

Le logement, entre contraintes géographiques et concurrence touristique

Du fait de sa géographie, les zones habitables en région Provence-Alpes-Côte d'Azur sont soumises à de fortes contraintes. Le prix du foncier y est particulièrement élevé, l'habitat plus souvent collectif et l'accès à la propriété difficile. Le logement social est peu présent, en particulier sur la Côte d'Azur. La part de résidences secondaires est très élevée, notamment sur le littoral des Alpes-Maritimes et du Var. Néanmoins, ces dernières années, c'est dans les villes des Bouches-du-Rhône et du Vaucluse que la proportion de résidences secondaires dans le parc de logements augmente le plus. À l'inverse, dans la périphérie des aires urbaines, elle diminue et la part de résidences principales s'accroît.

Jean-Jacques Arrighi, Stéphanie Durieux, Insee

Une ressource foncière rare dans une région essentiellement montagneuse

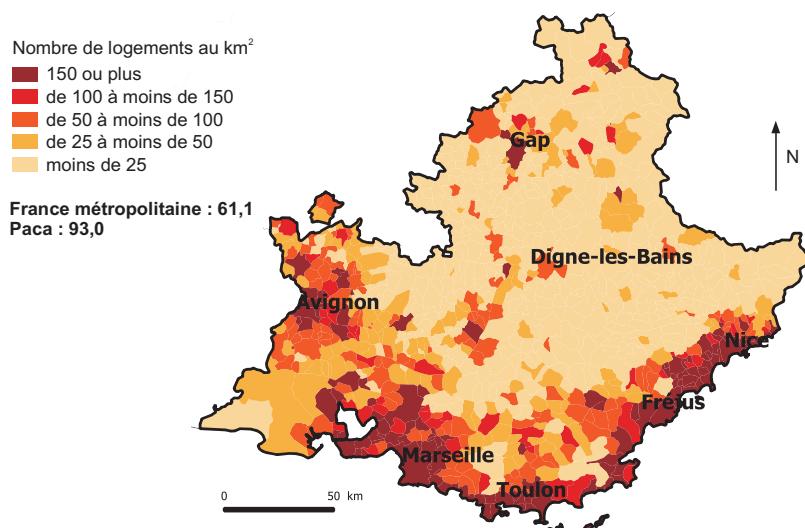
En Provence-Alpes-Côte d'Azur, 80 % des habitants sont concentrés sur 21 % de l'espace (*figure 1*). La région est constituée d'une succession de barres montagneuses orientées Est - Ouest. Du littoral méditerranéen à la barre des Écrins, les massifs s'enchaînent : Maures, Estérel, Calanques, Sainte-Baume, Sainte-Victoire, Alpilles, Luberon, montagne de Lure, mont Ventoux... Tandis qu'à l'est, les pré-Alpes calcaires, abruptes et inhospitalières, s'achèvent sur la dorsale du Mercantour qui descend jusqu'à la mer. La population se concentre sur les étroites plaines côtières, dans la vallée de la Durance et surtout dans la basse vallée du Rhône. Le foncier constructible est rare. D'une part, l'habitat est en conflit avec d'autres usages (commerciaux, industriels, agricoles ou touristiques). D'autre part, il est contraint par la prévention des risques naturels. Le risque inondation est très étendu dans la basse vallée du Rhône et les crues soudaines des torrents et des fleuves côtiers provoquent régulièrement de graves dégâts, parfois accompagnés de pertes humaines. Cette ressource physique limitée contribue en partie au prix élevé du foncier dans la région.

L'habitat collectif prédomine

La place importante d'espaces difficilement aménageables explique la prévalence de l'habitat collectif dans la région. Ainsi, la part des maisons individuelles dans l'ensemble des logements est de seulement 42,6 %, contre 56,5 % en moyenne en France métropolitaine (*figure 2*). Le logement collectif est largement prédominant

1 Une très forte densité de logements uniquement sur le littoral de Provence-Alpes-Côte d'Azur

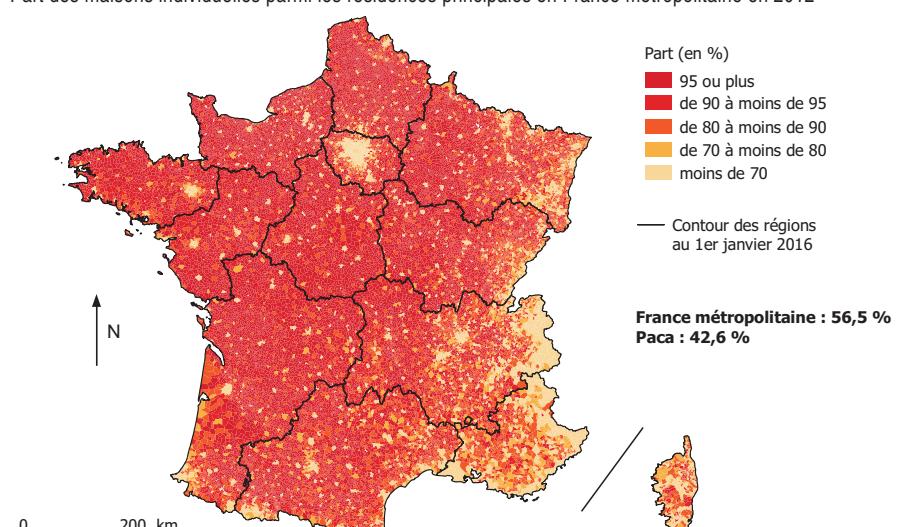
Densité de logements en Provence-Alpes-Côte d'Azur en 2012



Source : Insee, Recensement de la population 2012

2 En Provence-Alpes-Côte d'Azur, l'habitat collectif prédomine

Part des maisons individuelles parmi les résidences principales en France métropolitaine en 2012



Source : Insee, Recensement de la population 2012

sur le littoral densément peuplé, plus particulièrement sur celui des Alpes-Maritimes où seules 30 % des résidences principales sont des maisons. Cette part est particulièrement faible dans certaines communes des Alpes-Maritimes : Beausoleil (6,1 %), Nice (8,2 %), Beaulieu-sur-Mer (10,5 %). Elle est plus élevée dans les Bouches-du-Rhône (38,9 %) et atteint 17,0 % à Marseille. Les constructions nouvelles confirment et accentuent ce primat du collectif : parmi les logements récents, deux sur trois sont collectifs en Paca et près de quatre sur cinq dans les Alpes-Maritimes. Ces nouveaux logements sont le plus souvent construits en dehors des grandes villes et participent d'une périurbanisation qui est donc loin d'être exclusivement pavillonnaire.

Néanmoins, dans les départements non littoraux, l'habitat individuel prédomine : sa part atteint 66,3 % dans les Alpes-de-Haute-Provence et 64,8 % dans le Vaucluse, où le « mitage » pavillonnaire est très prononcé. En montagne, les logements sont plutôt collectifs dans les villes et les stations de ski, et individuels dans les villages. Certains d'entre eux gagnent de nombreux habitants du fait de la périurbanisation, autour de Gap notamment.

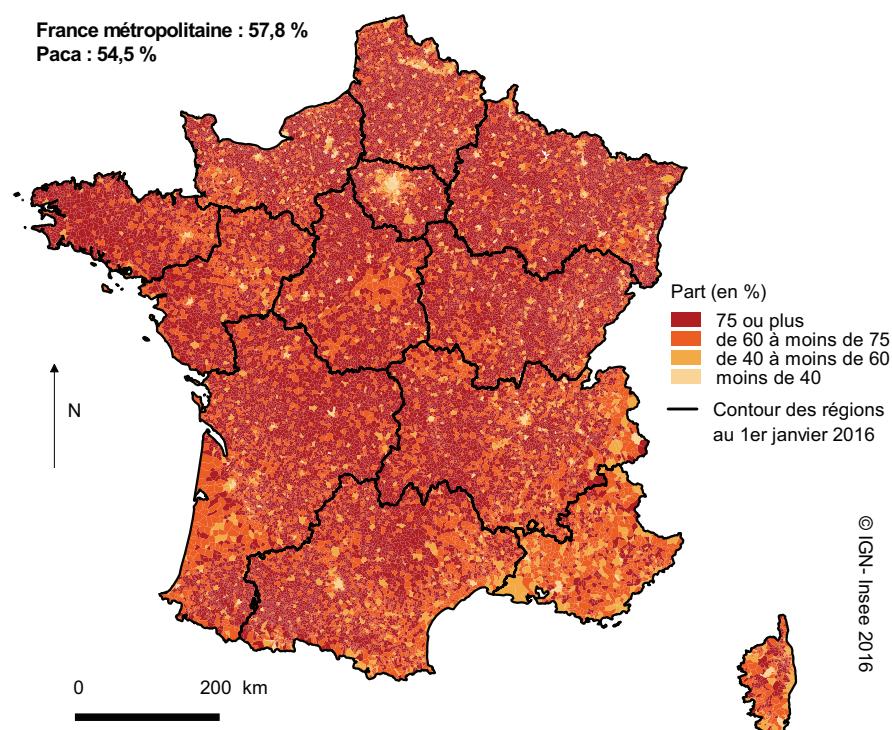
Le logement collectif s'accompagne d'une certaine sur-occupation des résidences principales, particulièrement fréquente pour les ménages en situation de pauvreté. Elle est plus forte en Paca qu'en moyenne en France métropolitaine (12,8 % contre 9,7 %), notamment dans les Alpes-Maritimes (19,9 %). Néanmoins, en Paca comme ailleurs, cette sur-occupation diminue, du fait du mouvement sociétal de décohabitation et de diminution de la taille des ménages.

Moins de ménages propriétaires

Seuls 54,5 % des ménages de Provence-Alpes-Côte d'Azur sont propriétaires de leur résidence principale (*figure 3*). La région est dans les derniers rangs en termes d'accès à la propriété, juste avant l'Île-de-France et la Corse, et bien en dessous de la moyenne métropolitaine (57,8 %). Sur le littoral méditerranéen et dans les grandes villes, l'accès à la propriété est financièrement difficile et les ménages sont moins souvent propriétaires. Dans les Bouches-du-Rhône en particulier, pression foncière et pauvreté freinent l'accès à la propriété : seuls 51,0 % des résidences principales sont la propriété de leurs occupants. Ce département est celui de la

3 Moins de propriétaires en Provence-Alpes-Côte d'Azur qu'ailleurs

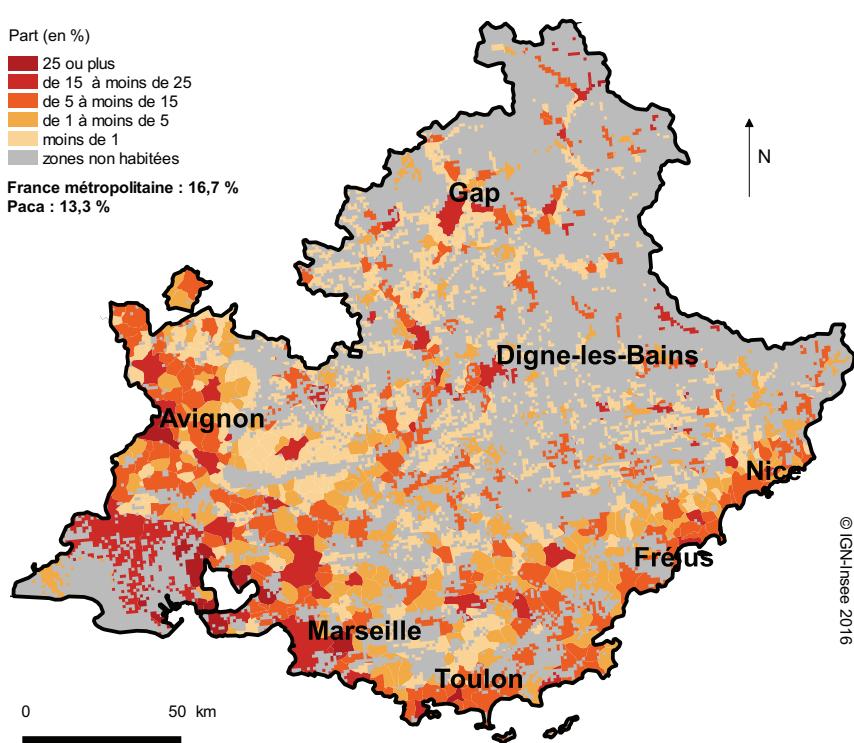
Part des propriétaires parmi les résidences principales en France métropolitaine en 2012



Source : Insee, Recensement de la population 2012

4 Peu de logements sociaux, notamment sur la Côte d'Azur

Part du parc social dans les résidences principales en Provence-Alpes-Côte d'Azur en 2013

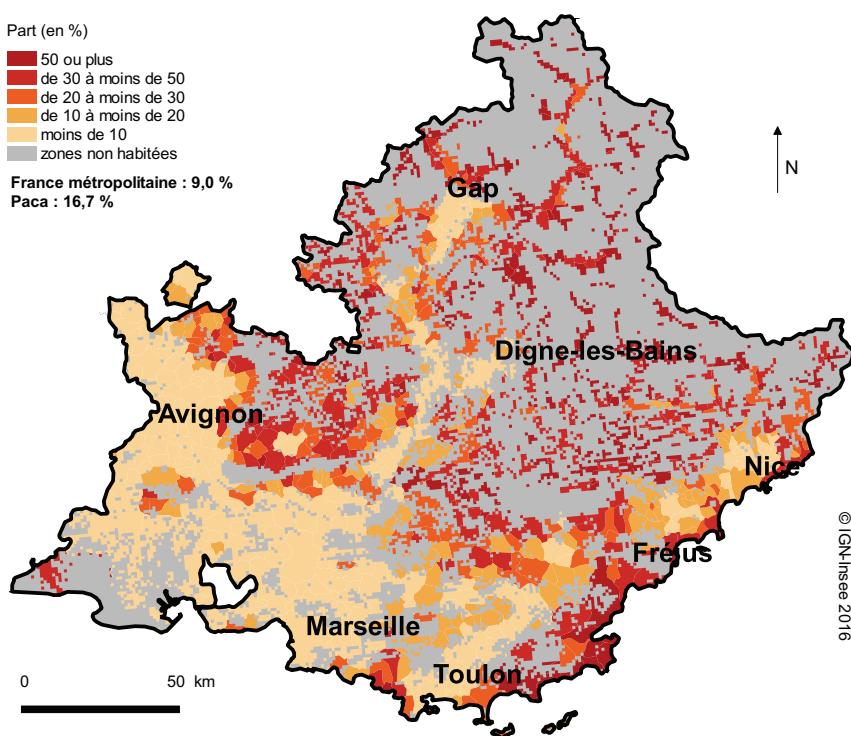


Note : l'indicateur représenté ici n'est pas infra-communal ; il est calculé à l'échelle des communes. Les carreaux gris sont inhabités et permettent de retirer de la représentation les zones où l'analyse est sans objet.

Sources : Insee, Recensement de la population 2011 ; SOeS, parc locatif social 2013

5 Entre Toulon et Fréjus, les résidences secondaires représentent plus de la moitié des logements

Part des résidences secondaires dans le parc de logements en Provence-Alpes-Côte d'Azur en 2012



Note : l'indicateur représenté ici n'est pas infra-communal ; il est calculé à l'échelle des communes. Les carreaux gris sont inhabités et permettent de retirer de la représentation les zones où l'analyse est sans objet.

Source : Insee, Recensement de la population 2012

région où la part de propriétaires est la plus faible et figure parmi les derniers de métropole selon ce critère.

Peu de logements sociaux

Pour autant, les logements sociaux sont peu présents en Provence-Alpes-Côte d'Azur. Ils ne représentent que 13,3 % du parc des résidences principales contre 16,7 % en moyenne pour la France métropolitaine. Ils sont très inégalement répartis sur le territoire (*figure 4*). Concentrés principalement sur Marseille, Avignon et l'ouest de l'étang de Berre, ils sont peu nombreux dans les Alpes-Maritimes (à l'exception de Valbonne, Grasse et Nice) et dans le Var (hormis La Seyne, Draguignan et Brignoles). En corollaire, la vacance de logements sociaux est très faible dans la région (2,7 %) et les jeunes locataires ont plus de difficultés qu'ailleurs à accéder au parc social.

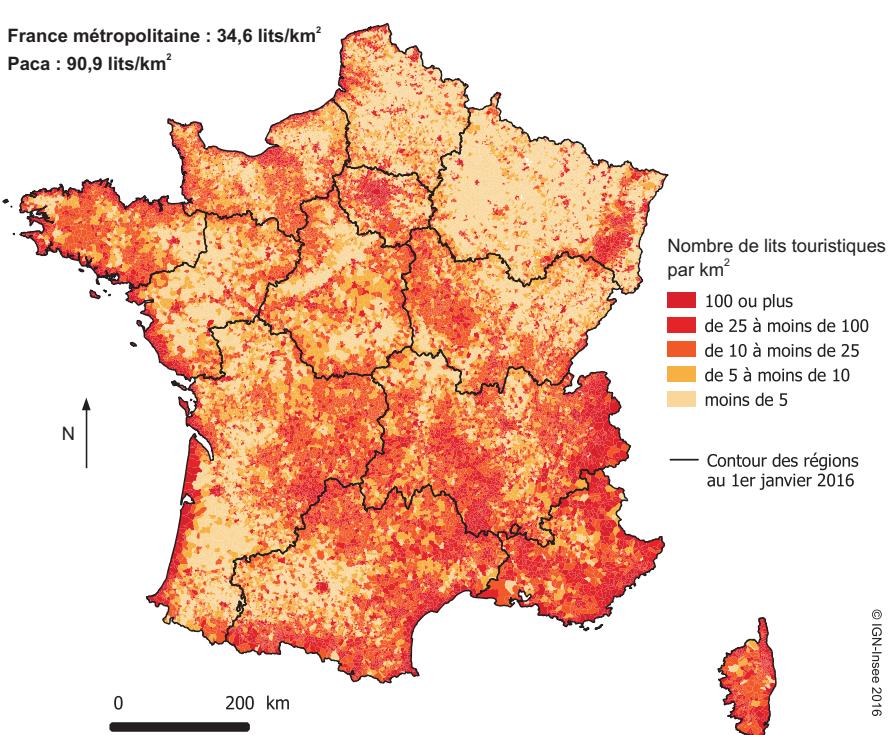
De nombreuses résidences secondaires...

Pour 100 habitants permanents, Paca dispose de 58 lits supplémentaires destinés à l'accueil des touristes dans des hôtels, des campings, et surtout dans des résidences secondaires. En 2012, 16,7 % des logements sont des résidences secondaires dont l'usage peut être privatif, locatif et/ou patrimonial (*figure 5*). C'est presque deux fois plus que la moyenne métropolitaine (9,0 %). Paca dispose du second parc de résidences secondaires (486 120 en 2012), juste derrière la nouvelle région Langue-doc-Roussillon-Midi-Pyrénées dont le territoire est beaucoup plus vaste.

La répartition de la capacité touristique est très inégale au sein de la région. C'est sur la bande littorale, de Nice à Marseille, et tout particulièrement entre Cannes et Menton, que la densité de résidences secondaires et de lits touristiques est la plus forte (*figure 6*). Les Alpes-Maritimes et le Var concentrent ainsi sept résidences secondaires sur dix. Leur part relative dans l'ensemble des logements dépend de la vocation touristique des territoires : elle est très élevée de Fréjus à Toulon et dans les parcs naturels de l'intérieur (Luberon, Verdon, Haute-Durance, Écrins, Queyras et Mercantour). De ce fait, 44,1 % des logements des Hautes-Alpes et 30,6 % de ceux des Alpes-de-Haute-Provence sont des résidences secondaires. En revanche, elles ne représentent que 3,3 % du parc de logements des Bouches-du-Rhône.

6 Mer et montagne génèrent une forte capacité d'accueil touristique en Provence-Alpes-Côte d'Azur

Densité de lits touristiques en France métropolitaine en 2012



Source : Insee, Recensement de la population 2012 - Pôle de compétence tourisme données 2015

Enfin, le parc de résidences secondaires augmente actuellement plus vite que celui de l'ensemble des logements (+ 1,3 % en moyenne annuelle entre 2007 et 2012, contre + 1,0 %).

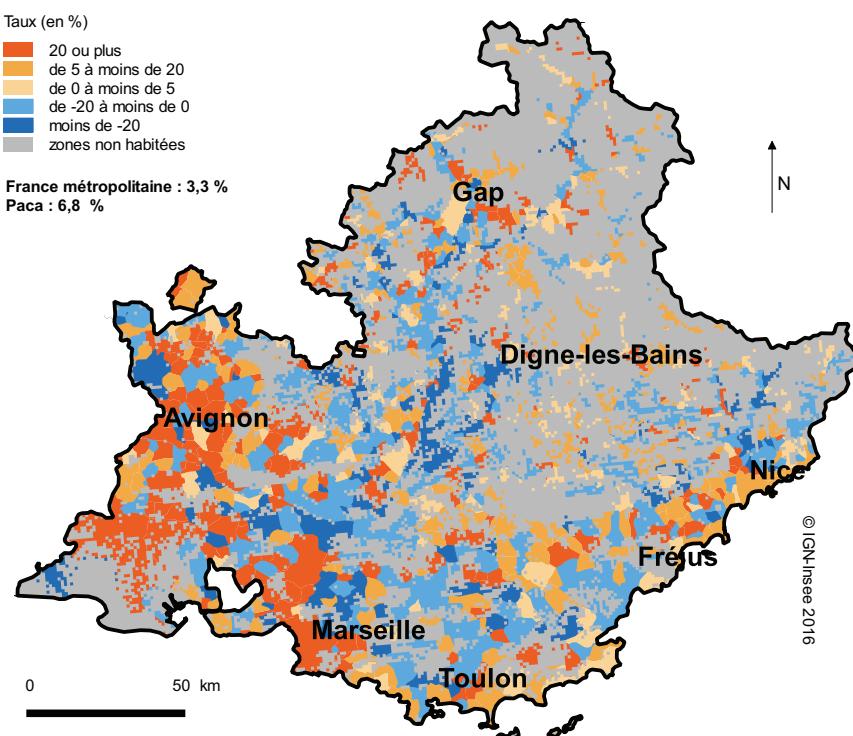
... en progression dans les centres urbains

Depuis quelques années, une tendance nouvelle se confirme : c'est dans les centres urbains que la densité de résidences secondaires progresse le plus. Elle continue certes de s'accroître sur le littoral urbanisé des Alpes-Maritimes, mais c'est désormais dans les pôles urbanisés de l'ouest de la région (Marseille, Aix-en-Provence, Arles, Avignon, Salon-de-Provence, Gap) que la progression est la plus dynamique (*figure 7*). Il ne s'agit pas d'un phénomène isolé : l'immobilier de loisir ou de placement investit aussi les centres urbains d'autres régions. Ainsi, en Île-de-France, le nombre de résidences secondaires a crû de 28,2 % entre 2007 et 2012. En contrepartie, le nombre de résidences principales peut parfois diminuer ; c'est le cas notamment dans l'agglomération d'Aix-en-Provence (*figure 8*).

Inversement, « la maison de campagne » est plutôt sur le déclin : dans les arrière-pays, le nombre de résidences secondaires diminue et celui de résidences principales progresse fortement, signe d'une périurbanisation de plus en plus lointaine. En Paca, la population s'éloigne du littoral et des centres urbains pour accéder à des logements à des coûts plus modérés. Le phénomène est très prononcé dans l'arrière-pays de Fréjus, dans le Var autour de Brignoles, au nord et au sud d'Aix-en-Provence, autour de Salon-de-Provence et de Manosque et au sud de Gap. Les grands axes de communication structurent cette migration des actifs (*figure 9*). ■

7 Dans les arrière-pays, le nombre de résidences secondaires diminue

Taux d'évolution des résidences secondaires en Provence-Alpes-Côte d'Azur entre 2007 et 2012

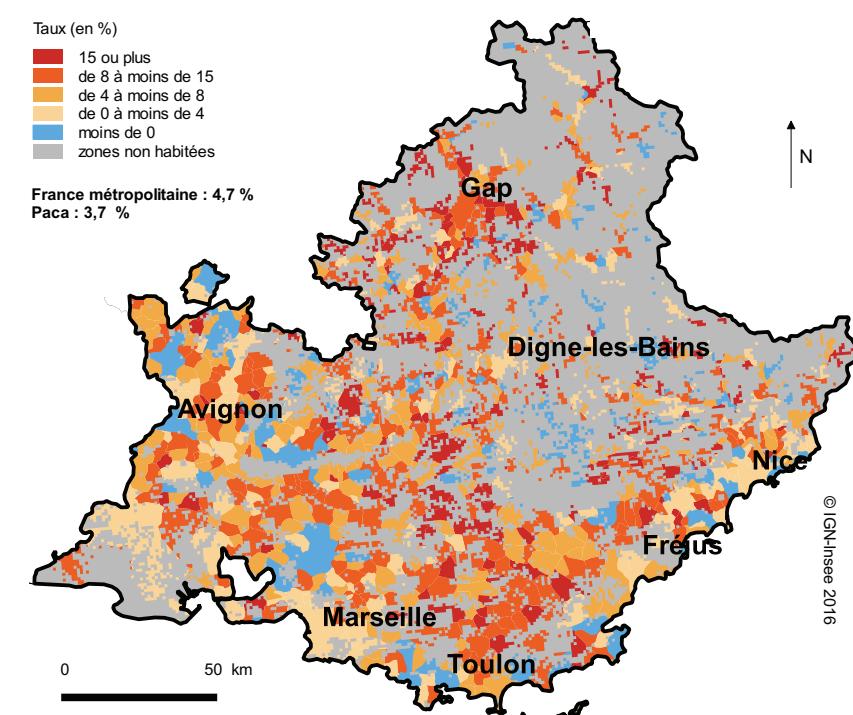


Note : l'indicateur représenté ici n'est pas infra-communal ; il est calculé à l'échelle des communes. Les carreaux gris sont inhabités et permettent de retirer de la représentation les zones où l'analyse est sans objet.

Source : Insee, Recensement de la population 2012

8 Une périurbanisation de plus en plus éloignée des centres urbains de Provence-Alpes-Côte d'Azur

Taux d'évolution des résidences principales en Provence-Alpes-Côte d'Azur entre 2007 et 2012

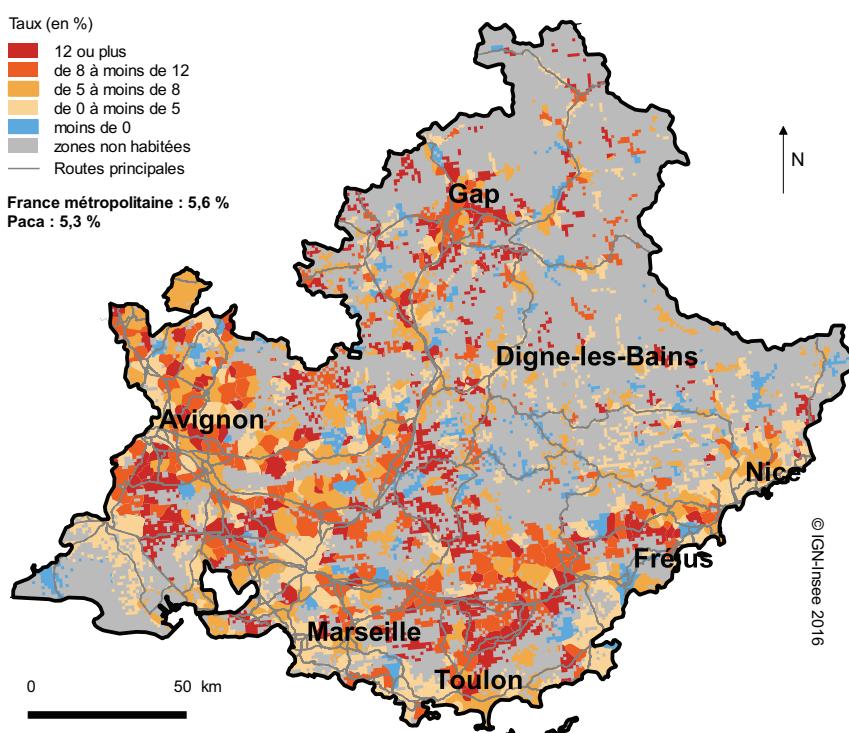


Note : l'indicateur représenté ici n'est pas infra-communal ; il est calculé à l'échelle des communes. Les carreaux gris sont inhabités et permettent de retirer de la représentation les zones où l'analyse est sans objet.

Source : Insee, Recensements de la population 2007 et 2012

9 Le nombre de logements progresse, surtout dans l'intérieur, le long des axes de communication

Taux d'évolution du nombre de logements en Provence-Alpes-Côte d'Azur entre 2007 et 2012



Note : l'indicateur représenté ici n'est pas infra-communal ; il est calculé à l'échelle des communes. Les carreaux gris sont inhabités et permettent de retirer de la représentation les zones où l'analyse est sans objet.

Source : Insee, Recensements de la population 2007 et 2012

Pour en savoir plus

- Chauvot N., « En Paca, le logement augmente trois fois plus vite que la population », *Insee Flash Provence-Alpes-Côte d'Azur* n° 23, janvier 2016
- Besson V., Domens J., Terseur B., Vialatte J., « De 30 600 à 36 400 logements à construire chaque année d'ici 2030 », *Analyse* n° 42, Insee Provence-Alpes-Côte d'Azur, février 2014
- Loose C., Pierron N., « Le parc locatif des bailleurs sociaux », *Le point sur* n° 2, Dreaf, août 2015
- Pierron N., « La construction en Paca », *Chiffres et Statistiques* n° 19, Dreaf, août 2015

10 Provence-Alpes-Côte d'Azur est la cinquième région en termes de logements, caractérisée par une forte part de résidences secondaires

Caractéristiques du parc de logements selon les régions en 2012

Régions au 1 ^{er} janvier 2016	Nombre de logements	Parmi les résidences principales			Taux d'évolution entre 2007 et 2012						
		Part des résidences principales	Part des résidences secondaires	Part des maisons	Part des propriétaires	Part du parc social	Logements	Résidences principales	Résidences secondaires	Résidences principales Maisons	Propriétaires de résidences principales en %
Île-de-France	5 522	90,8	2,2	27,5	47,5	24,8	3,4	3,1	28,2	2,2	3,4
Auvergne-Rhône-Alpes	4 180	80,2	11,0	51,6	58,8	15,5	7,0	6,0	3,8	6,2	6,7
Languedoc-Roussillon-Midi-Pyrénées	3 327	76,0	15,3	64,0	59,7	10,0	7,5	6,9	3,1	6,5	6,9
Aquitaine-Limousin-Poitou-Charente	3 298	80,0	11,4	72,2	62,5	10,3	6,6	5,6	1,0	6,0	6,3
Provence-Alpes-Côte d'Azur	2 919	75,2	16,7	42,6	54,5	13,3	5,3	3,7	6,8	3,8	4,1
Nord-Pas-de-Calais - Picardie	2 740	89,6	3,3	72,9	57,9	22,4	4,9	3,7	- 1,1	3,2	3,3
Alsace-Champagne-Ardenne - Lorraine	2 719	88,3	2,7	57,6	58,7	17,3	5,1	3,5	3,3	3,9	4,7
Pays de la Loire	1 888	83,1	10,2	73,0	64,3	13,4	6,3	6,5	- 5,8	6,9	7,7
Bretagne	1 815	79,8	12,6	71,7	66,4	11,3	7,1	6,1	2,3	6,2	6,3
Normandie	1 733	83,2	9,4	67,7	58,1	19,9	5,4	4,1	1,0	5,4	5,7
Bourgogne - Franche Comté	1 514	83,3	7,3	63,7	62,8	14,9	4,4	3,3	- 2,3	4,6	4,9
Centre - Val de Loire	1 330	84,9	5,8	72,3	63,8	16,6	4,5	3,6	- 4,6	5,0	5,0
Corse	227	59,9	36,0	45,7	54,4	9,6	11,1	8,1	17,0	5,7	7,0
France métropolitaine	33 212	83,0	9,0	56,5	57,8	16,7	5,6	4,7	3,3	5,0	5,3

Sources : Insee, Recensement de la population 2012 ; SOeS, Répertoire du parc locatif social