvoirs publics et des acteurs locaux.

Éviter le mitage de l'espace et préserver l'environnement.

L'urbanisation doit privilégier la densification de l'existant et une extension dans la continuité tout en préservant le maintien des grands espaces d'équilibre (espaces agricoles et naturels).

Assurer la maîtrise des coûts du foncier.

La mise en place d'une stratégie foncière durable doit être permise pour une meilleure articulation entre besoins en logements et droits à construire, par le renforcement du rôle des collectivités. Cela implique la mobilisation de tous les outils disponibles (ZAC, EPF, SEM,...) et l'utilisation des réglementations d'urbanisme (augmentation des COS pour logement social, respect des normes HQE, servitudes pour mixité,...).

Favoriser la mixité sociale dans l'espace urbain et périurbain.

La mixité sociale ne peut se faire que par la création de logements sociaux et très sociaux dans les zones les plus tendues et par des réserves de logements sociaux dans chaque programme immobilier important.

Cette stratégie tient compte des spécificités développées dans l'atlas.

Partie 1

Une croissance soutenue de la population

La population en région Provence-Alpes-Côte d'Azur connaît un rythme de croissance 32 % plus élevé que la moyenne nationale notamment dû à sa forte attractivité. Cette croissance pousse les frontières des zones de forte densité : l'arrière-pays, le centre Varois et les terres le long de la Durance sont les territoires les plus impactés par cette nouvelle distribution de la population. Les pôles urbains majeurs, en tant que bassin d'emploi dynamique, ne sont pas en reste et connaissent une forte périurbanisation. Enfin, la typologie des familles change : la taille des ménages diminue. Le parc de logement doit de fait s'adapter aux nouvelles caractéristiques en termes de taille et de quantité, tout en évitant une périurbanisation plus grande.

1.1

L'évolution de la population en PACA, contre-exemple français
*Un solde naturel faible...
...Mais un solde migratoire en revanche élevé*

6

1.2

Une répartition géographique en évolution

7

1.3

Portrait type d'une famille en PACA

8

1.4

Une périurbanisation grandissante

9

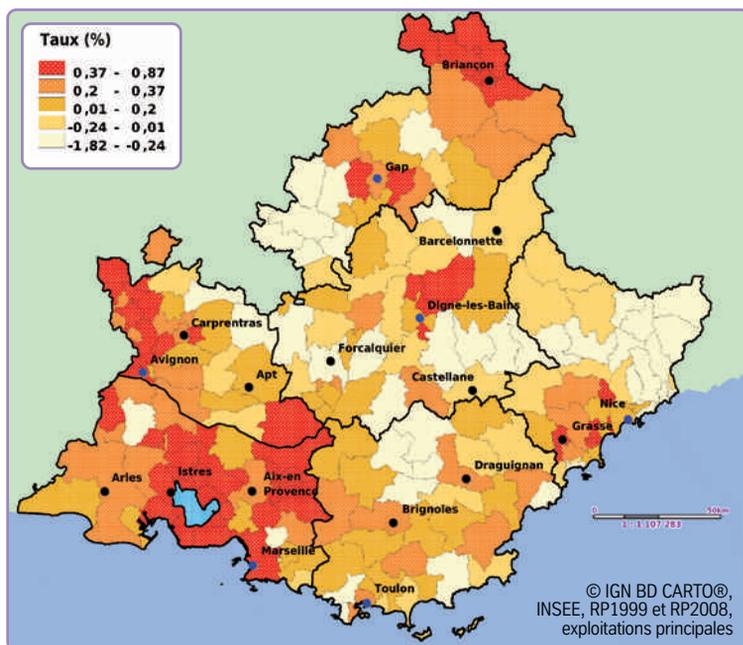


1.1

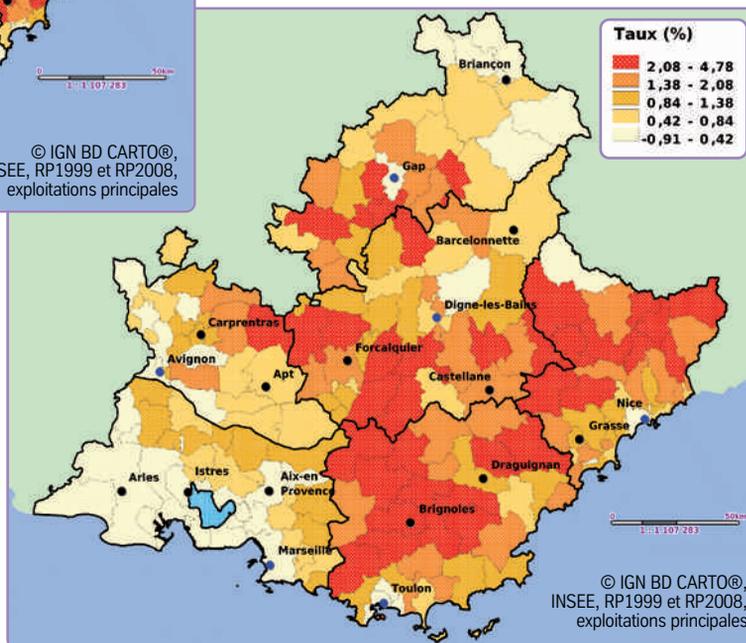
L'évolution de la population en PACA, contre-exemple français

Un solde naturel faible...

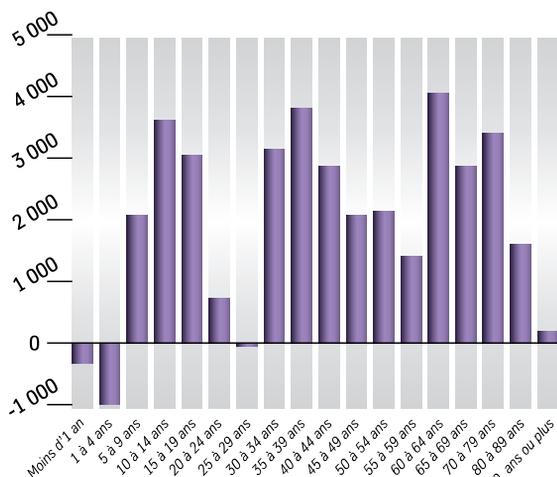
Le rythme de croissance annuel de la population de la région est de 0,70 % sur la période 1999-2008, soit 32 % plus élevé que celui de la France métropolitaine. Ce rythme de croissance s'explique par un solde migratoire beaucoup plus important en Provence-Alpes-Côte d'Azur que dans le reste de la France, qui compense un excédent naturel plus faible que la moyenne nationale. On constate notamment une variation annuelle moyenne négative du solde naturel dans le département des Alpes-de-Haute-Provence. Plus généralement, les territoires qui voient leur population croître par excédent naturel sont les bassins de vie autour des zones urbaines de la région. Les départements Alpains, les Alpes-Maritimes et le Var sont les plus attractifs et attirent une grande partie des migrants de la région.



Évolution de la population due au solde naturel 1999-2008 en Provence-Alpes-Côte d'Azur (variation annuelle moyenne)



Évolution de la population due au solde apparent entrées sorties entre 1999 et 2008 en PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR (var. Ann. Moy.)



...Mais un solde migratoire en revanche élevé

En Provence-Alpes-Côte d'Azur, le solde migratoire est positif pour presque toutes les tranches d'âge. Alors que les 25-59 ans représentent près de deux tiers des migrants, l'attrait de la région est en revanche bien plus faible pour la tranche de 19-30 ans, âge d'entrée dans le monde du travail. Enfin, selon l'INSEE, les personnes de plus de 65 ans représentaient, en 2008, 19,1 % de la population régionale, soit 2,7 points de plus que la moyenne nationale.

Le solde migratoire annuel par tranche d'âge 1999-2006
 Traitement GTC, d'après INSEE RGP 1999 et 2006
 Provence-Alpes-Côte d'Azur

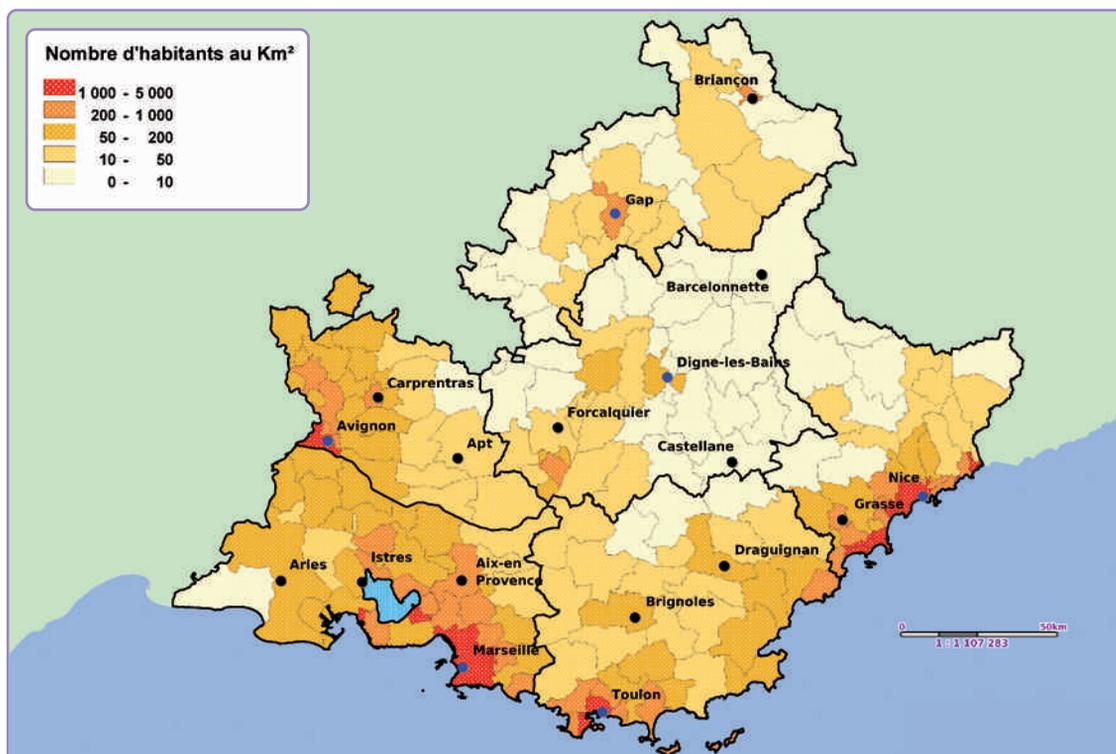


1.2

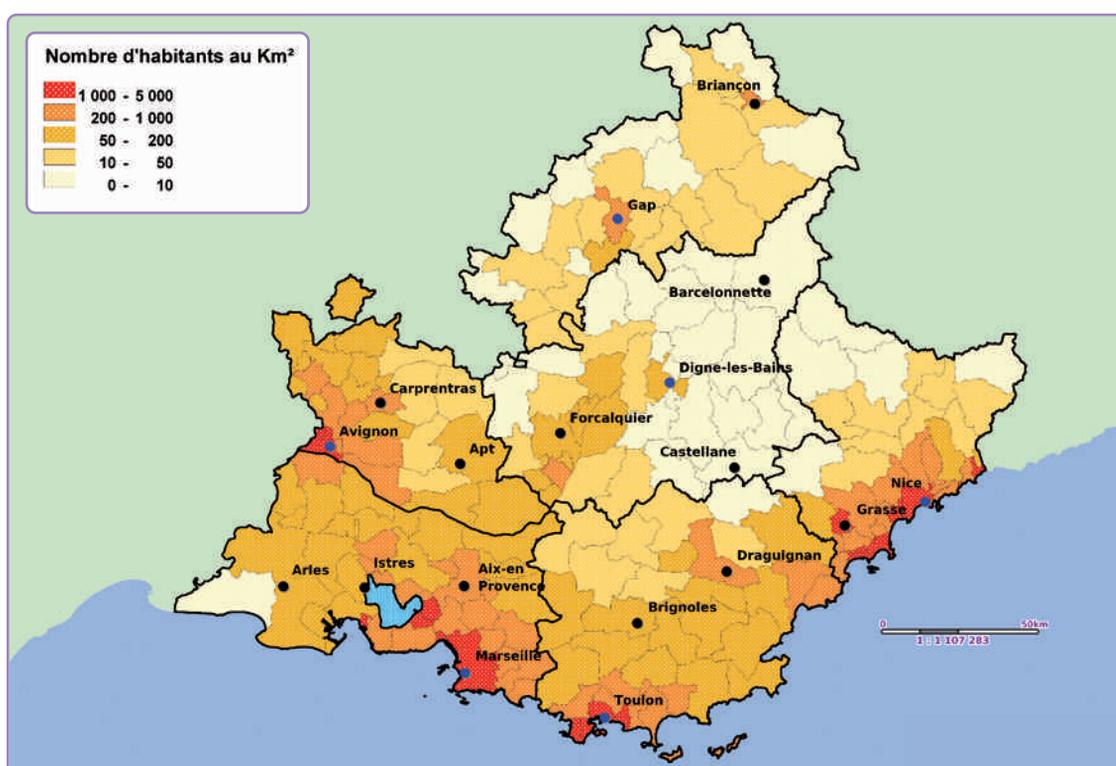
Une répartition géographique en évolution

Au 1^{er} janvier 2010, la population de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur est estimée par l'INSEE à 4 951 000 personnes. La population qui se situait principalement sur les côtes et autour des pôles urbains majeurs, s'est progressivement densifiée dans l'arrière pays jusque dans les régions alpines. Si la population des Alpes-Maritimes est restée concentrée en bord de mer du fait des contraintes liées au relief et si les départements des Bouches-du-Rhône et du Vaucluse (dans sa partie Est notamment) ont toujours connu une densité élevée, l'augmentation de la population est en revanche importante dans le centre Varois et le long de la Durance.

Densité de population en Provence-Alpes-Côte d'Azur pour l'année 1975 / SOURCE INSEE - RP 1975



Densité de population en Provence-Alpes-Côte d'Azur pour l'année 2008 / SOURCE INSEE - RP 2008



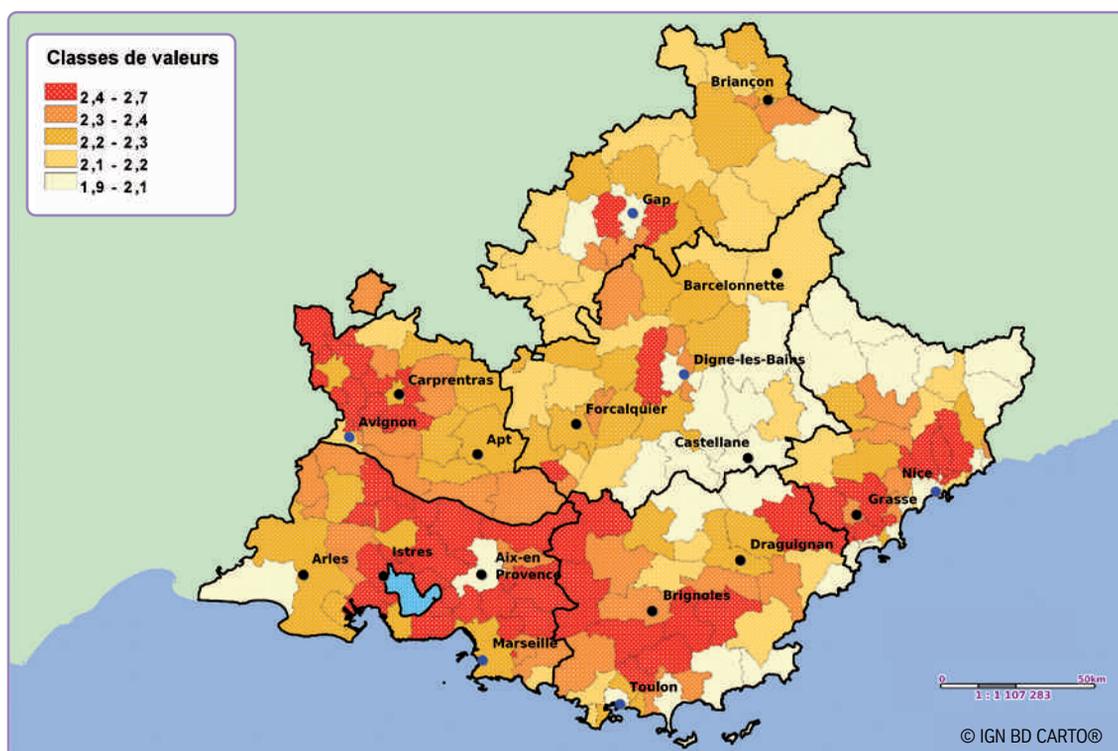
1.3

Portrait type d'une famille en PACA

On observe en Provence-Alpes-Côte d'Azur, comme dans le reste de la France métropolitaine, une baisse de la taille moyenne des ménages. Au 1^{er} janvier 2008, cette taille est de 2,2 personnes par ménage en PACA contre 2,3 sur le territoire français. Ce phénomène s'explique notamment par l'allongement de la durée de vie, des situations familiales particulières telles que les séparations familiales et l'allongement de la durée de célibat. Ce phénomène couplé au développement démographique, induit un besoin supplémentaire en logements.

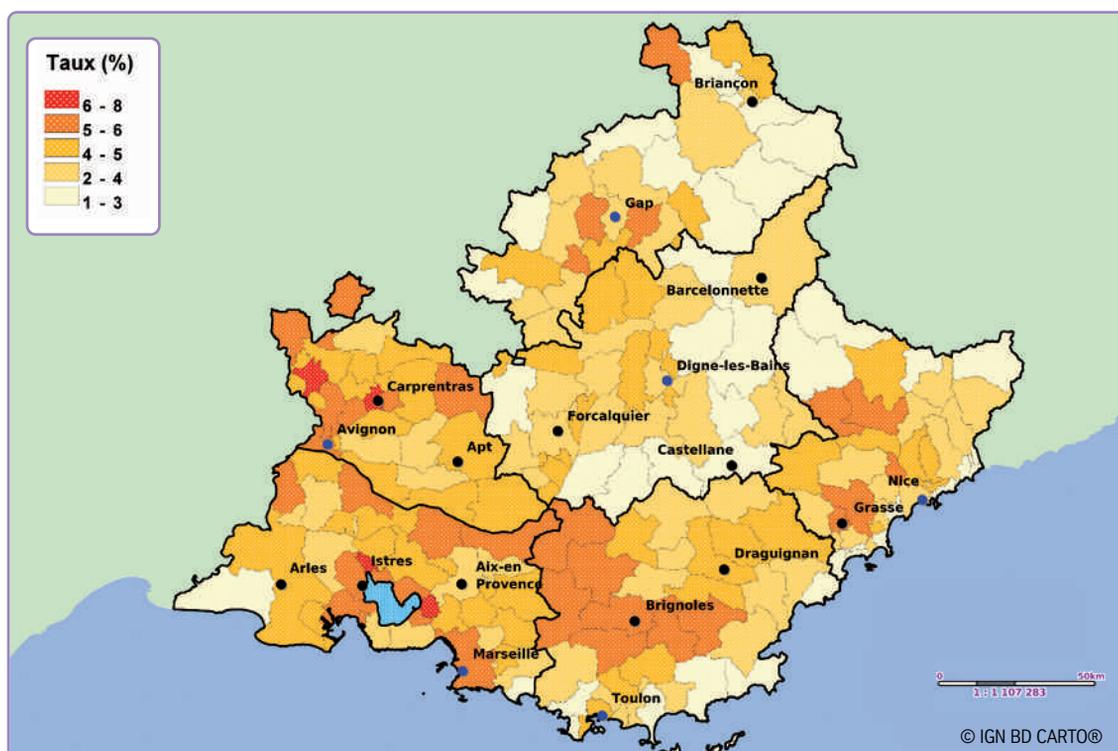
Nombre moyen de personnes par foyer fiscal en Provence-Alpes-Côte d'Azur pour l'année 2008

SOURCE INSEE - RP 2008 - EXPLOITATIONS PRINCIPALES



Part du nombre de familles nombreuses (3 enfants et +) par foyer fiscal en Provence-Alpes-Côte d'Azur

SOURCE INSEE - RP 2008 - EXPLOITATIONS PRINCIPALES





1.4

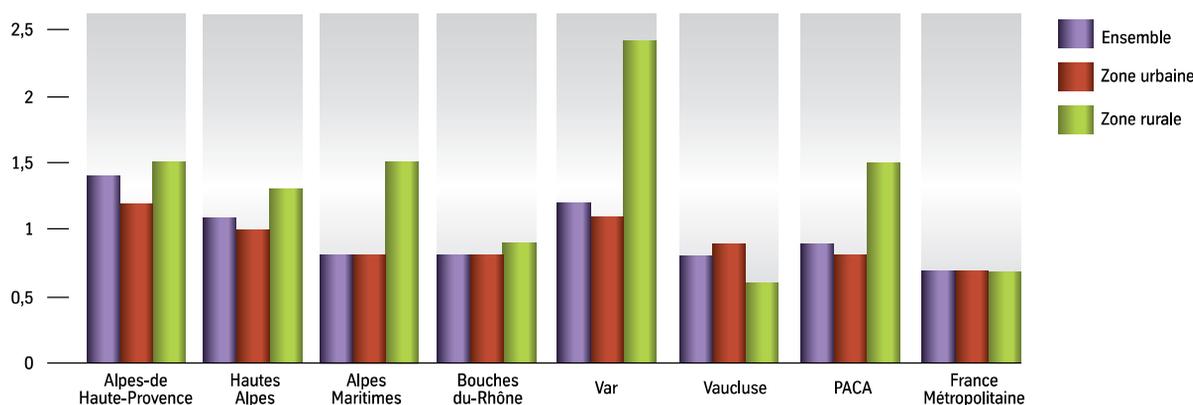
Une périurbanisation grandissante

Suite à l'évolution démographique et économique de la région, on constate une extension urbaine très importante. L'augmentation de la population est située dans les banlieues et dans le périurbain. En périurbain, l'espace consommé est trois fois plus important que dans les villes-centres. Ainsi, le périurbain est deux fois plus loin du centre urbain qu'il y a 40 ans.

Un zonage en aires urbaines a été construit à partir des unités urbaines et des déplacements domicile-travail afin de mesurer l'influence des villes et ainsi distinguer l'espace à dominante urbaine de l'espace à dominante rurale. Il permet en outre de prendre en compte le phénomène de périurbanisation en s'appuyant sur l'attractivité en termes d'emploi.

Évolution annuelle de la population 1999-2008 par département et type d'espace en % par an

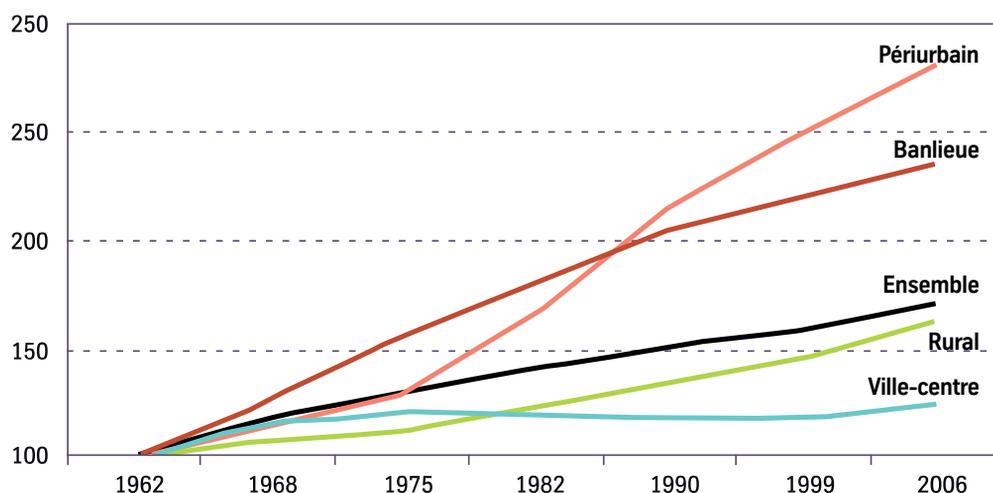
SOURCE INSEE - RECENSEMENT DE LA POPULATION



Banlieue et périurbain : les deux espaces de Provence-Alpes-Côte d'Azur les plus dynamiques

SOURCE INSEE - RECENSEMENT DE LA POPULATION 1962 A 2006

INDICE BASE 100=1962



“Qu'est-ce que le Périurbain ?”

Communes sous influence urbaine du fait des déplacements domicile - travail.

“Qu'est-ce que qu'une Banlieue ?”

Communes d'un pôle urbain qui ne sont pas villes - centres.

“Qu'est-ce que le Rural ?”

Communes qui ne sont ni dans un pôle urbain ni en périurbain.

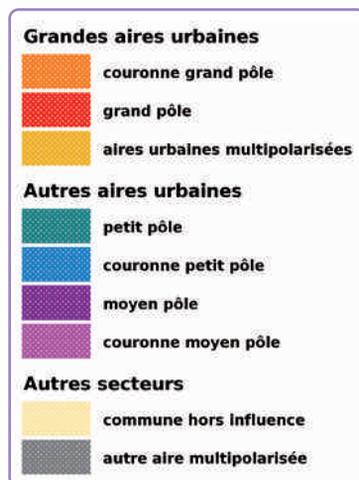
Les prix des marchés fonciers et immobiliers sont fortement influencés par l'existence d'une ville, la densité de population ou le niveau de service. À l'échelle de la commune ou du voisinage, les caractéristiques environnementales, économiques et sociales donnent également de la valeur aux biens immobiliers.

1.4

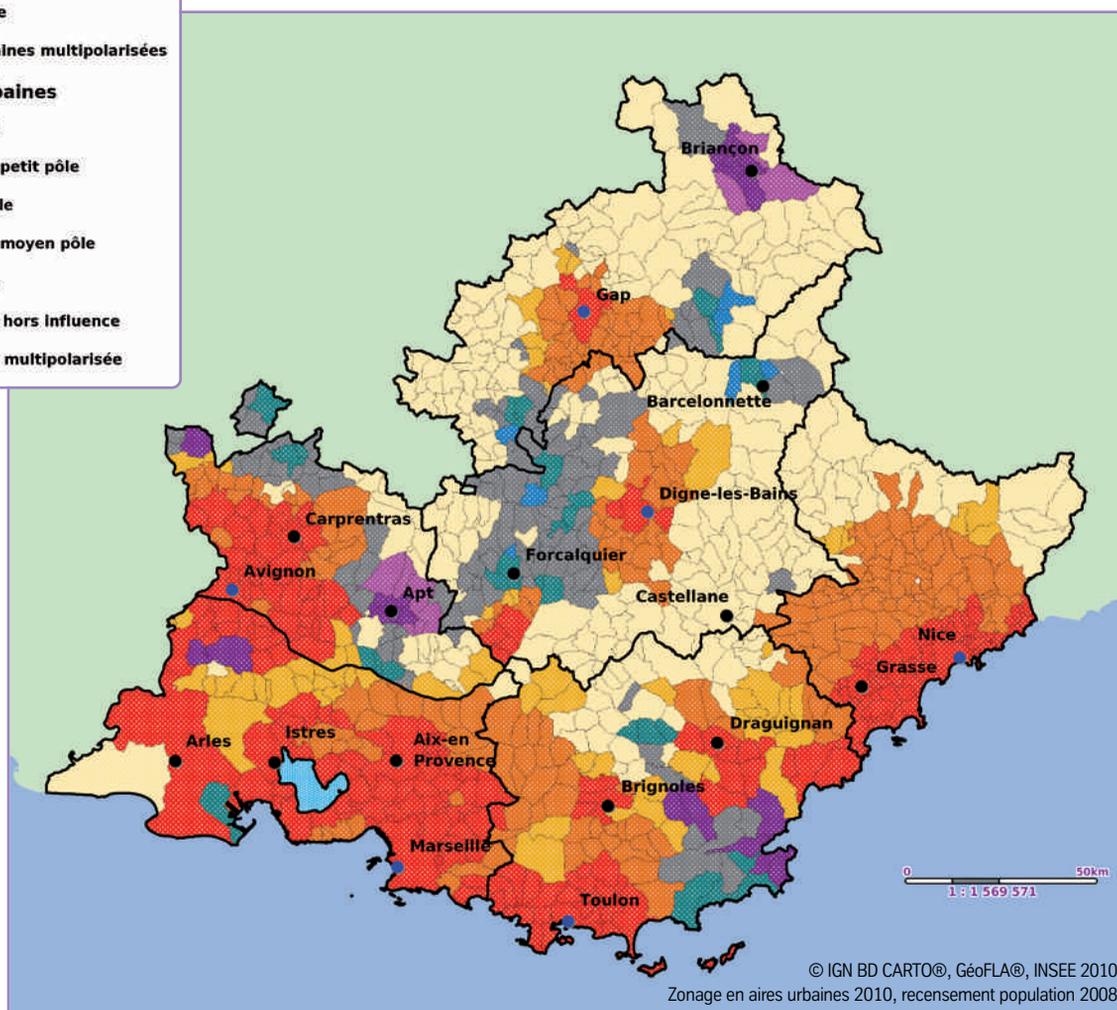
Une périurbanisation grandissante

La région Provence-Alpes-Côte d'Azur est essentiellement sous une influence urbaine concentrée sur sa frange littorale.

La surface occupée par les grandes aires urbaines s'est fortement accrue depuis 1999. Leur superficie a augmenté d'un tiers en une décennie. Cette progression des grandes aires s'explique par l'importante croissance de la superficie de leurs pôles urbains, mais aussi de leur espace périurbain. Ce phénomène témoigne de la poursuite du mouvement, très marqué en Provence-Alpes-Côte d'Azur, de périurbanisation. Progressivement, les grandes aires urbaines étendent donc leur influence à des communes jusqu'alors isolées et fusionnent avec des petites et moyennes aires.



Une population concentrée dans les grands pôles urbains du littoral
SOURCE INSEE ZONAGE EN AIRES URBAINES 2010, RECENSEMENT DE LA POPULATION 2008



Partie 2

Une situation économique contrastée

2.1

12

L'emploi, une richesse inégalement répartie

Pour cinq des six départements le nombre d'emplois est en hausse

PACA, 3^e rang des régions les plus touchées par le chômage

Les 15-29 ans sont les plus touchés par le chômage

2.2

13

La région PACA, 3^e région française s'agissant d'inégalités de revenus

Un revenu médian légèrement plus faible

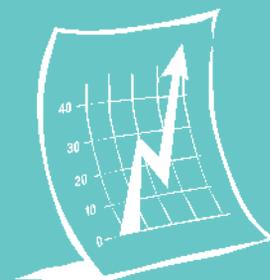
De grandes disparités de niveaux de vie interrégionales et interdépartementales

Le grand écart entre marché immobilier et revenu

Malgré une hausse des emplois de 0,5 % en 2010, la région Provence-Alpes-Côte d'Azur se place au 3^e rang des régions les plus touchées par le chômage.

Cependant, des inégalités, géographiques ou typologiques, au sein du territoire existent.

Les inégalités économiques et financières s'expriment d'autant plus clairement grâce au rapport entre le revenu médian (par ailleurs, plus faible que la moyenne nationale) et l'interdécile, entre les ménages les plus riches et les plus pauvres, qui met alors en lumière de très grandes disparités de niveaux de vie.



2.1

L'emploi, une richesse inégalement répartie

Pour cinq des six départements le nombre d'emplois est en hausse

D'après le bilan économique et social de l'INSEE de la fin de l'année 2010, la région compte 1 097 000 salariés dans les secteurs marchands hors agriculture et particuliers-employeurs. Après une perte de 17 500 emplois en 2009, l'emploi salarié a renoué avec la hausse en 2010 : 5 600 emplois sont ainsi créés (+0,5 %). En effet, pour cinq des six départements de la région, l'emploi salarié augmente en 2010.



À la faveur d'une forte progression de l'emploi tertiaire marchand, les Alpes-de-Haute-Provence enregistrent la hausse la plus élevée (+1,8 %), alors que les Hautes-Alpes continuent de subir des pertes (-1,3 %). Dans le Var, la construction contribue fortement au redressement de l'emploi salarié de ce département.



Évolutions annuelles de l'emploi salarié dans l'ensemble des secteurs marchands

SOURCE INSEE - ESTIMATIONS EMPLOI - GLISSEMENT ANNUEL EN %*

*L'évolution en glissement annuel rapporte les effectifs à la fin d'un trimestre aux effectifs à la fin du trimestre de l'année précédente. Champ : salariés hors secteur agricole, services non marchands et particuliers employeurs

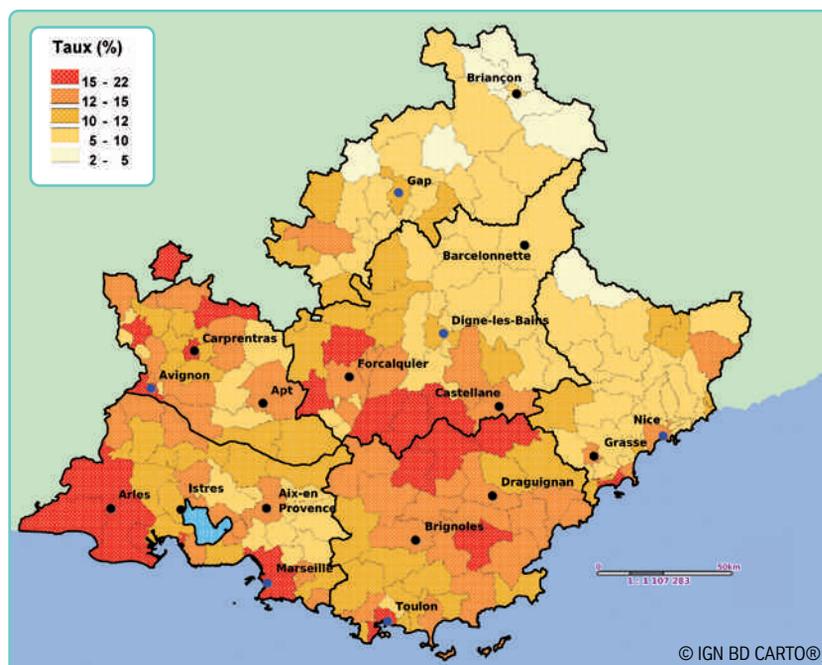
Provence-Alpes-Côte d'Azur, 3^e rang des régions les plus touchées par le chômage

Variant fortement selon les territoires, le taux de chômage le plus significatif se localise le long de la vallée du Rhône et sur la frange littorale. Ce mauvais classement est persistant, alors que le taux de chômage a reculé de 1,5 point en 4 ans et que les écarts entre régions tendent à s'estomper, la situation en Provence-Alpes-Côte d'Azur reste inchangée.

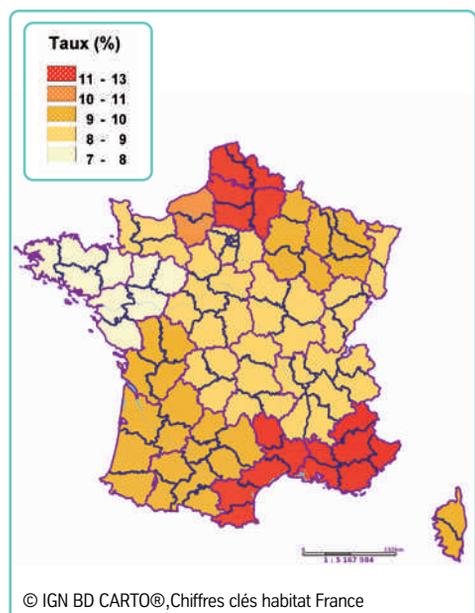
Après une hausse importante entre 2008 et 2009, le taux de chômage s'est globalement stabilisé en Provence-Alpes-Côte d'Azur entre 2009 et 2011. L'augmentation du chômage reste en revanche persistante dans les Hautes-Alpes.

Taux de chômage des 15-64 ans en Provence-Alpes-Côte d'Azur pour 2008

SOURCE INSEE

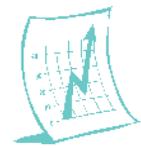


Part du nombre de chômeurs en France au 1^{er} trimestre 2011



© IGN BD CARTO®, Chiffres clés habitat France

© IGN BD CARTO®

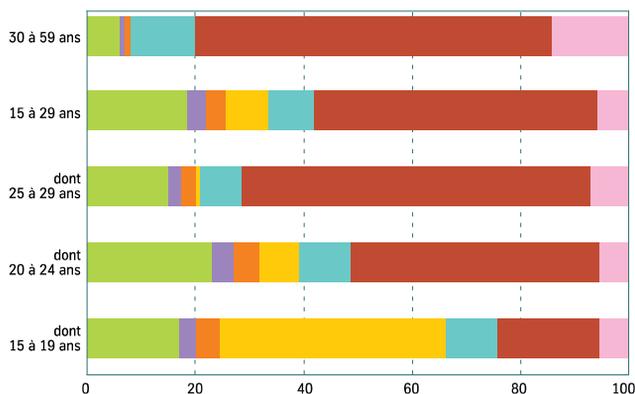


2.1

L'emploi, une richesse inégalement répartie

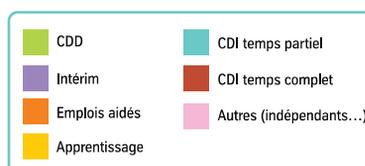
Les 15-29 ans sont les plus touchés par le chômage

Alors qu'une personne sur cinq en Provence-Alpes-Côte d'Azur a entre 15 et 29 ans, au 31 décembre 2010 selon les sources du Pôle Emploi, 16,7 % des demandeurs d'emploi avaient moins de 25 ans. De plus, 52 % des jeunes de moins de 30 ans qui travaillent ont un CDI à temps complet et 43 % ont un contrat à durée déterminée ou à temps partiel. Enfin, 44 % des jeunes salariés perçoivent un salaire certes, mais faible ce qui freine leur autonomie en termes de logement (source INSEE).



Les emplois à durée limitée ou à temps partiel sont majoritaires pour les plus jeunes

RÉPARTITION DES PERSONNES EN EMPLOI DE PACA SELON L'ÂGE, LE TYPE DE CONTRAT ET LE TEMPS DE TRAVAIL EN %
SOURCE INSEE - RECENSEMENT DE LA POPULATION 2006



Champ : personnes de 15 à 19 ans en emploi

Un revenu médian légèrement plus faible

En 2009, le revenu médian mensuel était de 1 517 € en Provence-Alpes-Côte d'Azur, soit un montant légèrement inférieur à la moyenne nationale métropolitaine qui est de 1 530 € / mois. Si les Alpes-Maritimes et le Var ont un revenu supérieur à la moyenne (respectivement 1 600 et 1 539 € / mois), les Bouches-du-Rhône (1 511), les Hautes-Alpes (1 464), les Alpes-de-Haute-Provence (1 438) et surtout le Vaucluse (1 379) ont des moyennes inférieures à celles de la région ainsi que de la France métropolitaine.

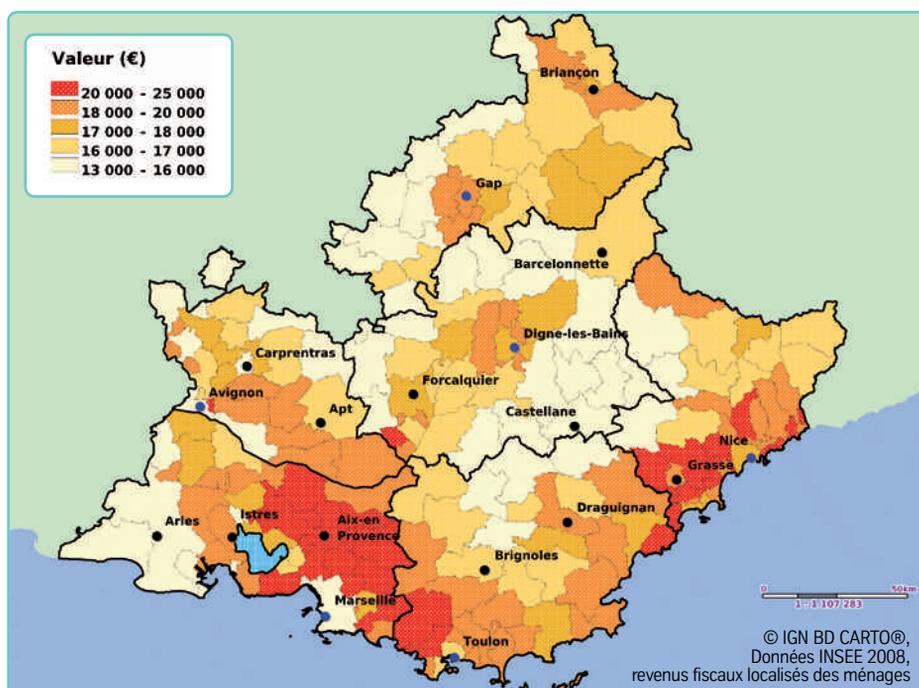
2.2

La région PACA, 3^e région française en termes d'inégalités de revenus

“Qu'est-ce que le revenu médian ?”

Le revenu médian est le revenu qui partage exactement en deux la population : la moitié de la population dispose d'un revenu plus élevé que le revenu médian, l'autre moitié d'un revenu moins élevé.

Revenu médian par Unité de consommation (€)



“Qu'est-ce qu'une Unité de Consommation ?”

L'unité de consommation est un système de pondération attribuant un coefficient à chaque membre du ménage et permettant de comparer les niveaux de vie de ménages de tailles ou de compositions différentes.

Avec cette pondération, le nombre de personnes est ramené à un nombre d'unités de consommation (UC).

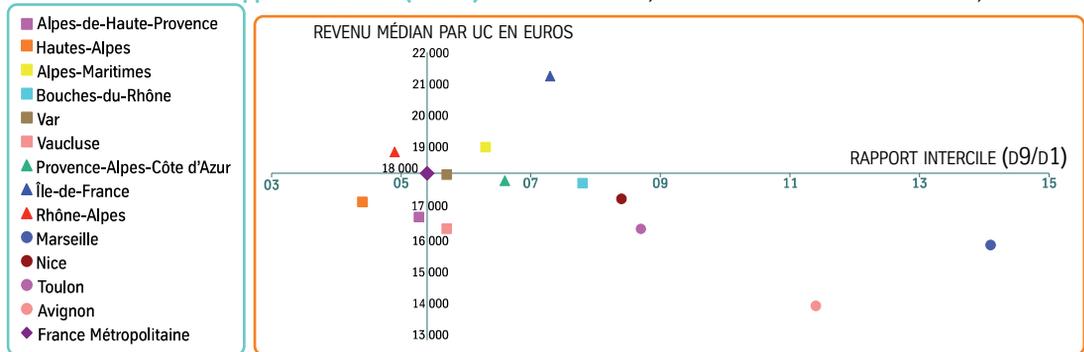
2.2

La région PACA, 3^e région française en termes d'inégalités de revenus

De grandes disparités de niveaux de vie interrégionales et interdépartementales

La région Provence-Alpes-Côte d'Azur se distingue par de grandes disparités des niveaux de vie. Elle est 3^e au plan national s'agissant d'inégalités (de bas revenus particulièrement faibles associés à des hauts revenus parmi les plus élevés). À l'échelle régionale, les disparités les plus grandes se retrouvent dans les départements des Bouches-du-Rhône et du Vaucluse.

Rapport interdécile (D9/D1) / SOURCE INSEE-DGFI, REVENUS FISCAUX LOCALISÉS DES MÉNAGES, ANNÉE 2008



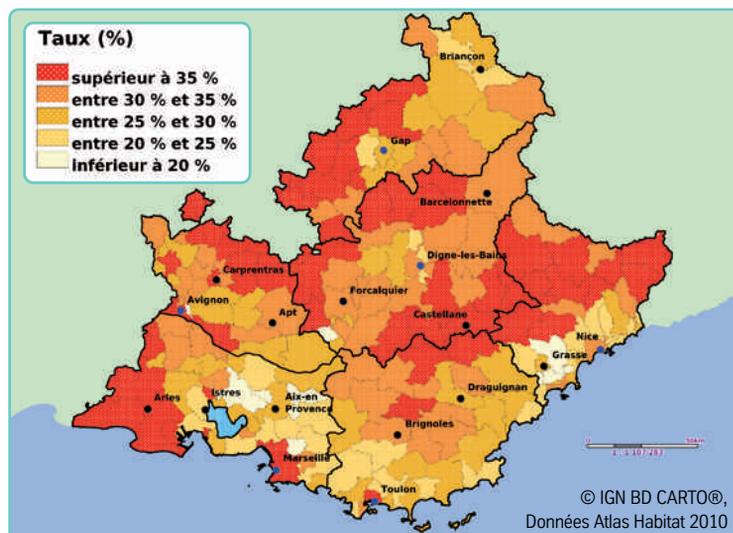
Le graphique ci-dessus représente pour chaque commune, département ou région, d'une part le revenu fiscal médian par unité de consommation, et d'autre part, le rapport entre les 10 % de la population ayant le revenu fiscal le plus bas et les 10 % ayant le revenu fiscal le plus haut. Ce graphique permet donc de constater le niveau moyen de revenu mais également les disparités entre les plus riches et les plus pauvres. À cet égard, la ville de Marseille, dont le revenu médian (15 800 €) n'est que légèrement inférieur à celui de Toulon (16 400 €) par exemple, se distingue par une très forte disparité de revenus entre ses habitants les plus riches et ses habitants les plus pauvres (14 contre 9 pour Toulon).

Le grand écart entre marché immobilier et revenu

Contrairement aux autres régions qui connaissent une tension du marché de l'immobilier importante, telles que l'Île-de-France et Rhône-Alpes, les revenus des ménages ne sont pas au-dessus de la moyenne nationale. Les prix pour se loger sont difficilement abordables au regard des moyens de la population. Par exemple, le département des Bouches-du-Rhône est au 35^e rang des départements en matière de revenus médians (91^e rang pour les plus pauvres du premier décile) mais au 2^e rang des départements pour le prix des terrains constructibles (hors Corse et Île-de-France). De plus, les nouveaux arrivants sont en général plus aisés que la population locale. Cette attractivité de la région participe à la hausse des prix.

Part des ménages dont le revenu est inférieur à 60 % du plafond HLM par foyer fiscal en Provence-Alpes-Côte d'Azur

SOURCE FILOCOM 2010



Parmi les ménages ayant un faible revenu, ceux ayant des revenus inférieurs à 60 % du plafond HLM sont éligibles à des logements dits "très sociaux" (PLAI - Prêt Locatif Aidé d'Intégration). Mais les ménages ayant un très faible revenu ne sont pas tous locataires du parc public. Certains sont locataires dans le parc privé et d'autres sont propriétaires de leur logement.

Dans ces cas là, le taux d'effort peut-être très important. En effet, 2,4 % des ménages locataires dans le parc public ont un taux d'effort de plus de 39 % comme 10 % des locataires du parc privé sont concernés et plus de 15 % des propriétaires occupants. Le parc locatif social est donc sous-dimensionné pour accueillir tous les ménages modestes et très modestes de la région.

Partie 3

Un parc de logement insuffisant

La région Provence-Alpes-Côte d'Azur fait partie des régions qui connaissent la situation la plus critique en matière de réponse - aussi bien quantitative que qualitative - aux besoins de logement des ménages. Ceci s'explique en partie, par un taux de résidences principales bien plus faible que la moyenne nationale, une sur occupation très marquée sur certains territoires malgré un nombre de mises en chantier et de mises en vente en hausse, ou encore la difficulté financière de plus en plus grande des ménages pour se loger.

Toutes ces constatations, et plus encore dans les pages suivantes, démontrent l'enjeu d'avoir une offre de logements en adéquation avec la demande.

3.1

Des capacités à se loger réduites

Une faible capacité d'achat logement des ménages primo
Une évolution croissante des loyers du privé mais disparate entre les départements
Un marché du logement tendu
Une sur occupation marquée à l'est de la région

16

3.2

Une production de logements en progression mais encore insuffisante

Un taux de résidences principales bien plus faible et une forte disparité départementale
Le nombre de mises en chantier de logements augmente plus fortement qu'au niveau national
Une nouvelle hausse du nombre de logements en vente

18

3.3

Une offre locative sociale limitée

Un parc social insuffisant mais en forte augmentation
L'action de l'ANAH dans la lutte contre l'habitat indigne et très dégradé
Plus de logements sociaux au sud ouest de la région
Un des taux de mobilité les plus faibles de France

21



3.1

Des capacités à se loger réduites

Une faible capacité d'achat logement des ménages primo

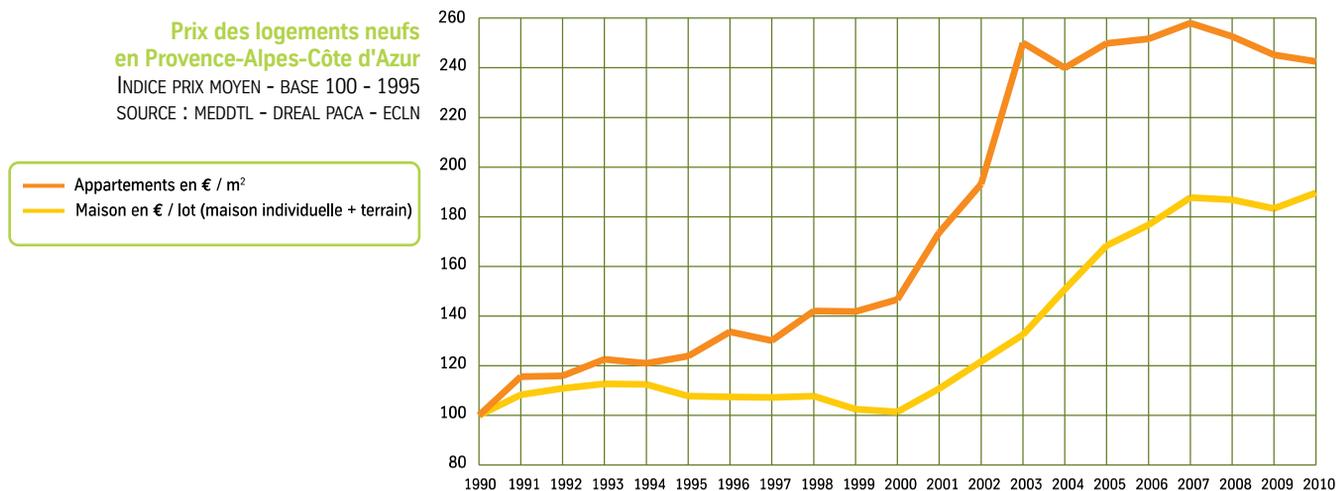
La capacité d'achat moyenne dans l'ancien pour les ménages primo-accédants résidant sur le territoire français et remplissant les conditions pour souscrire un crédit immobilier (revenus, apport...) était de 48,8 m² au 1^{er} semestre 2006 contre 59 m² au 1^{er} semestre 2000.

L'Ile-de-France est la région où la capacité d'achat est la plus faible avec 40,9 m² suivie de près par la région Provence-Alpes-Côte d'Azur avec 42,7 m². La région Rhône-Alpes a une capacité de 59,1 m² et la région Languedoc-Roussillon de 52,8 m². La capacité de toutes les autres régions est largement supérieure.*

Prix des logements neufs en Provence-Alpes-Côte d'Azur

INDICE PRIX MOYEN - BASE 100 - 1995

SOURCE : MEDDTL - DREAL PACA - ECLN

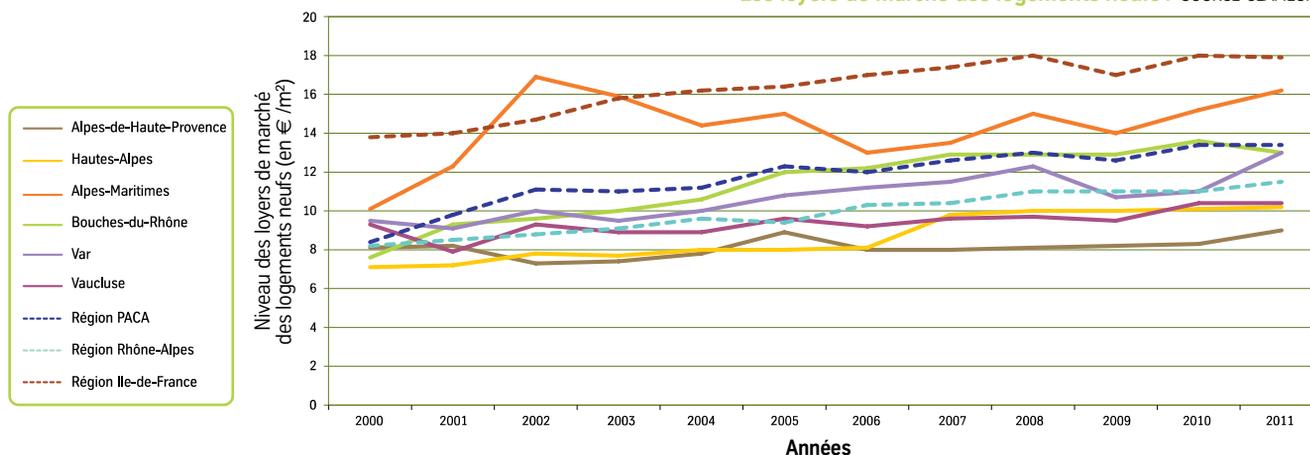


Une évolution croissante des loyers du privé mais disparate entre les départements

Si les Alpes-de-Haute-Provence et les Hautes-Alpes connaissent en moyenne une faible évolution des loyers du privé, on note en revanche une forte augmentation des loyers des autres départements de la région. On remarque notamment que les loyers des Bouches-du-Rhône rattrapent petit à petit les loyers des Alpes-Maritimes qui, après une forte augmentation en 2002, se stabilisent autour des 15 € par m².

Les loyers des Alpes-Maritimes et des Bouches-du-Rhône restent, certes, largement en deçà de ceux pratiqués en Ile-de-France mais sont en revanche très supérieurs aux loyers des départements de la région Rhône-Alpes.

Les loyers de marché des logements neufs / SOURCE CLAMEUR



* Source : charte Immobilier ESSEC / Crédit Foncier octobre 2006

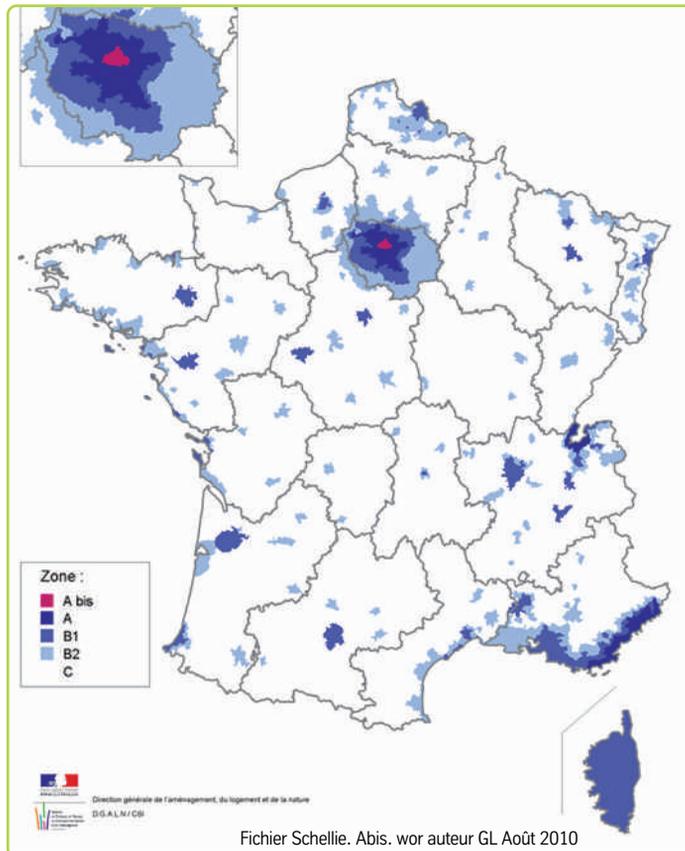


3.1

Des capacités à se loger réduites

Un marché du logement tendu

Depuis 2003, le zonage désormais dit Scellier (A, B1, B2 et C) permet une caractérisation de la tension du marché du logement à l'échelle la plus fine. Ainsi, les aides à la pierre sont utilisées en priorité dans les zones les plus tendues. Outre l'Ile-de-France et les bords du lac Léman, la région Provence-Alpes-Côte d'Azur est la plus concernée par un zonage de type A et sa façade maritime est intégralement en zone A ou B.



Zonage Scellier / SOURCE DGALN

Zonage 123 / SOURCE DGUHC



Le zonage, dit Scellier, n'est pas le seul zonage permettant une caractérisation de la tension du marché du logement. Le zonage dit "1, 2, 3" qui concerne spécifiquement les logements locatifs sociaux donne lui aussi une représentation des zones de tensions.

Les logements HLM sont réservés à des personnes dont les ressources n'excèdent pas, pour l'ensemble des personnes vivant au foyer, certains plafonds. Ces derniers prennent en compte la région d'implantation du logement et la taille du foyer. Ils sont révisés chaque année et sont identiques pour tous les bailleurs sociaux.

Le zonage géographique correspond également aux plafonds de loyers autorisés pour la location des logements sociaux.

Après la région Ile-de-France et la Corse, la région Provence-Alpes-Côte d'Azur est très impactée par le zonage de type 2 (le zonage de type 1 ou 1bis étant exclusivement positionné en région Ile-de-France). Ce zonage fait partie des facteurs de caractérisation de la forte tension du marché du logement social en Provence-Alpes-Côte d'Azur.

3.1

Des capacités à se loger réduites

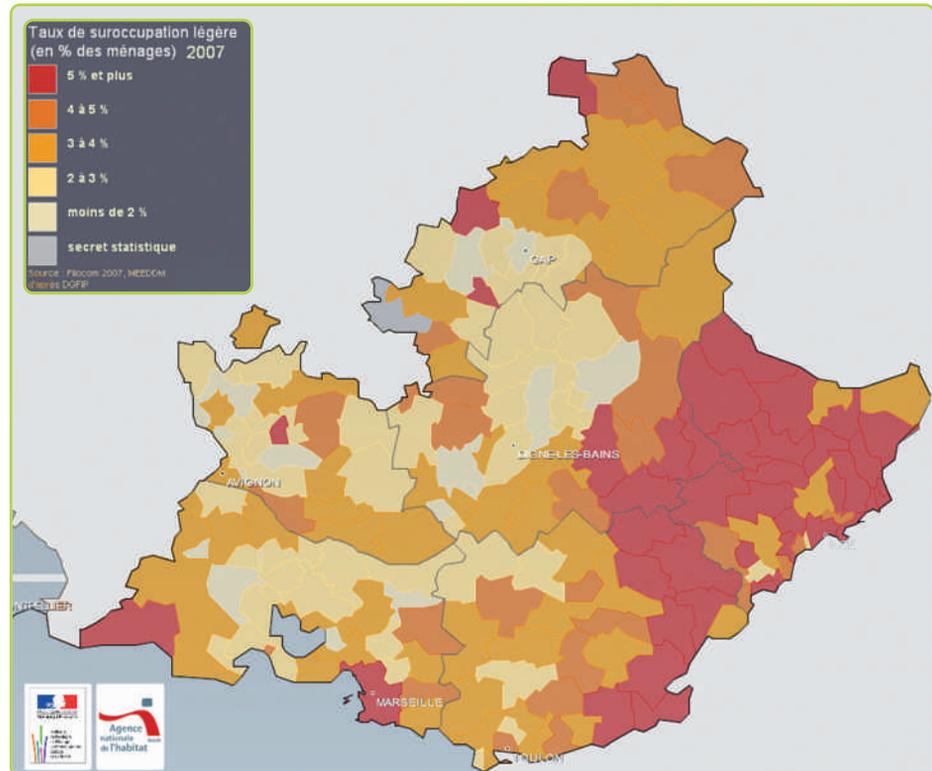
“Qu'est-ce que la sur occupation légère ?”

La sur occupation légère est définie comme une surface habitable de moins de 16 m² pour la première personne et de moins de 11 m² pour les personnes suivantes.

Une sur occupation marquée à l'est de la région

Au 1^{er} janvier 2010 en Provence-Alpes-Côte d'Azur, 92 660 ménages étaient en situation de sur-occupation légère ou lourde, soit 4,2 % des ménages (source Filocom). 39% des personnes très modeste, 26 % des personnes modestes et 11 % du reste de la population vivent dans des logements trop petits. La surface par habitant varie donc énormément selon les niveaux de vie des ménages. La moitié des personnes les plus modestes ont moins de 23 m², alors que le reste de la population atteint une surface médiane de 33 m².

Enfin, la sur occupation est plus marquée chez les locataires du parc privé (7 %) que chez les propriétaires (3 %.)



3.2

Une production de logements en progression mais encore insuffisante

Un taux de résidences principales bien plus faible et une forte disparité départementale

En 2009, la région comptait 2,9 millions de logements dont 75,7 % de résidences principales, 15,7 % de résidences secondaires et 8,6 % de logements vacants. Le taux de résidences principales en Provence-Alpes-Côte d'Azur est le plus faible de France après la Corse.

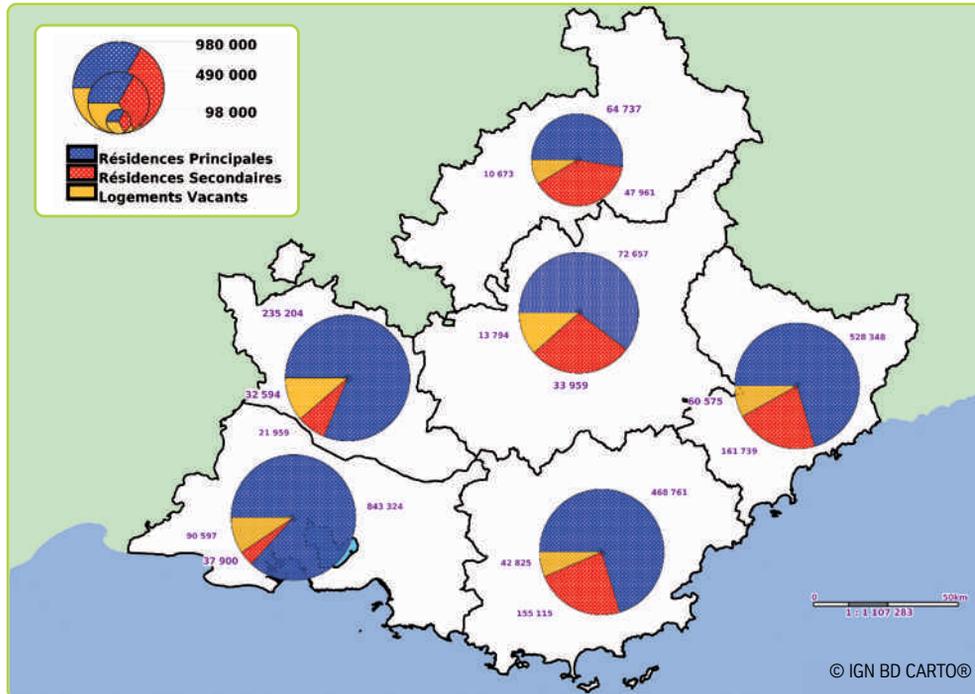
De fortes disparités existent dans la composition du parc de logement entre nos départements. Ainsi les départements du Vaucluse et des Bouches-du-Rhône possèdent moins de 10 % de résidences secondaires alors que les autres départements dépassent les 20 %, avec 38 % pour les Hautes-Alpes.

Les départements du Vaucluse et des Hautes-Alpes dépassent les 11 % de logements vacants, taux largement supérieur à la moyenne nationale (7,4 %).



3.2

Répartition du parc de logements existants en Provence-Alpes-Côte d'Azur / SOURCE FILOCOM 2010



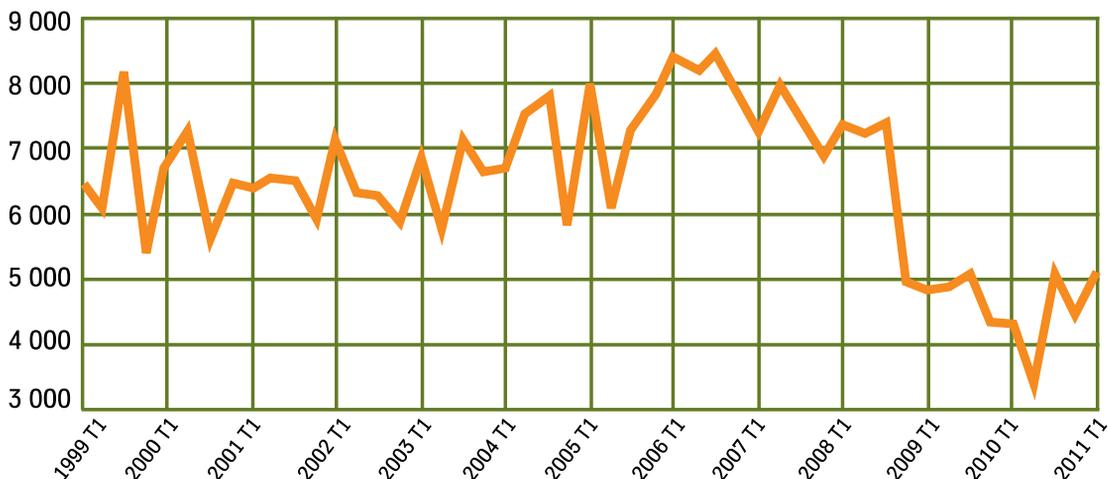
Une production de logements en progression mais encore insuffisante

Le nombre de mises en chantier de logements augmente plus fortement qu'au niveau national

Depuis la fin du premier semestre 2010, le nombre de mises en chantier de logements augmente dans la région sur un rythme moyen d'environ 20 % par trimestre, alors qu'il diminuait de 6 % depuis le début de la crise. À titre de comparaison au niveau national, les mises en chantier ont augmenté de 10 %, après une baisse de 3 %.

Mise en chantier de logements en Provence-Alpes-Côte d'Azur

SOURCE MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE, DU DÉVELOPPEMENT DURABLE, DES TRANSPORTS ET DU LOGEMENT - DREAL PACA



Données trimestrielles, en niveau (en date de prise en compte*)

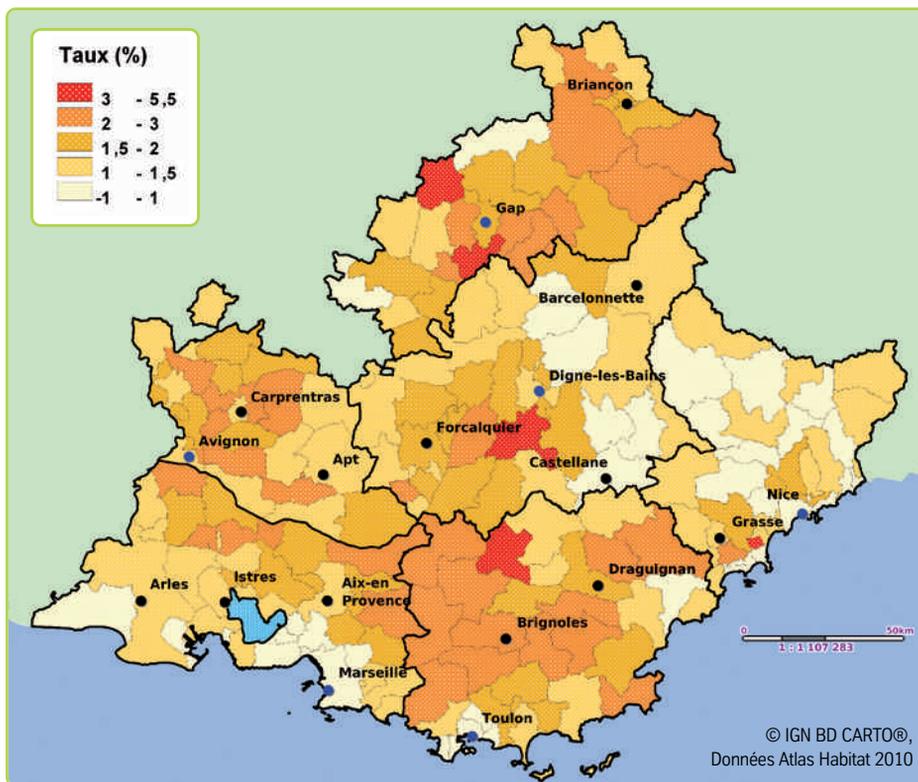
*Données comptabilisées à la date d'enregistrement par les services statistiques, qui peut différer de la date effective de mise en chantier.

3.2

Une production de logements en progression mais encore insuffisante

La croissance du parc de logements entre 1990 et 2008 fut plus particulièrement marquée dans l'arrière pays de la région, notamment l'intérieur du Var.

Taux annuel moyen de variation du nombre de logements entre 1999 et 2008 en Provence-Alpes-Côte d'Azur / SOURCE INSEE

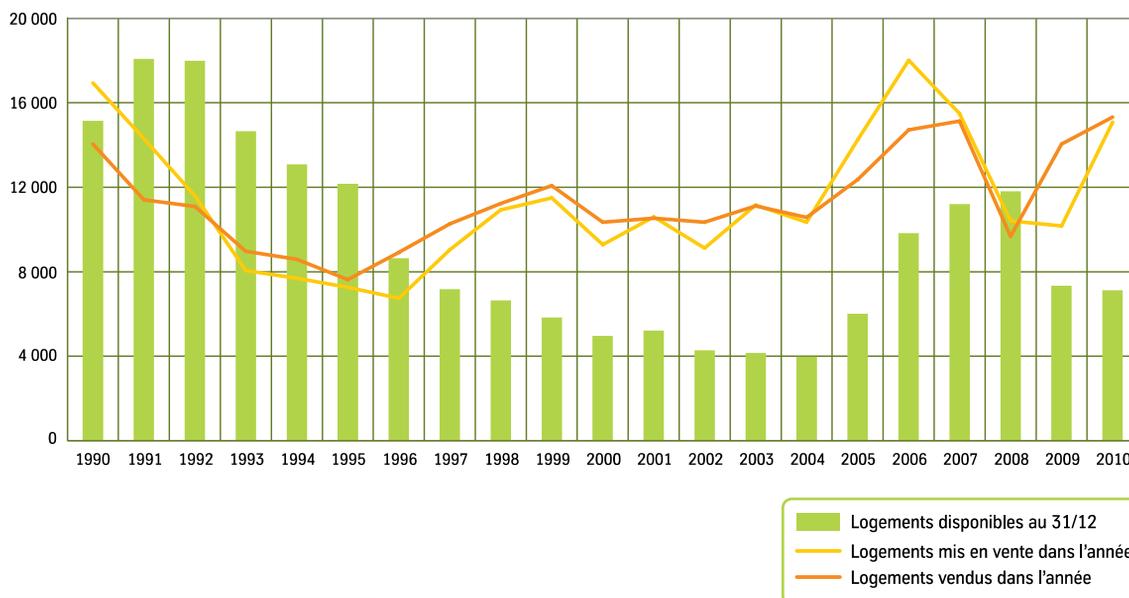


Une nouvelle hausse du nombre de logements en vente

Après une période stable de 1997 à 2005 durant laquelle peu de biens étaient disponibles, une forte augmentation des logements mis en vente et vendus s'est opérée jusqu'en 2007. La crise de 2008 a engendré une baisse des ventes et des biens mis sur le marché. Néanmoins en 2010, le nombre de logement à la vente est de nouveau en hausse.

Commercialisation de logements neufs en Provence-Alpes-Côte d'Azur

SOURCE ECLN - DREAL PROVENCE-ALPES-COTE D'AZUR





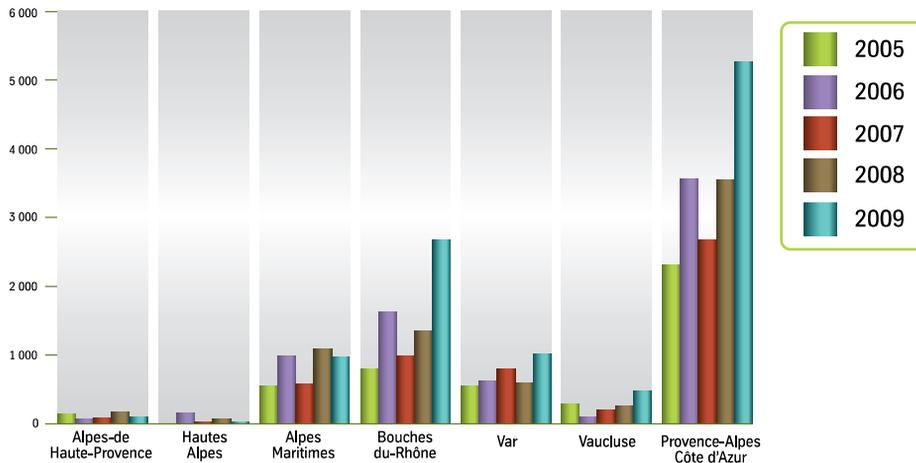
3.3

Une offre locative sociale limitée

Un parc social insuffisant mais en forte augmentation

Au 1^{er} janvier 2010, le parc social de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur correspondait à 12,4 % du total des résidences principales, ce qui est nettement inférieur à la moyenne nationale qui est de 16 %. À la même date, on dénombrait 274 000 logements sociaux en Provence-Alpes-Côte d'Azur. La progression du parc social entre 2007 et 2010 fut de 1,32 % par an. Depuis, le parc s'accroît de plus de 2 % annuellement contre 1 % au niveau national. Cette augmentation se concentre sur les communes soumises à la loi SRU. En 2011, 80 % de logements ont été construits dans ces communes, soit près de 6 000 nouvelles habitations, auxquelles il faut ajouter plus de 500 logements privés réhabilités en logements conventionnés.

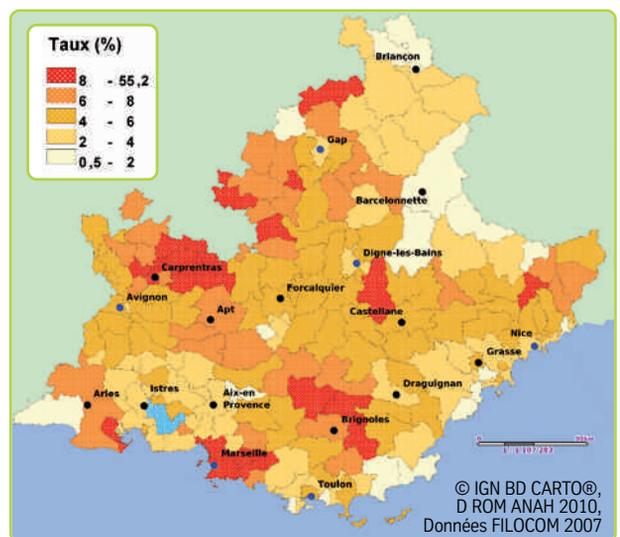
Les nouvelles mises en location dans le parc social par département / SOURCE EPLS 2006-2010



L'action de l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat dans la lutte contre l'habitat indigne et très dégradé

Évolution du parc privé potentiellement indigne en 2007 pour la région Provence-Alpes-Côte d'Azur

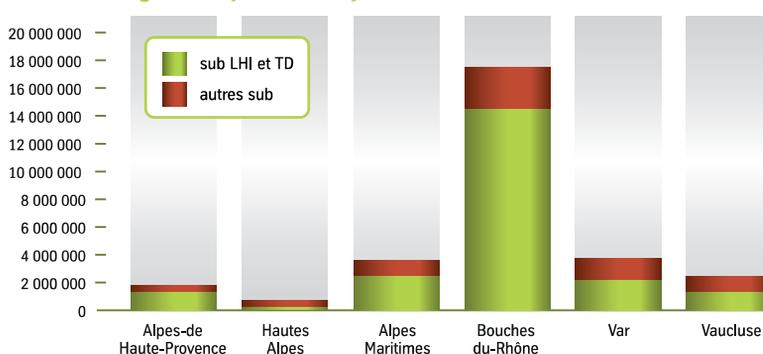
Plus de 7,5 % des logements sont potentiellement indignes dans le parc privé : les départements des Bouches-du-Rhône (9,5 %), du Vaucluse (9 %) et des Hautes-Alpes (8,4 %) dépassent largement la moyenne régionale.



“Qu'est-ce qu'un habitat indigne ?”

“Constituent un habitat indigne les locaux utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage ainsi que les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, expose les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé”.
(art 84 de la loi “MOLLE” du 25 mars 2009)

Nombre de logement ayant fait l'objet d'une intervention de l'ANAH / HABITAT INDIGNE ET TRÈS DÉGRADÉ (ANAH)



Depuis 2011, l'ANAH a fixé comme une des priorités d'action le renforcement de la lutte contre l'habitat indigne et très dégradé. Cette action oblige les propriétaires à conventionner leur logement pour 9 ans et participe donc à une solution à moyen terme d'offre de logement locatif à loyer maîtrisé.

3.3

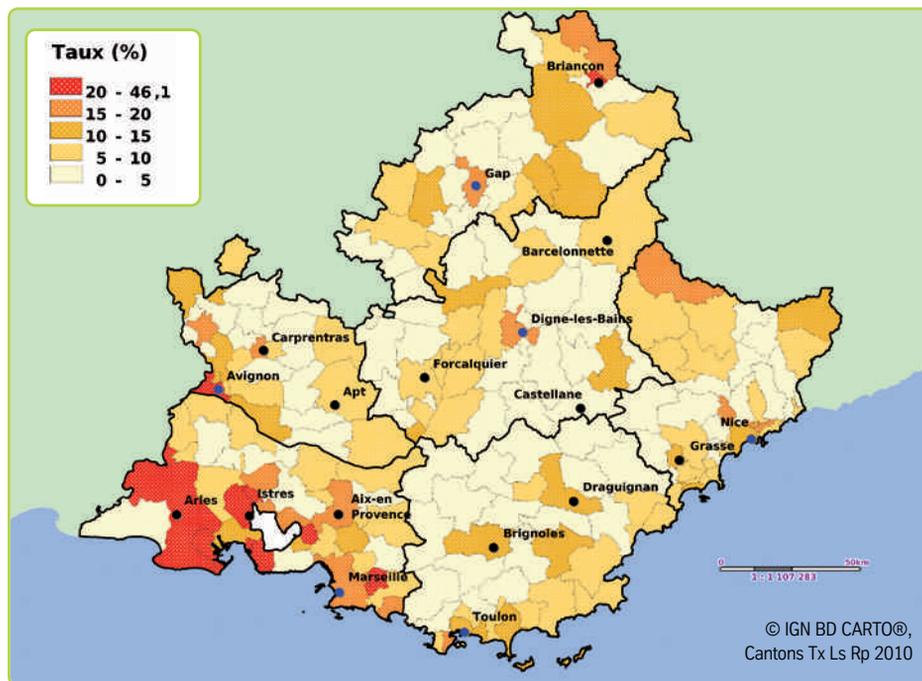
Une offre locative sociale limitée

Plus de logements sociaux au sud ouest de la région

Le déficit d'offre locative sociale est particulièrement marqué dans l'est de la région où le taux est près de deux fois inférieur à la moyenne (9,1 % dans les Alpes-Maritimes, 8,3 % dans le Var), du à un contexte de marché immobilier parmi les plus tendus de France, notamment sur la partie littorale. La répartition du parc est stable d'une année sur l'autre. Avec un parc de plus 144 000 logements sociaux, les Bouches-du-Rhône concentrent plus de la moitié du parc.

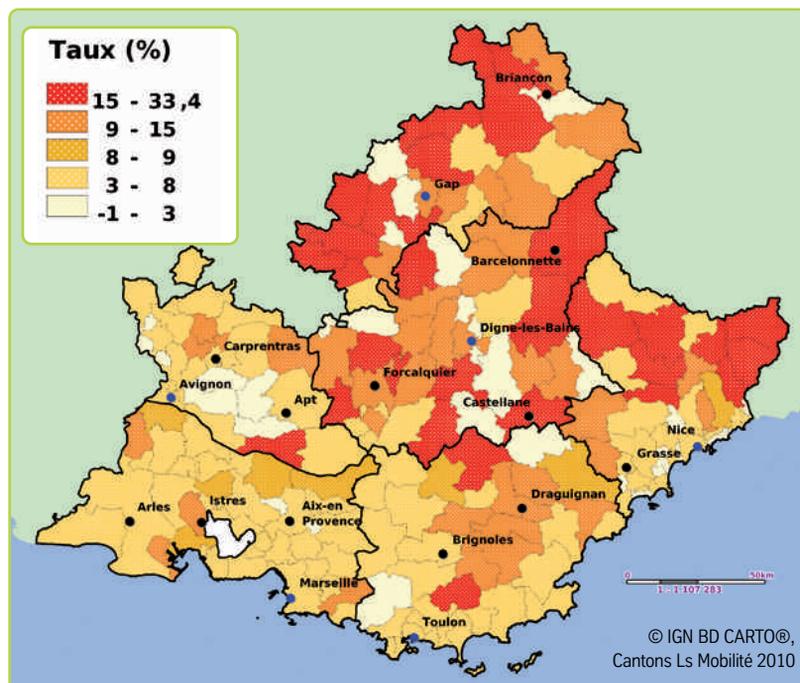
Taux de logements sociaux 2010 en Provence-Alpes-Côte d'Azur

SOURCE : L'ENQUÊTE SUR LE PARC SOCIAL (EPLS) EST RÉALISÉE CHAQUE ANNÉE AUPRÈS DE TOUS LES ORGANISMES QUI GÈRENT LE PARC LOCATIF SOCIAL



ELLE NE RECOUVRE PAS LES LOGEMENTS FOYERS, LES RÉSIDENCES POUR PERSONNES ÂGÉES, LES CASERNES, LES GENDARMERIES ET LES LOGEMENTS DE FONCTION.

Mobilité dans le parc social 2010 en Provence-Alpes-Côte d'Azur / SOURCE : EPLS



Un des taux de mobilité les plus faibles de France

Un faible taux de mobilité limite les capacités d'attribution de logement locatif social. Or, le parc locatif social de Provence-Alpes-Côte d'Azur connaît une des mobilités les plus faibles de France. En effet, il est de 6,2 % en région Provence-Alpes-Côte d'Azur contre 9,7 % à l'échelle nationale. Le taux atteint même 5 % dans le département des Alpes-Maritimes.

Ce faible taux de mobilité traduit la tension du marché et le blocage du parcours résidentiel.

Partie 4

Un territoire en forte tension

4.1

24

Deux méthodes de caractérisation d'un secteur tendu à l'échelle nationale

Méthode de gradient synthétique de la tension du marché

Méthode de zonage régional des aides à la pierre

4.2

26

Focus sur quatre éléments qui caractérisent la tension en PACA

Un apport migratoire important

L'impact du tourisme

Un nombre de logements vacants à la baisse

Le coût du foncier

La région Provence-Alpes-Côte d'Azur est un territoire soumis à une très forte tension du marché du logement : c'est en effet la deuxième région de France la plus tendue après l'Ile-de-France. Cette quatrième partie le démontre à travers deux méthodes de caractérisation et de territorialisation de cette tension, utilisées au niveau national.

Mais pour définir les secteurs tendus à l'échelle régionale, toutes les spécificités d'un territoire sont à prendre en compte.

Quatre d'entre elles, particulièrement caractéristiques de la région Procence-Alpes-Côte d'Azur, sont abordées ici.



4.1

Deux méthodes de caractérisation d'un secteur tendu à l'échelle nationale

Méthode de gradient synthétique de la tension du marché

La notion de tension du marché permet de comparer le marché du logement de différents territoires en prenant en compte plusieurs critères tels que le niveau de prix, les difficultés rencontrées par les ménages pour se loger ou assurer leur parcours résidentiel.

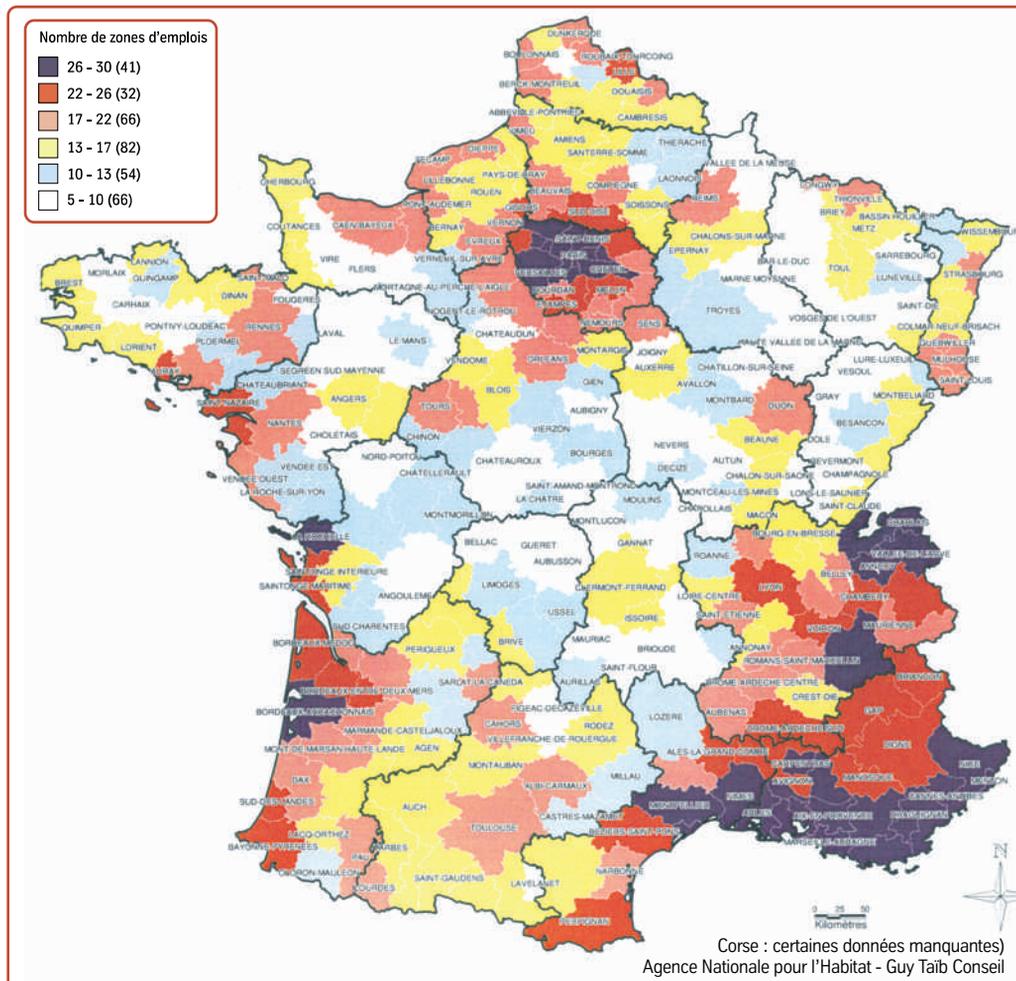
Le maillage géographique retenu pour hiérarchiser les différents territoires (France métropolitaine uniquement) sous l'angle de la tension du marché du logement est celui de la zone d'emploi définie par l'INSEE.

Quatre critères essentiels de tension ont été définis :

- le niveau des prix de vente du marché privé (prix des maisons et des appartements anciens en 2005) ;
- la mobilité dans le parc social ;
- la sur-occupation du parc privé ;
- les taux d'effort dans le parc locatif privé : il s'agit, parmi les locataires du parc privé bénéficiaires d'une aide au logement, de la part des ménages qui ont un taux d'effort, après aides et hors charges, supérieur à 39 %.

Chacun de ces critères est pondéré au regard de son importance et de son évolution. Les zones d'emploi se voient ainsi attribuer une note d'ensemble, de 5 à 30 (5 pour celles qui sont "les plus détendues" pour chacun des indicateurs, 30 pour celles qui sont "les plus tendus" pour chaque indicateur).

La carte nationale de tension du marché met en évidence que la tension du marché en Provence-Alpes-Côte d'Azur est aussi importante qu'en Ile-de-France et qu'elle concerne tous les départements de notre région. Par ailleurs, la tension est particulièrement vive sur le littoral.



Deux méthodes de caractérisation d'un secteur tendu à l'échelle nationale

Méthode de zonage régional des aides à la pierre

Les objectifs fixés par l'Etat en matière de constructions de logements sociaux sont définis en 2012 à l'aide d'une méthodologie précise. Cette méthodologie consiste en la classification en 5 groupes de régions aux niveaux de tension similaires et obtenue à partir de 6 indicateurs :

- le taux de vacance de plus de 3 mois dans le parc social ;
- le taux de mobilité dans le parc social ;
- l'évolution démographique 2007/2040 (projection INSEE) ;
- le prix moyen des terrains à bâtir ;
- le nombre de demandeur de logement social rapporté au nombre de logements libérés chaque année ;
- le nombre d'habitant par zone Scellier.

Ces 6 indicateurs sont agrégés pour ne plus constituer qu'un seul indicateur de tension. Les 22 régions peuvent donc être classées en 5 groupes de tensions similaires, le groupe 1 étant le groupe de régions dans lesquelles la tension est la plus forte.

Groupe 1 : Ile-de-France, Provence-Alpes-Côte d'Azur

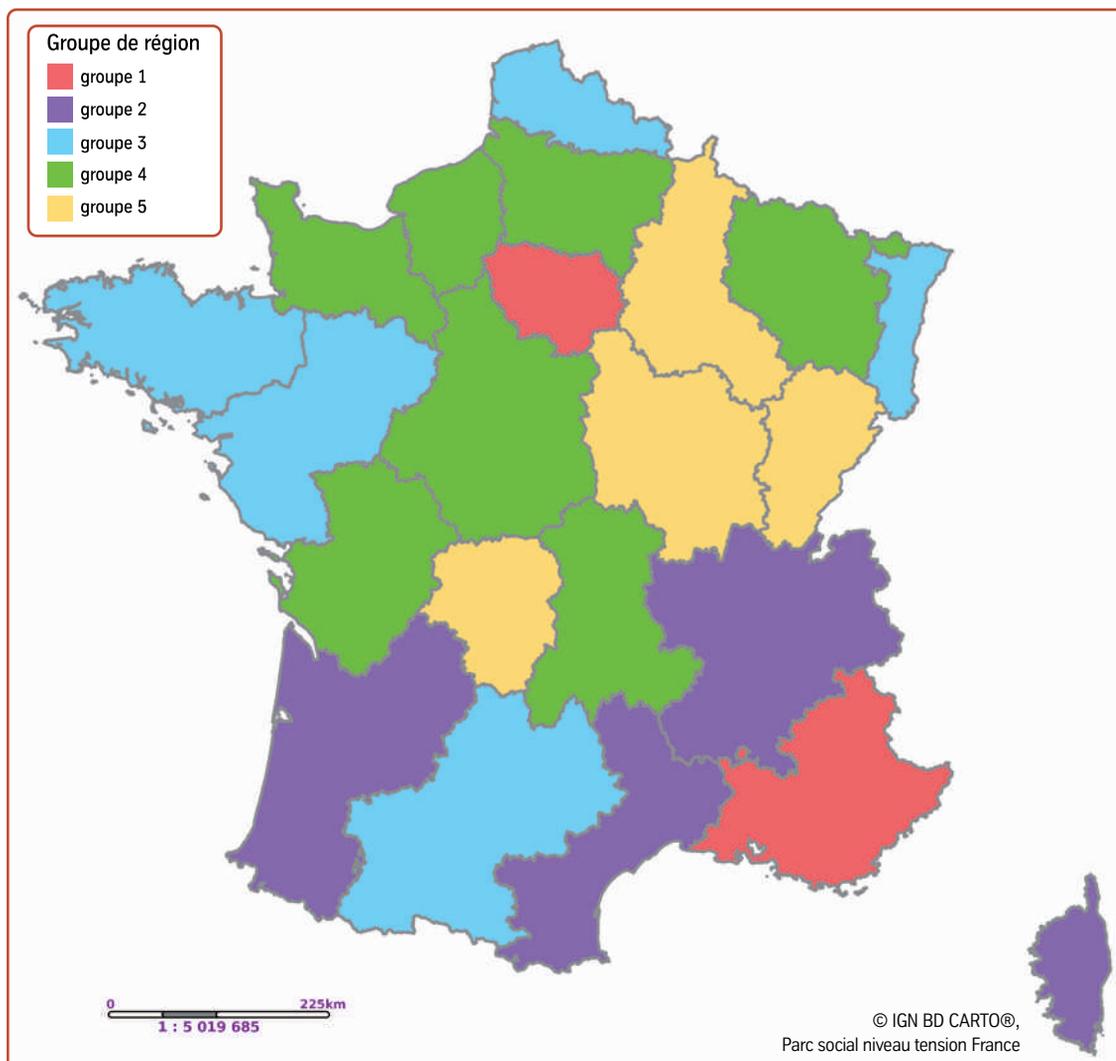
Groupe 2 : Aquitaine, Languedoc-Roussillon, Rhône-Alpes, Corse

Groupe 3 : Alsace, Bretagne, Midi-Pyrénées, Nord-Pas-de-Calais, Pays de la Loire

Groupe 4 : Auvergne, Centre, Lorraine, Basse-Normandie, Haute-Normandie, Picardie, Poitou-Charentes

Groupe 5 : Bourgogne, Champagne-Ardenne, Franche-Comté, Limousin.

Regroupement des 22 régions métropolitaines selon leur niveau de marché



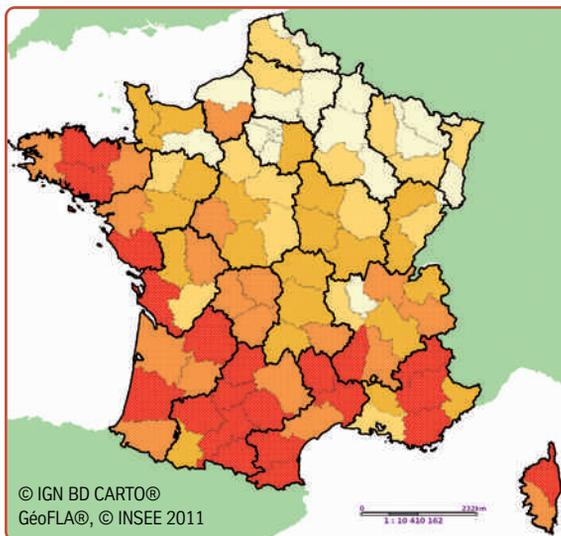
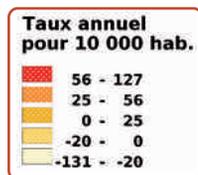
4.2

Focus sur quatre éléments qui caractérisent la tension en PACA

Un apport migratoire important

La région Provence-Alpes-Côte d'Azur voit son solde migratoire augmenter tous les ans. La région attire particulièrement les familles et les actifs d'un niveau social élevé.

Les départements Alpains et le Var sont les plus attractifs. Par contre le département des Bouches-du-Rhône a un solde migratoire négatif pour la population au-delà de 25 ans. Cet apport migratoire accroît la pression sur le marché du logement.



Solde des migrations avec le reste de la France

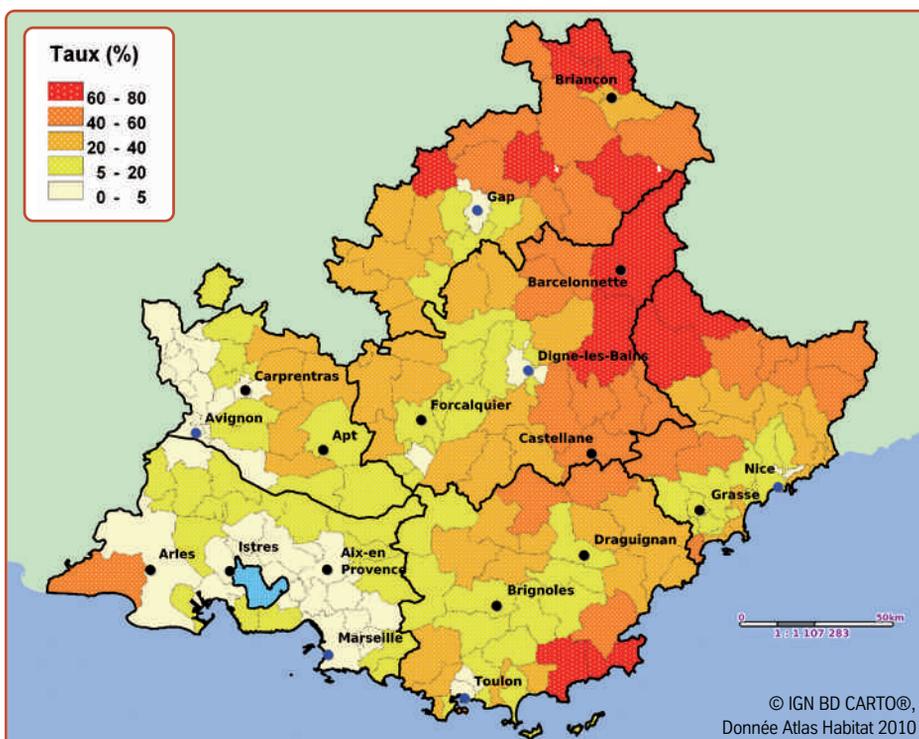
MIGRATION RÉSIDENTIELLES SUR 5 ANS PAR DÉPARTEMENT
SOURCE INSEE - RECENSEMENT DE LA POPULATION DE 2006, EXPLOITATION COMPLÉMENTAIRE

L'impact du tourisme

Dans les régions attractives au niveau touristique et climatique comme la région Provence-Alpes-Côte d'Azur, les demandeurs de résidences secondaires concurrencent les actifs locaux sur le marché du logement. De sorte que notre région compte un pourcentage de résidences principales nettement plus faible qu'au niveau national (-7,3 points), et un taux particulièrement élevé de résidences secondaires (+ 6,1 points au dessus de la moyenne nationale.)

Part des résidences secondaires dans le parc de logements en Provence-Alpes-Côte d'Azur

SOURCE FILOCOM 2010



Le taux de résidences secondaires est ainsi deux fois plus élevé que la moyenne nationale. Cette pression exercée par le marché des résidences secondaires est particulièrement forte dans les départements Alpains (cf carte ci-contre).

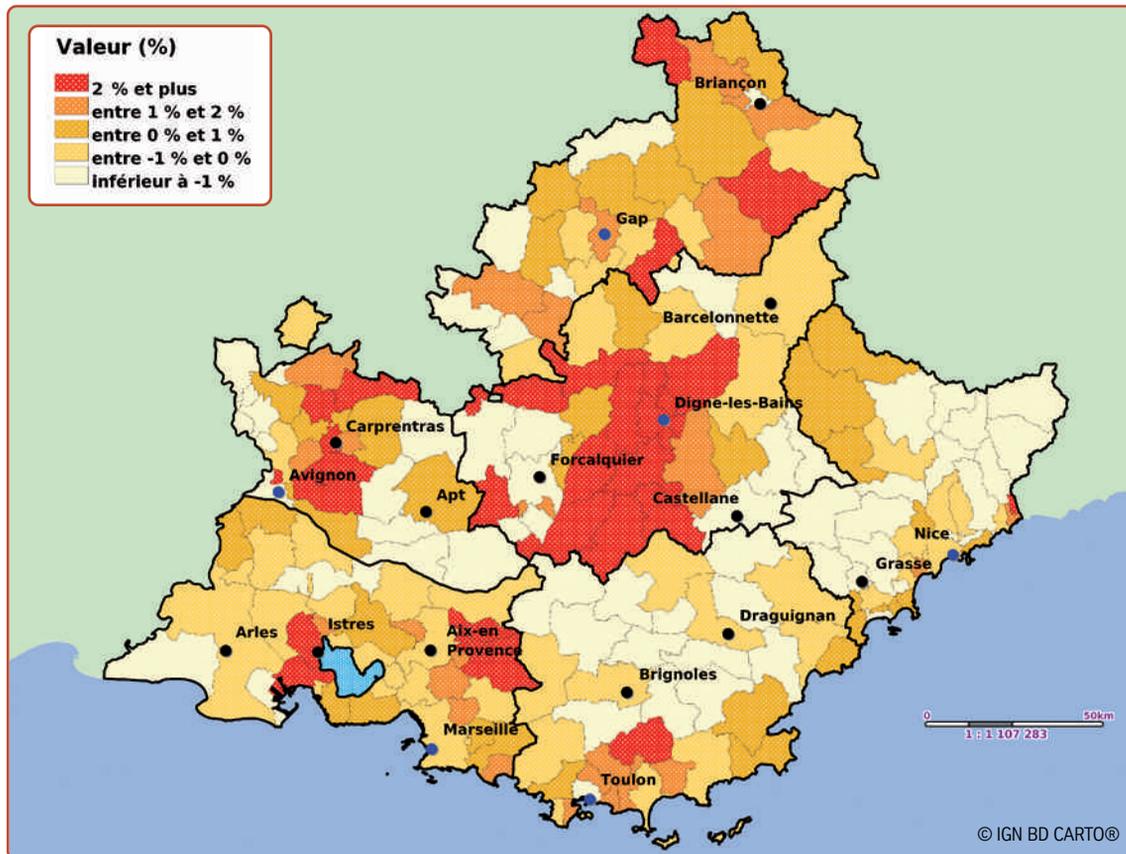
Focus sur quatre éléments qui caractérisent la tension en PACA

Un nombre de logements vacants à la baisse

En France en 2007, 2,6 millions de logements étaient vacants dont près de 235 000 en Provence-Alpes-Côte d’Azur. Les données ne permettent pas de distinguer la vacance de longue durée de celle consécutive à l’inoccupation passagère, la relocation ou la vente. La vacance a fortement chuté entre 2001 et 2007 en particulier dans les zones dites tendues. C’est le cas notamment en région Provence-Alpes-Côte d’Azur où le nombre de logements vacants a diminué de plus de 16 000 logements.

Évolution du taux de logements vacants en Provence-Alpes-Côte d’Azur entre 2001 et 2007

SOURCE FILOCOM 2007, MEEDM D’APRÈS DGIP, CD-ROM DE L’HABITAT PRIVÉ ANAH/CGDD/DGALN



Concernant le parc social, au 1^{er} janvier 2009 en Provence-Alpes-Côte d’Azur, le taux de vacance était de 2,1 %, en légère diminution par rapport à 2008 (-0,2 %). Une mobilité d’autant plus faible dans les départements littoraux où la pression de la demande sociale est très forte.

Y a-t-il un taux de vacance “normal” ?

Un taux minimum de vacance s’avère nécessaire au bon fonctionnement du marché. Cette vacance correspond au temps nécessaire à la revente ou à la relocation. Une trop faible vacance est synonyme d’un marché tendu et d’une situation de pénurie de l’offre en logements. Autour de 7 %, un taux de vacance est considéré comme “normal”.

Au contraire, dans un territoire où le marché du logement n’est pas en tension, une trop forte vacance relève d’une anomalie, d’un dysfonctionnement du marché du logement (inadéquation, obsolescence...).

4.2

Focus sur quatre éléments qui caractérisent la tension en PACA

Le coût du foncier

En 2010, le coût du terrain à bâtir en Provence-Alpes-Côte d'Azur représente en moyenne près de la moitié du budget total lié à l'acquisition d'une maison individuelle. Il est supérieur de 14 points au coût moyen national, tandis que le prix du foncier au m² est supérieur de 90 % à la moyenne nationale.

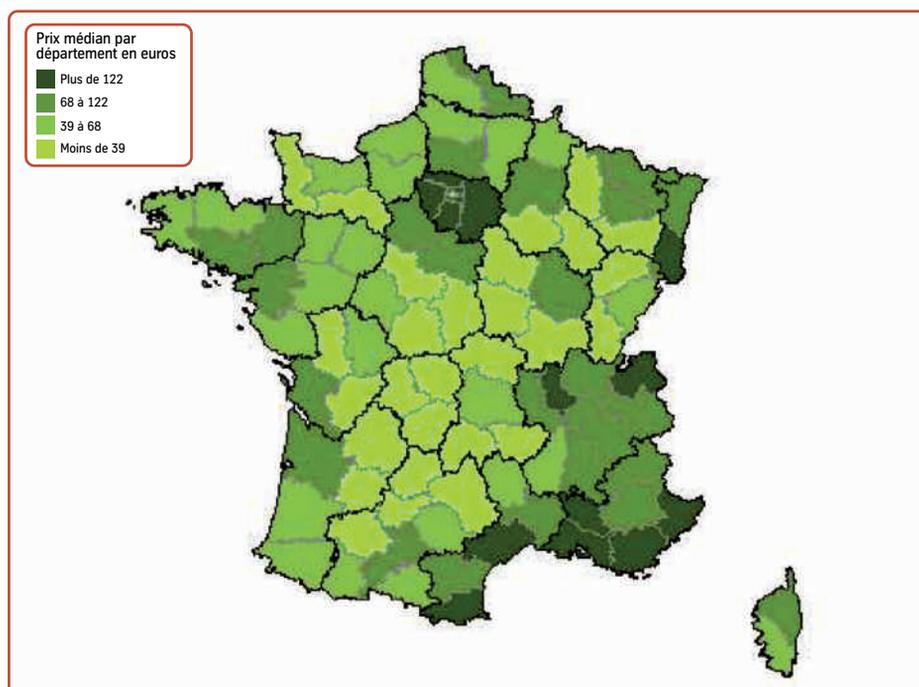
De plus, des disparités existent localement, avec des prix beaucoup plus élevés notamment sur le littoral. Par conséquent, le coût moyen du foncier dans certains départements se démarque largement de toutes les autres régions, pour rejoindre celui de la région parisienne.

Caractéristiques des terrains achetés par des particuliers en 2010 pour la construction d'une maison individuelle / SOURCE SOES, EPTB 2010

	Prix moyen des terrains en euros par m ²	Part du terrain dans le coût total (en %)
Alpes-de-Haute-Provence	92	39
Hautes-Alpes	69	31
Alpes-Maritimes	132	47
Bouches-du-Rhône	146	51
Var	107	50
Vaucluse	105	45
Total région Paca	114	47
Total France entière	59	33

Prix médian en € par m² des terrains achetés en 2010 par département

SOURCE SOES, EPTB 2010



Lorsqu'un article de journal renvoie aux prix des terrains ou des maisons, il cite habituellement le prix médian. Pourquoi utilise-t-on cette mesure, plutôt que la moyenne?

Le prix médian est utile parce que la médiane n'est pas influencée par des valeurs aberrantes. Elle donne une valeur plus exacte et réaliste car elle correspond aux prix des terrains auxquels la plupart des gens sont confrontés.

Conclusion

Le logement en Provence-Alpes-Côte d'Azur est une urgence sociale, économique et environnementale. Parmi les orientations stratégiques prioritaires, le partage d'un objectif annuel de production de 40 000 logements dont 10 000 logements locatifs sociaux a été une première étape. Depuis 5 ans la production régionale est dans une dynamique d'augmentation qui doit être confirmée et tenue dans la durée.

La deuxième étape, consiste à concentrer les actions sur les zones à enjeux qui restent à définir. Ce cap doit être accompagné de critères qualitatifs qui tiennent compte à la fois de l'homme et de l'environnement dans une démarche d'aménagement durable.

Les méthodes utilisées actuellement pour construire la connaissance des zones tendues en Provence-Alpes-Côte d'Azur doivent donc s'enrichir de nouveaux indicateurs : le domaine de l'habitat pourrait croiser celui de la mobilité, de l'éducation, de l'emploi ou des loisirs par exemple.

Pour y parvenir, la Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement souhaite définir avec l'ensemble des acteurs locaux une nouvelle méthode pour dessiner une cartographie des secteurs tendus de la région. Cette démarche s'accompagne de la volonté de renforcer la coordination de ses services et d'aller vers une plus grande transversalité.

Marc Nolhier

Directeur régional adjoint de la
DREAL Provence-Alpes-Côte d'Azur



Date de publication : 2012

Directeur de la publication

Laurent ROY (Directeur Régional de l'Environnement,
de l'Aménagement et du Logement en PACA)

Comité de pilotage et de rédaction

Conception générale : Géraldine Biau, Joëlle Vialatte, Karine Vargelli,
Philippe Vargelli (STELAC / DREAL PACA)

Cartographie

Anne-Marie Vidal, Jérôme Bocquel (STELAC / DREAL PACA)

Traitement des données

Cellule statistiques (STELAC / DREAL PACA)

Crédits photos

“Fichier Typologique d'opérations - Références pour le logement
social en région Provence-Alpes-Côte d'Azur.”

Opération “Benjamin Franklin” - Hyères - Var

Opération “Vincent Van Gogh” - Nice - Alpes Maritimes

Opération “Les estivales” - Sainte-Maxime - Var

Conception graphique

L'agence Mars

Document imprimé sur papier écolabellisé
avec encres végétales





Ministère de l'Écologie, du Développement durable, des Transports et du Logement

Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement

16, rue Zattara - 13332 Marseille cedex 03

Tél. : 04 91 28 40 40

Fax : 04 91 00 52 20

