

Marchés du logement : cinq configurations territoriales dans une région aux prix élevés

Insee Analyses Provence-Alpes-Côte d'Azur • n° 99 • Décembre 2021

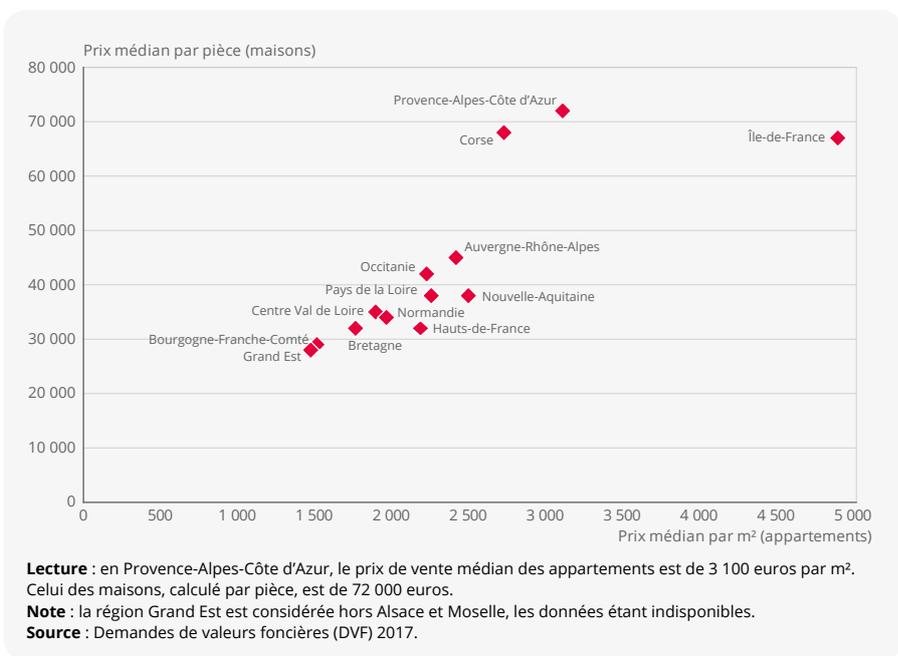


Provence-Alpes-Côte d'Azur est la deuxième région de France métropolitaine pour le prix du logement. Au sein de la région, des territoires ruraux coexistent avec des zones très denses, où le foncier est rare. Les configurations du marché du logement varient donc fortement.

Dans les zones périurbaines, les prix de vente sont soutenus par l'attrait de la maison individuelle pour des familles urbaines. Dans les zones touristiques, les résidences secondaires prennent une grande part des transactions et conduisent à des prix très élevés sur le littoral. Dans les zones les plus urbanisées, où la moitié des ménages est locataire, les prix sont assez disparates. Sur quelques territoires de Vaucluse et des Alpes-de-Haute-Provence, les logements se vendent peu et à des prix moins élevés, en partie à cause d'un manque d'attractivité.

En 2017, Provence-Alpes-Côte d'Azur est la deuxième région de France métropolitaine pour le prix de vente du logement ► **figure 1**. Le **prix médian** des appartements s'établit à 3 100 euros par m², loin derrière l'Île-de-France (4 800 euros), mais devant toutes les autres régions de province. Le prix médian des maisons, 72 000 euros par pièce, est le plus élevé des régions françaises. Cette cherté des logements s'accompagne aussi de niveaux de loyers parmi les plus élevés de France métropolitaine. Le niveau des prix du logement résulte d'une demande élevée de la part des ménages pour leur résidence principale, à laquelle s'ajoute la demande de résidences secondaires, du fait de l'attrait touristique de la région. Il découle également d'une offre foncière réduite dans les zones les plus urbaines et sur le littoral. Cette situation peut influencer les choix résidentiels des ménages, mais aussi limiter l'attractivité résidentielle de la région, dont l'excédent migratoire est devenu plutôt faible (+ 0,2 % par an entre 2013 et 2018, au 7^e rang national).

► 1. Prix de vente médian des maisons (en euros par pièce) et des appartements (en euros par m²) en 2017, par région

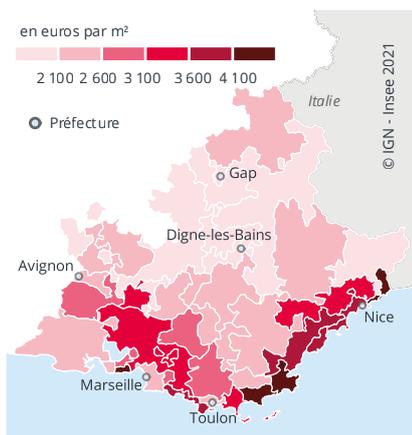


En partenariat avec :



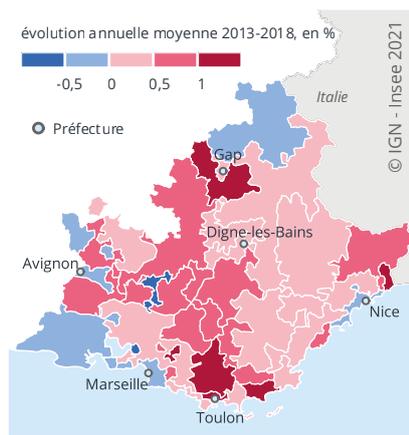
► 3. Indicateurs relatifs au marché du logement, par zone

a. Prix de vente médian



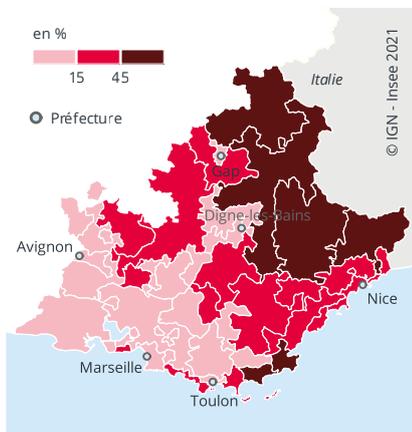
Champ : appartements et maisons.
Source : DV3F 2018.

b. Évolution de la population due au solde migratoire



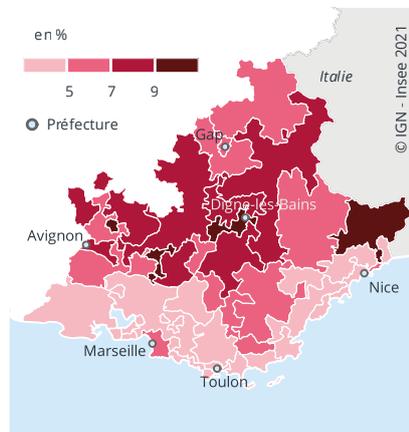
Source : Insee, recensements de la population 2013 et 2018.

c. Taux de résidences secondaires



Source : Fidéli 2018.

d. Taux de vacance de longue durée



Champ : hors logement social.
Source : Fidéli 2018.

Des prix très élevés sur le littoral

Sur le littoral, 40 % des logements sont des studios et des deux-pièces. Les prix sont les plus élevés de la région (prix médian de 3 800 euros par m²), que ce soit pour les appartements ou les maisons. Ce haut niveau des prix freine la croissance démographique dans les zones de Beausoleil ou de Sausset-les-Pins, mais certaines zones comme La Londe-les-Maures ou Menton gardent un excédent migratoire élevé. La double demande en résidences principales et en résidences secondaires se répercute sur les prix des loyers, qui sont les plus élevés de la région. Ainsi, une partie de la population locale, en particulier les **ménages pauvres** (15,7 % des habitants) et ceux cherchant de petits logements, ont plus de difficultés à se loger que dans le reste de la région. Ces territoires restent attractifs pour une population âgée et aisée, venant de l'extérieur de la région, en particulier d'Île-de-France ou de l'étranger. Les ménages arrivant dans la région ont des **niveaux de vie médians** supérieurs (22 800 euros

annuels contre 21 400 pour ceux venant de la région) et un âge médian plus élevé (44 ans contre 39 ans). Ces territoires, dont le solde naturel est négatif, sont confrontés aux défis associés au vieillissement de leur population, mais aussi au maintien d'une capacité à accueillir de jeunes actifs.

Zones urbaines : une majorité de locataires et des logements « suroccupés »

Dans les territoires les plus urbains, les prix médians sont souvent inférieurs au niveau régional (2 400 euros par m²). Mais de forts contrastes de prix existent, en particulier à Marseille où ils peuvent varier de un à cinq selon le quartier. Dans ces territoires, la moitié des ménages est locataire, contre un tiers pour le reste de la région. Le logement social (18 %) y tient une part importante, et le taux de pauvreté est élevé (22,8 %). La part de la population vivant dans un **logement suroccupé** dépasse la moyenne régionale (17 % contre

12 %). Le solde migratoire est négatif, sauf pour les étudiants.

Un éloignement entre lieu de travail et lieu de résidence est observé. Dans les zones de Marignane et de Vitrolles par exemple, beaucoup de cadres et professions intermédiaires travaillent mais n'y vivent pas. *A contrario*, beaucoup d'ouvriers et d'employés y vivent mais vont travailler à Marseille ou Aix-en-Provence. Sur une partie de ce territoire urbanisé, cet éloignement pèse sur l'empreinte environnementale des déplacements domicile-travail, qui se font pour plus de 80 % en voiture. Avec six logements sur dix construits avant 1975, les enjeux de rénovation énergétique sont également importants.

Quelques espaces à prix faibles et vacance élevée

La quatrième configuration territoriale regroupe des zones avec peu de transactions, en Vaucluse (Apt, Carpentras, Orange) et autour de Digne-les-Bains. Dans ces zones, les prix sont les plus faibles de la région et les seuls en dessous du prix médian métropolitain. Malgré des prix abordables pour la région, le marché du logement est très peu dynamique (15 ventes pour 1 000 logements). Ce faible dynamisme se double d'une forte vacance de longue durée (9,2 % des logements), qui concerne principalement les appartements, dans une zone où les maisons sont nombreuses. La perte d'attractivité résidentielle et l'ancienneté du parc l'expliquent en grande partie : le solde migratoire est négatif (-0,3 % par an entre 2013 et 2018 contre +0,6 % pour les zones alentour). La moitié des logements ont été construits avant 1975 et trois sur dix avant 1949. La population de ce territoire comprend de nombreux ménages à revenu modeste avec un taux de pauvreté de 20,6 %, bien supérieur à celui de la région (17,3 %) et à celui des zones environnantes (15,8 %). Cela peut rendre la rénovation des logements anciens difficile. Ces territoires offrent des emplois, mais ceux-ci sont en grande partie occupés par des travailleurs résidant hors de ces zones, en particulier les cadres.

Des configurations intermédiaires

Dans les autres zones de la région, la configuration du marché du logement est intermédiaire. Ce profil se rencontre en montagne (Peille), dans la périphérie de zones urbaines (Chorges, Sorgue, l'Isle-sur-la-Sorgue ou Brignoles), le long de la Durance (Manosque ou Sisteron), mais également dans des territoires plus ruraux (Valensole). Les prix médians sont à un niveau intermédiaire pour la région et la dynamique des ventes est modérée (19 ventes pour 1 000 logements, en dessous de la moyenne régionale). La vacance longue est

globalement modérée (6,8 %) mais avec de fortes disparités. Par exemple, la zone de Peille, dans les Alpes-Maritimes, en compte plus de 10 % mais celle de Chorges, dans les Hautes-Alpes, en a moins de 6 %. Dans ces territoires, l'apport migratoire est supérieur à la moyenne régionale (+ 0,5 %). Les familles représentent la

moitié des arrivants. Dans certaines zones comme le Verdon, les Alpilles, le Luberon et le Ventoux, les résidences secondaires, souvent des maisons individuelles, peuvent concurrencer l'habitat permanent. Ce territoire a également un profil résidentiel avec plus d'actifs que d'emplois offerts et des navettes domicile-travail

importantes, en particulier autour d'Avignon et de Gap. ●

Benjamin Méreau, Anton Monsef (Insee)

Retrouvez plus de données en téléchargement sur www.insee.fr

► Méthode

La région a été découpée en 46 zones de taille suffisante pour que les résultats soient diffusables et robustes. Ce **découpage** repose sur une méthodologie mise en œuvre par le service statistique du ministère de la Transition écologique (**maille habitat**) et adaptée aux contraintes régionales. Il s'agit de regrouper des communes contiguës ayant des caractéristiques semblables au sens du marché du logement : prix au m² (calculés appartements et maisons confondus), taux de transactions, taux de résidences secondaires, taux de logements sociaux, taille des ménages, durée d'occupation médiane des logements, taux de suroccupation des logements (hors studio), taux de logements vacants et jeunesse du parc. Le nom de la maille est celui de la commune la plus peuplée de la maille.

Une **typologie** a été réalisée sur ce découpage. Celle-ci est issue d'une classification ascendante hiérarchique et d'une analyse en composantes principales, réalisées avec des variables indiquant le fonctionnement du marché du logement (prix médian en 2018, taux de vacance de longue durée, taux de vente, taux de suroccupation), la structure du parc (taux de résidences secondaires, taux de logements sociaux), ainsi que des indicateurs socio-démographiques (attractivité mesurée comme l'évolution de la population due au solde migratoire entre 2013 et 2018, taux de pauvreté et taux de familles).

La zone de Nice, qui fait partie de la catégorie des marchés influencés par les résidences secondaires, détient aussi quelques caractéristiques des zones « les plus urbaines de la région », troisième configuration territoriale du marché du logement dans la région.

► Définitions

Les **logements vacants de longue durée** sont les logements présents dans la source Fidéli en 2017 et 2018 et déclarés vides ces deux années.

Le **niveau de vie** est le revenu disponible annuel du ménage divisé par le nombre d'unités de consommation. Le **niveau de vie médian** sépare la population en deux : la moitié à un niveau de vie inférieur, l'autre moitié un niveau de vie supérieur.

Le **prix médian** partage les transactions en deux : la moitié s'effectue au-dessus, l'autre moitié en dessous.

Pour un territoire donné, l'**effort financier pour acheter un logement** rapporte le prix médian au m² des ventes de logement au niveau de vie médian des ménages résidents.

La **suroccupation** est mesurée en rapportant la composition du ménage au nombre de pièces du logement, les studios occupés par une personne étant exclus du champ.

Le **taux de fonction touristique** est le nombre de lits proposés dans les hôtels et hôtelleries de plein air pour 100 habitants.

Le **taux de pauvreté** est la part de la population dont le niveau de vie est inférieur au seuil de pauvreté. Ce seuil s'établit en 2018 à 1 063 euros par mois pour une personne seule.

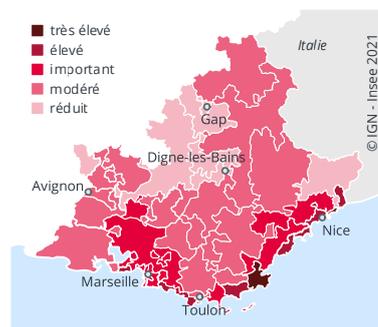
► Pour en savoir plus

- **Commissariat général au développement durable (CGDD)**, « Une nouvelle grille de lecture des territoires pour le logement, la maille habitat », *Datalab*, juillet 2019.
- **Argouarc'h J., Jamet L., Méreau B.**, « Qui détient les résidences secondaires ? Six profils territoriaux », *Insee Analyse Provence-Alpes-Côte d'Azur* n° 91, février 2021.
- **Méreau B., Sanzeri O.**, « Vulnérabilité énergétique liée aux logements - Rigueur climatique dans les Alpes, pauvreté sur le littoral », *Insee Analyses Provence-Alpes-Côte d'Azur* n° 68, mars 2019.

► Encadré - Les ménages de Provence-Alpes-Côte d'Azur doivent consentir un effort financier important pour acheter un logement

En 2018, le niveau de vie médian des habitants de Provence-Alpes-Côte d'Azur est de 21 350 euros annuels, au 8^e rang des régions françaises. Les ménages y résidant doivent pourtant faire face aux prix de l'immobilier les plus élevés du pays, excepté l'Île-de-France. L'**effort financier nécessaire pour acheter un logement** s'en ressent donc et place la région juste derrière l'Île-de-France. Au niveau infrarégional, l'effort financier pour acheter un logement sur place varie principalement en fonction des prix au m². Cela s'explique par des écarts territoriaux bien plus marqués sur les prix que sur les niveaux de vie des habitants.

► Effort financier pour acheter un logement, par zone



Note : l'effort d'achat rapporte le prix médian au m² des logements au revenu médian des ménages résidant dans la zone.

Source : Fidéli 2018.

► Sources

Les prix de vente proviennent de la source **Demandes de valeurs foncières** (DVF et DV3F). Les autres données relatives au logement proviennent du Fichier démographique des logements et des individus (**Fidéli**). Les données démographiques sont issues des **recensements de la population**.

