

Les caractéristiques du parc de logements



LES SPÉCIFICITÉS RÉGIONALES

La région PACA se caractérise par une prédominance de l'habitat collectif (58,6 %) et une part plus faible de propriétaires (54,4 %) en raison d'une forte urbanisation. Le parc de logements sociaux est globalement faible (11,6 %) alors que le nombre de demandeurs est élevé (16,53 %).

Par ailleurs, compte tenu de l'attractivité touristique, la région est marquée par un fort taux de résidences secondaires (17,7 %).

Pour les sources des illustrations, voir en fiche annexe

Au 1er janvier 2015, la région PACA compte 3 013 915 logements et 2 212 376 ménages fiscaux. Le parc se décompose ainsi : 74,7 % de résidences principales, 17,7 % de résidences secondaires et 7,6 % de logements vacants.

LE TYPE D'HABITATION : un parc de résidences principales essentiellement collectif

En raison du caractère urbain de la région, l'habitat collectif représente 58,6 % des logements, contre 42,7 % en France métropolitaine, alors que les maisons individuelles représentent 40,3 % du parc, contre 56,4 % en France métropolitaine.

Toutefois, cette répartition est différente selon les territoires. En effet, les logements individuels sont majoritaires dans les départements non littoraux. Ils représentent 64,2 % dans le Vaucluse et 61 % dans les Alpes-de-Haute-Provence. À l'inverse, la part des

logements collectifs est plus importante dans les villes et les stations de sports d'hiver.

LE STATUT D'OCCUPATION DES RÉSIDENCES PRINCIPALES : plus de propriétaires (54,4 %) que de locataires (42,3 %)

Le coût de l'immobilier conjugué à la pauvreté des ménages rend les conditions d'accès à la propriété particulièrement difficiles en PACA. Ainsi, seuls 54,4 % des ménages sont propriétaires de leur résidence principale contre 57,6 % en France métropolitaine. La région compte 42,3 % de locataires, dont 11,6 % dans le parc public.

C'est néanmoins le cas des grandes zones urbaines de France : par exemple l'Île-de-France compte 49,8 % de locataires, 49,4 % dans le département du Rhône, 43 % dans celui du Nord.

Logements selon la catégorie en 2015 : comparaisons départementales

Données : INSEE, RP 2015

	Nombre de logements	Résidences principales (en %)	Résidences secondaires et logements occasionnels (en %)	Logements vacants (en %)
Alpes-de-Haute-Provence	125 755	60,1	31,6	8,2
Hautes-Alpes	133 804	48,5	45,1	6,3
Alpes-Maritimes	757 924	66,9	24,7	8,5
Bouches-du-Rhône	1 000 230	88,4	4,4	7,2
Var	700 842	68	25,5	6,5
Vaucluse	295 359	82,6	7,7	9,7
Provence-Alpes-Côte d'Azur	3 013 915	74,7	17,7	7,6
France métropolitaine	34 306 683	82,4	9,6	7,9

La structure du parc de résidences principales par département

Données : INSEE, RP 2015

	Maisons	Appartements	Total
Alpes-de-Haute-Provence	67,50 %	31,80 %	75 640
Hautes-Alpes	53,40 %	45,90 %	64 958
Alpes-Maritimes	26,30 %	72,90 %	506 698
Bouches-du-Rhône	38,70 %	60,40 %	884 138
Var	50,00 %	49,20 %	476 515
Vaucluse	64,50 %	34,70 %	244 033
PACA	42,50 %	56,70 %	2 251 982

LE POIDS DES RÉSIDENCES SECONDAIRES

En PACA au 1er janvier 2015, 1 logement sur 6 est une résidence secondaire et 1 sur 13 est un logement vacant.

Au 1er janvier 2015, la région PACA compte 533 463 résidences secondaires, soit 17,7 % du parc total de logements. Cette part est la plus élevée de France métropolitaine après la Corse. Le nombre de résidences secondaires est particulièrement important dans les stations de sport d'hiver des Hautes-Alpes (45,1 %) et sur la bande littorale, principalement dans les Alpes-Maritimes et le Var (25,5 %). Dans ces territoires, les résidences secondaires renforcent la tension sur le marché immobilier.

En cinq ans (2010-2015), le nombre de résidences secondaires a augmenté plus vite que le parc total de logements.

LES LOGEMENTS VACANTS

La région comptait en 2015 plus de 229 000 logements vacants. Leur nombre est en constante augmentation depuis 1990, cependant entre 2010 et 2015 ce sont eux qui ont augmenté le plus vite. Ils représentaient à l'échelle régionale, 7,6% de l'ensemble des logements en 2015 soit un taux légèrement plus faible qu'au niveau métropolitain (7,8 %).

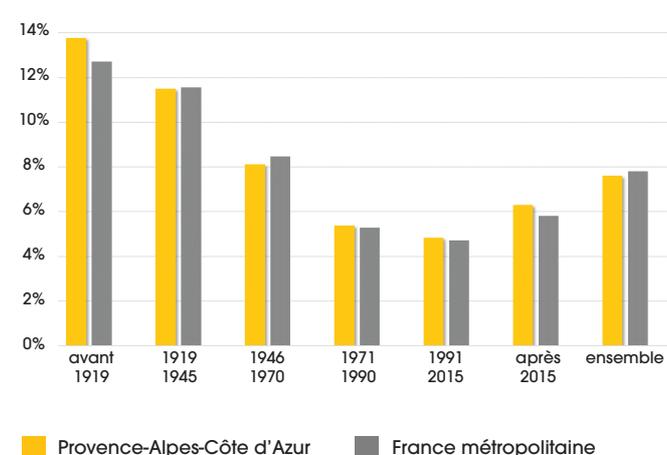
Les logements vacants se situent d'abord dans les immeubles les plus anciens : le taux de vacance atteint 14 % pour les immeubles construits avant 1919. Il est encore de 11 % pour les immeubles construits entre 1919 et 1945 et de 8 % pour les immeubles construits entre 1946 et 1970.

Ils correspondent également à une majorité de petits logements : le taux de vacance atteint ainsi 14 % pour les logements d'une pièce, 10 % pour les T2, 8 % pour les T3. Il est de 5 % pour les autres logements. Ce constat est vrai, dans des proportions différentes dans l'ensemble des régions de France métropolitaine.

Ils sont également en plus forte proportion dans des maisons individuelles mitoyennes pour lesquelles le taux de vacance atteint 8,1 % (elles représentent 16 % de l'ensemble des logements) et surtout des immeubles collectifs (8,9 %).

Taux de vacance des logements selon la période de construction de l'immeuble

Données : INSEE, RP 2015



LES LOGEMENTS SOCIAUX : UN PARC PEU DÉVELOPPÉ

Alors que la région PACA est la troisième région la plus pauvre, elle ne compte, au 1er janvier 2015, que 260 711 logements sociaux, soit seulement 11,58 % des résidences principales contre 14,70 % en moyenne pour la France métropolitaine. L'accès au parc social est difficile en PACA compte tenu de l'insuffisance du parc par rapport aux demandes.

L'ÉVOLUTION DU PARC DE RÉSIDENCES PRINCIPALES SUR 5 ANS

En cinq ans (2005-2010), le parc de résidences principales de la région a augmenté de 89 984 logements, soit une progression de 4,16 % et 1,9 fois plus vite que la population (+ 2,22 %). C'est dans le Var que cette progression est la plus forte (+ 4,02 %).

DÉFINITIONS

Résidence principale :
logement occupé par un ménage à titre principal
tout au long de l'année

Résidence secondaire :
logement occupé une partie de l'année

Logement vacant :
logement inoccupé pour une période plus ou moins
longue et répondant à l'un des cas énumérés par
l'INSEE, tels que « déjà attribué à un acheteur ou
un locataire et en attente d'occupation », « gardé
vacant et sans affectation précise par le propriétaire
(exemple : un logement très vétuste...) »

Évolution du nombre de logements vacants entre 2010 et 2015

Données : INSEE, RP 2015

