



Depuis 25 ans, 30 000 logements supplémentaires chaque année

Au 1^{er} janvier 2015, trois millions de logements sont disponibles en Provence-Alpes-Côte d'Azur. Trois quarts d'entre eux sont occupés toute l'année au titre de résidence principale. Le rythme d'accroissement du parc de logements est assez stable : autour de 30 000 par an depuis 1990. L'accroissement du nombre de résidences principales est imputable pour moitié à la baisse de la taille des ménages. Les résidences secondaires sont très nombreuses dans la région, surtout dans le Var, les Alpes-Maritimes et les départements alpins, mais c'est surtout dans le Vaucluse et dans les Bouches-du Rhône que la croissance actuelle est soutenue. Rares sur la Côte d'Azur, les logements vacants sont beaucoup plus présents dans les petites villes de l'arrière-pays.

Jean-Jacques Arrighi, Insee

Pour un peu plus de cinq millions d'habitants, Provence-Alpes-Côte d'Azur compte 3 014 000 logements au 1^{er} janvier 2015. Trois logements sur quatre (2 252 000) sont des « résidences principales », ils sont habités de façon habituelle par leurs occupants, 533 000 sont utilisés temporairement par des propriétaires ou par des locataires comme « résidence secondaire » ou « logement occasionnel » et 229 000 logements sont inoccupés : ils sont « vacants ». Depuis 25 ans, l'accroissement du nombre de logements est de l'ordre de 30 000 par an. Un peu plus lent entre 1990 et 1999 (28 000), il a été plus soutenu entre 1999 et 2010 (34 000) période de forte hausse du marché immobilier (*figure 1*).

Une résidence principale supplémentaire sur deux liée à la diminution de la taille des ménages

Sur les 25 dernières années, le nombre de résidences principales a augmenté de 1,1 % par an, deux fois plus vite que la population résidente.

Au-delà de l'hébergement des nouveaux habitants, l'augmentation du nombre de résidences principales répond aux besoins induits par l'évolution de la structure de la population et des modes de vie. D'une part, le nombre de ménages d'une ou deux personnes augmente du fait du vieillissement de la population. D'autre part, la taille moyenne des ménages plus jeunes diminue, du fait des cohabitations plus rares entre les générations, des installations plus tardives et des séparations plus fréquentes au sein des couples.

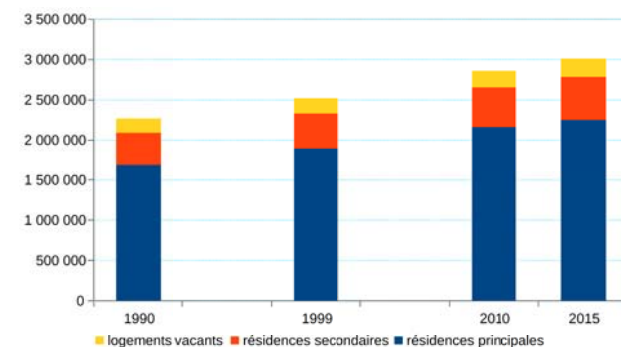
À l'exception de la Guyane et de la Réunion, le nombre

moyen d'occupants d'une résidence principale est peu différent d'une région à l'autre, autour de 2,22 personnes par logement au 1^{er} janvier 2015. Il est un peu plus élevé dans les Hauts-de-France ou en Île-de-France, un peu moins en Provence-Alpes-Côte d'Azur (2,17), en Occitanie ou en Bourgogne-Franche-Comté. Depuis 1990, ce nombre a diminué de façon parallèle dans toutes les régions métropolitaines.

En Provence-Alpes-Côte d'Azur, ce mouvement de desserrement des ménages tend actuellement à ralentir. Il reste néanmoins un facteur très important de la demande de logements. Si la taille des ménages n'avait pas varié, l'augmentation du nombre de résidences principales aurait été deux fois moindre.

1 740 000 logements supplémentaires en 25 ans

Nombre de résidences principales, de résidences secondaires et de logements vacants entre 1990 et 2015



Source : Insee, recensements de la population

Près d'un logement sur cinq est une résidence secondaire

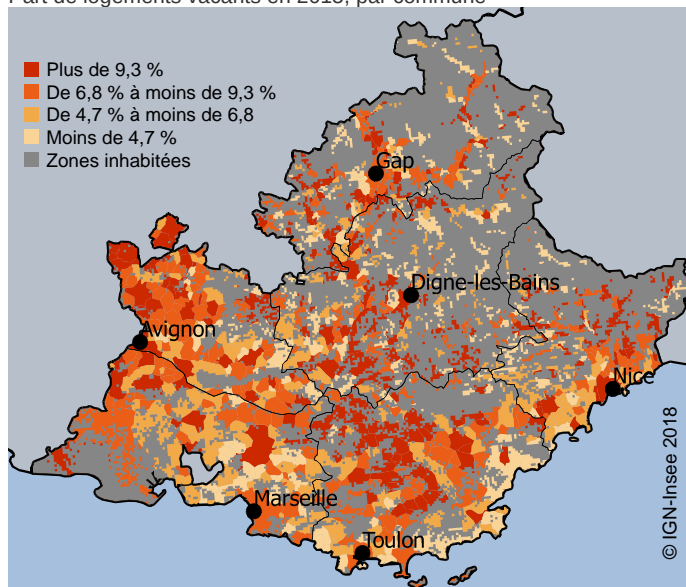
À l'exception de la Corse, où plus d'un logement sur trois est une résidence secondaire ou occasionnelle, Provence-Alpes-Côte d'Azur est la région française où cet usage est le plus fréquent au sein du parc immobilier : 17,7 % des logements sont utilisés à ce titre au 1^{er} janvier 2015, presque le double de la moyenne nationale (9,5 %). On compte une résidence secondaire pour deux logements dans les Hautes-Alpes (45 %), une pour trois dans les Alpes-de-Haute-Provence et une sur quatre dans les Alpes-Maritimes et dans le Var ; ces deux derniers départements abritent néanmoins 69 % du parc régional (366 000 résidences secondaires). Dans certaines agglomérations urbaines de la Côte d'Azur ou des Alpes, le parc se compose en majorité de résidences secondaires : à plus de 60 % à Saint-Tropez, Bormes-les-Mimosas, Cavalaire-sur-Mer et Sainte-Maxime, autour de 50 % à Briançon et Barcelonnette. De même, sur les 633 000 logements de Nice, 133 000 sont des résidences secondaires. Sur la Côte d'Azur, il s'agit le plus souvent d'appartements qui peuvent être loués sur de courtes périodes. Une prégnance touristique aussi forte ne se retrouve pas dans le Vaucluse ou dans les Bouches-du-Rhône. En dépit d'espaces touristiques réputés comme les Alpilles, le Lubéron ou la Camargue et de manifestations culturelles majeures comme le festival d'Avignon, le festival d'art lyrique d'Aix ou celui de la photographie à Arles, la part des résidences secondaires dans les logements y reste même inférieure à la moyenne nationale. Néanmoins, la place des résidences secondaires s'accroît actuellement très rapidement dans ces deux départements. Dans le sillage du tourisme culturel de court séjour, c'est au cœur des grandes villes que la progression des logements touristiques est la plus vigoureuse : + 11 % à Marseille entre 2010 et 2015, + 7 % à Avignon. Ce mouvement s'observe aussi dans toute l'Île-de-France, à Toulouse, à Lyon, à Lille, à Strasbourg, à Nancy... L'essor actuel des logements proposés *via* des plateformes internet, loués de façon ponctuelle alors qu'ils étaient occupés auparavant de manière permanente, participe à cette évolution.

De nombreux logements vacants dans les villes moyennes, à Nice et Avignon

Au 1^{er} janvier 2015, 7,6 % des logements existants en Provence-Alpes-Côte d'Azur ne sont pas occupés. Ils peuvent être en attente de locataires, temporairement gelés dans le cadre de successions ou de mutations. Plus souvent, ils sont inadaptés. Du fait de leurs caractéristiques ou de leur localisation, ils ne peuvent répondre à aucune demande solvable résidentielle ou touristique et restent donc vacants (*figure 2*). Dans le contexte actuel de moindre dynamisme démographique, le maintien du rythme relativement constant des constructions nouvelles et des réhabilitations s'accompagne d'une augmentation du nombre de logements vacants. En Provence-Alpes-Côte d'Azur, celui-ci a progressé de 2,3 % par an entre 2010 et 2015, une hausse beaucoup plus rapide qu'entre 1999 et 2010 (+ 0,6 % par an) ou qu'entre 1990 et 1999 (+ 0,8 %). Pour autant, hormis la Corse, c'est la progression la plus faible de toutes les régions françaises.

2 La vacance des logements est faible sur le littoral, forte à Nice, Avignon, dans le Vaucluse et le Haut-Var

Part de logements vacants en 2015, par commune



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 2015

Contrairement à d'autres régions comme la Bretagne ou la Normandie, la part des logements vacants dans la région reste relativement stable entre 1990 (7,8 %) et 2015 (7,6 %). En général, dans les villages et bourgs isolés peu soumis à l'influence des villes, la part des logements vacants est faible (6,2 %). Elle est un peu plus élevée dans les banlieues urbaines des grandes agglomérations comme dans les couronnes périurbaines et dans les petites villes. Ce sont les villes centres des grandes agglomérations qui sont le plus affectées (9,6 % des logements). Néanmoins, cette catégorisation des communes dissimule des situations très contrastées en Provence-Alpes-Côte d'Azur : vacance plutôt faible à Marseille et Toulon (7,6 %) mais très élevée à Nice (13,6 %) et Avignon (14,6 %) ; vacance très réduite dans les agglomérations sous forte pression touristique (Bormes-les-Mimosas, Cavalaire-sur-Mer, Sainte-Maxime, Saint-Tropez) mais plus préoccupante dans les petites villes de l'arrière-pays comme Apt, Valréas, Bollène, Digne-les-Bains, Draguignan, Brignoles, Sisteron, Cavaillon, Carpentras, Orange. La vacance des logements ne s'explique pas toujours par l'évolution de la population, comme en témoigne la démographie très dynamique des zones de Brignoles, Draguignan ou Cavaillon. Dans ces cas, la vacance relève de la déshérence des centres anciens (problèmes d'accessibilité, de stationnement, de confort et d'isolation des logements). Ces communes font partie des 13 communes de Provence-Alpes-Côte d'Azur bénéficiaires, comme 209 autres en France, du plan national de revitalisation « Action cœur de ville ».

Insee Provence-Alpes-Côte d'Azur
17 rue Menpenti
CS 70 004
13 395 Marseille Cedex 10

Directeur de la publication :
Alberto Lopez
Rédacteur en chef :
Jérôme Domens

Crédits photos :
Insee

ISSN : 2417-1417 (en ligne)

© Insee 2018

Pour en savoir plus :

- Pognard J., Samyn S., « Les premiers occupants de logements récents habitaient déjà à proximité », *Insee Analyses Provence-Alpes-Côte d'Azur* n° 56, décembre 2017
- Vallès V., « 374 000 logements supplémentaires chaque année entre 2010 et 2015 – La vacance résidentielle s'accroît », *Insee Première* n° 1700, juin 2018

