



En Paca, le nombre de logements augmente trois fois plus vite que la population

En Provence-Alpes-Côte-d'Azur, le nombre de logements augmente trois fois plus vite que la population depuis 2007. Il a progressé de 1,0 % par an entre 2007 et 2012, soit 148 000 logements supplémentaires en cinq ans. La baisse de la taille des ménages explique en partie cette forte croissance. L'augmentation du nombre de résidences secondaires, très présentes sur le littoral de la région, mais également de logements vacants, y contribuent également largement. Autres particularités régionales, l'habitat collectif y est prépondérant et l'accès à la propriété moins fréquente. Enfin, la présence simultanée d'habitations vacantes et de logements surpeuplés, ainsi que le faible nombre de logements sociaux constituent des enjeux importants pour Paca.

Delphine Artaud, Nicolas Chauvot, Didier Laffond, Insee

Au 1^{er} janvier 2012, la région Provence-Alpes-Côte-d'Azur compte 2 919 000 logements. Le parc a augmenté de 1,0 % par an en moyenne entre 2007 et 2012, soit trois fois plus vite que la population (+ 0,3 % par an sur la même période). Le contraste est particulièrement marqué dans les grands pôles urbains. L'habitat s'y densifie fortement, tandis que la dynamique démographique faiblit.

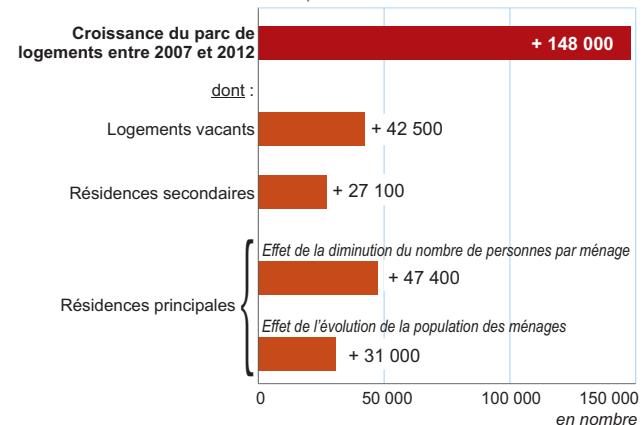
Les comportements en matière de cohabitation évoluent. Il y a moins de familles nombreuses, davantage de personnes âgées seules dans leur logement ainsi que de familles monoparentales. Par conséquent, le nombre d'occupants par logement décroît : en 2012, une résidence principale n'abrite plus que 2,19 personnes en moyenne, contre 2,58 en 1982. Pour loger 100 personnes, il faut donc en moyenne 7 logements de plus qu'en 1982. En trente ans, le parc de logements a ainsi augmenté de moitié et la population d'un quart. La progression du nombre de résidences secondaires et de logements vacants expliquent également cette différence de dynamisme (*figure 1*). Entre 2007 et 2012, le parc de résidences secondaires a en effet augmenté de 1,1 % par an, en particulier dans les pôles urbains. Sur la même période la part de logements vacants s'est également accrue en Paca comme en France métropolitaine pour atteindre 7,4 % de l'ensemble du parc.

Un logement sur six est une résidence secondaire

La région Paca compte 506 000 résidences secondaires en 2012, soit 17,3 % du parc de logements. Cette part est la plus élevée de France métropolitaine après la Corse. Du fait des appartements des stations de sport d'hiver, le département des

1 La diminution de la taille des ménages est à l'origine d'un tiers de la croissance du parc de logements

Évolution du nombre de logements en Provence-Alpes-Côte d'Azur entre 2007 et 2012 selon différentes composantes



Lecture : Paca compte 148 000 logements supplémentaires en 5 ans. Si le parc de logements avait augmenté au même rythme que la population, seulement 31 000 logements de plus auraient été nécessaires. La diminution de la taille des ménages est à l'origine de 47 400 nouveaux logements. Le nombre de résidences principales a ainsi augmenté de 78 400 logements entre 2007 et 2012.

Source : Insee, Recensements de la population 2007 et 2012

Hautes-Alpes compte la plus forte part de résidences secondaires de France métropolitaine (45,2 %). Les Alpes-Maritimes et le Var sont les départements qui en dénombrent le plus (175 000 chacun). Ils cumulent, à eux deux, sept résidences secondaires de la région sur dix. Ce sont majoritairement des logements collectifs situés sur le littoral. Dans le Vaucluse et

les Alpes-de-Haute-Provence, les résidences secondaires sont en revanche moins fréquentes et majoritairement individuelles. C'est sur le littoral que la densité de résidences secondaires augmente le plus, au détriment de l'habitat principal. Cet effet d'éviction est particulièrement marqué dans les Alpes-Maritimes et beaucoup plus modéré sur le littoral varois (*figure 2*).

L'habitat collectif prédomine

L'habitat de la région Paca est majoritairement collectif : 56,5 % des résidences principales sont des appartements contre 42,6 % en moyenne en France métropolitaine. Cette forte proportion d'appartements s'explique par le caractère très urbain de la région. En dehors des grands pôles urbains, les maisons sont prépondérantes. Parmi les logements récents, la part de logements collectifs s'accentue : 65,3 % des logements neufs autorisés de 2012 à 2014 sont des appartements. Cette proportion atteint 78,8 % dans les Alpes-Maritimes, en lien avec la forte pression foncière sur le littoral.

Le logement social peu développé

La région Paca ne dispose que de 250 300 logements HLM, soit seulement 11,4 % des résidences principales contre 14,6 % en moyenne pour la France métropolitaine. Pourtant Paca est au troisième rang des nouvelles régions françaises pour le taux de pauvreté le plus élevé, derrière la Corse et Nord-Pas de Calais - Picardie. La part des logements HLM dépasse toutefois 21 % sur la commune d'Avignon et avoisine 30 % dans les 11^e, 13^e, 14^e et 15^e arrondissements de Marseille. L'accès au parc locatif social s'avère particulièrement difficile pour les jeunes. À peine un logement HLM sur douze est occupé par un ménage dont la personne de référence a moins de 30 ans, contre un sur deux par un ménage dont la personne de référence a 50 ans ou plus.

Par ailleurs, dans la région, 12,8 % des résidences principales manquent de pièces par rapport au nombre d'occupants, davantage qu'au niveau national (9,7 %). Mais ces situations de surpeuplement sont de moins en moins fréquentes, alors qu'à l'inverse de plus en plus de résidences principales sont sous-occupées.

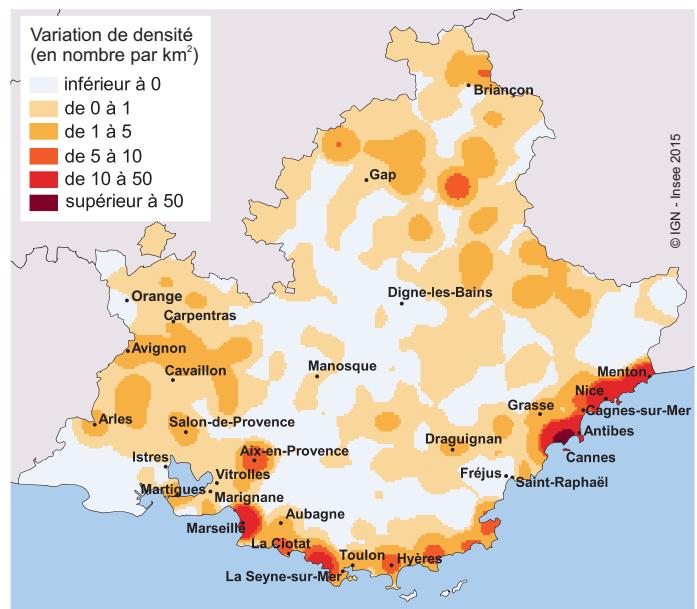
Moins de propriétaires

Avec 54,5 % de ménages propriétaires de leur résidence principale, Paca est la 3^e région où l'accession à la propriété est la plus faible, très en deçà de la moyenne de France métropolitaine (57,8 %). Le département des Bouches-du-Rhône est particulièrement concerné, avec seulement 51,0 % de ménages propriétaires.

Dans un contexte de forte compétition d'usage du foncier, l'accès à la propriété est difficile pour les ménages modestes. Ainsi, le niveau de vie médian des locataires est inférieur d'un tiers à celui des propriétaires. Dans le parc locatif sont surreprésentés les personnes sans diplôme, les chômeurs, les ouvriers et les employés, les familles nombreuses ou monoparentales. ■

2 Les résidences secondaires se densifient sur le littoral et dans les stations de ski

Variation de la densité lissée des résidences secondaires en Paca entre 2007 et 2012



Source : Insee, Recensements de la population 2007 et 2012

Définitions

- Une **résidence secondaire** est un logement utilisé ou loué pour les week-ends, les loisirs ou les vacances. Un **logement occasionnel** est un logement ou une pièce indépendante utilisée occasionnellement pour des raisons professionnelles. Dans cette étude, ces deux types de logements sont regroupés et nommés « résidences secondaires ».
- Un **ménage**, au sens du recensement de la population, désigne l'ensemble des personnes qui partagent la même résidence principale, sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté.
- Les **logements HLM** sont définis dans cette étude au sens du recensement de la population. Cette définition diffère de celle du répertoire du parc locatif des bailleurs sociaux et de celle retenue par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU).
- Un logement est **suroccupé** (respectivement sous-occupé) quand son nombre de pièces est strictement inférieur (supérieur) à l'occupation « normale », fondée sur :
 - une pièce de séjour pour le ménage ;
 - une pièce pour chaque couple ;
 - une pièce pour les célibataires de 19 ans ou plus ;
 - pour les célibataires de moins de 19 ans, une pièce pour deux enfants s'ils sont de même sexe ou ont moins de 7 ans, sinon une pièce par enfant.

Insee Provence-Alpes-Côte d'Azur
17 rue Menpenti
CS 70004
13395 Marseille Cedex 10

Directeur de la publication :
Patrick Redor
Rédactrice en chef :
Claire Joutard

Credits photos :
© Insee

ISSN : 2417-1417 (en ligne)
© Insee 2016

Pour en savoir plus

- 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 - Dreal, février 2014
- Site internet de la Dreal : <http://www.paca.developpement-durable.gouv.fr/statistiques-r152.html>

