

Exercice de prospective régionale

De 30 600 à 36 400 logements à construire chaque année d'ici 2030

Combien de logements construire d'ici 2030 en Provence-Alpes-Côte d'Azur ? Face à la croissance démographique, aux enjeux du vieillissement et du développement durable, anticiper sur la demande de logements permet d'éclairer les politiques publiques à conduire.

D'ici 2030, entre 30 600 et 36 400 logements neufs seraient à construire chaque année en Paca selon les deux scénarios envisagés par la Région, la Dreal et l'Insee (cf. encadré Méthodologie).

La demande potentielle de logements dépend tout d'abord de la demande de résidences principales des ménages.

Si les tendances démographiques récentes se poursuivaient, la population de Paca augmenterait de 24 900 personnes en moyenne par an et le nombre de ménages de 20 000. Dans un scénario d'attractivité renforcée (revenue à son niveau des années 1990), la région compterait 32 000 résidents supplémentaires et 24 300 nouveaux ménages seraient à loger chaque année.

L'essor démographique expliquerait la moitié des nouveaux ménages. Les autres ménages attendus à l'horizon 2030 résulteraient du vieillissement de la population et de la poursuite des phénomènes de desserrement (baisse tendancielle du nombre de personnes par ménage). En particulier, résider seul serait plus fréquent en 2030 qu'en 2009, quel que soit l'âge. Les ménages composés d'une personne seule seraient aussi nombreux que les familles. Enfin, pour un ménage sur trois, le référent aurait plus de 65 ans.

La demande potentielle de logements intègre également la demande de résidences secondaires et les besoins liés au renouvellement du parc existant.

En Paca, les résidences secondaires accentuent la tension sur le marché immobilier, notamment dans les territoires les plus touristiques et littoraux. Leur part est en effet nettement plus élevée qu'en moyenne nationale (17 % contre 10 % en 2009). À proportion constante jusqu'en 2030, entre 5 000 et 6 100 nouveaux logements seraient à construire chaque année pour l'usage secondaire.

Le renouvellement du parc de logements est modéré en Paca. Dans la dernière décennie, 1 500 logements ont disparu chaque année, du fait des destructions et des restructurations du parc : 9 500 logements ont été détruits en moyenne

conditions
de vie
www.insee.fr

- Régions
- Provence-Alpes-Côte d'Azur
- Les publications



Méthodologie

L'estimation de la demande potentielle s'opère en trois étapes :

- une projection de population réalisée à partir du modèle Omphale 2010 de l'Insee ;
- une projection de ménages fondée sur la répartition de la population projetée suivant les différents modes de cohabitation ;
- l'ajout des hypothèses portées par la Dreal et la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur, qui concernent les résidences secondaires, la vacance et le renouvellement du parc.

Un **exercice prospectif** produit une image de la situation en 2030 à partir de l'observation du passé et d'hypothèses sur le futur. Il ne prédit pas l'avenir mais vise à éclairer les politiques publiques.

Deux scénarios sont présentés dans cette publication. Le scénario central combine une intensification du renouvellement dans le parc existant et le scénario démographique central. Le scénario attractivité renforcée se distingue par une augmentation du solde migratoire vis-à-vis des autres régions.

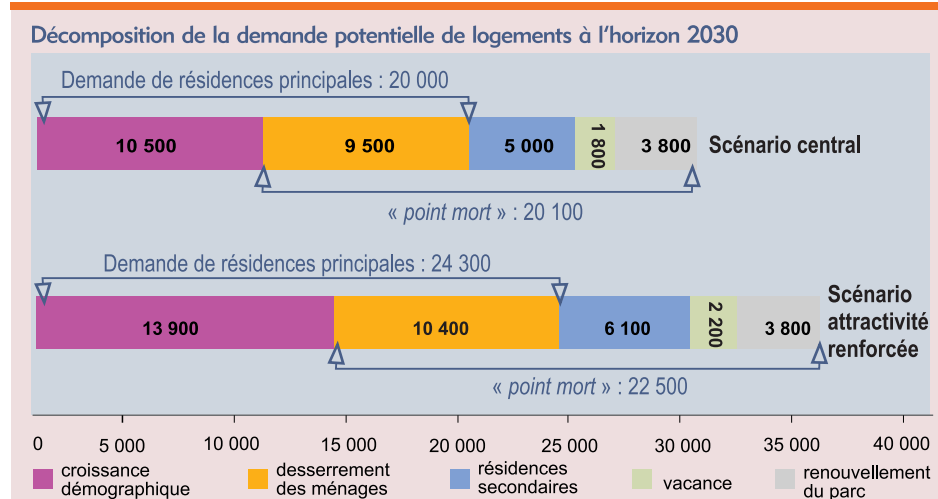
chaque année, tandis que 8 000 logements dotés du critère « tout confort » ont été créés par restructuration (source Dreal). L'État et la Région poursuivent un objectif d'intensification du renouvellement urbain. Cette politique aurait pour effet d'augmenter progressivement le nombre de logements à construire pour renouveler le parc.

La demande potentielle de logements n'est pas homogène sur le territoire régional. Les territoires les plus urbains concentreraient la majorité des logements à construire. Toutefois, ceux situés en périphérie des pôles urbains régionaux (Vallée de la Durance, Moyen-Var, Vallée du Rhône) seraient les plus dynamiques. Le phénomène de périurbanisation pourrait donc se poursuivre d'ici 2030, prolongeant ses effets négatifs, liés à l'artificialisation des sols ou à l'allongement des trajets domicile-travail. Les politiques publiques menées en Paca ont pour objectif de concilier les besoins de la population avec un aménagement durable des territoires. Un des leviers réside dans le rééquilibrage de la dynamique de construction au sein du territoire.

Virginie Besson, Jérôme Domens (Insee)

Bruno Terseur, Joëlle Vialatte (Dreal)

De 30 600 à 36 400 logements à construire chaque année, selon le scénario envisagé



Note de lecture : selon le scénario central, 20 100 logements sont à prévoir chaque année pour répondre aux besoins des ménages actuellement présents sur le territoire (« point mort ») et 10 500 pour répondre à l'accroissement de la population.
Sources : Insee, Omphale2010 ; DGFIP, Filocom, traitement Dreal

Un nombre de constructions à prévoir a minima

Cette étude estime le nombre de constructions à prévoir **a minima** pour absorber les évolutions démographiques et assurer l'entretien du parc entre 2009 et 2030. Elle **ne tient pas compte** des constructions à réaliser pour infléchir la tension immobilière, rattraper un retard passé de construction ou répondre aux besoins du mal-logement. La demande potentielle de logements ne représente donc qu'une partie de l'ensemble des besoins en logements. Pour cette raison, les acteurs publics peuvent se fixer des objectifs de construction plus ambitieux.

La Dreal et la Région identifient le coût élevé du foncier comme un facteur important de la baisse de l'attractivité de Paca dans la décennie passée. L'actuelle politique publique en faveur de l'offre de logements dynamiserait les migrations résidentielles dans la région. Un scénario a donc été construit pour simuler les effets d'un renforcement de l'attractivité sur la demande de logements.

Institut National de la Statistique
et des Études Économiques
Provence-Alpes-Côte d'Azur
17 rue Menpenthi - CS 70004
13995 Marseille Cedex 10
Tél : 04 91 17 57 57 Fax : 04 91 17 59 60

Directeur de la publication : Patrick Redor
Chef du service Études et Diffusion : Olivier Biau
Rédacteur en chef : Claire Joutard

Retrouvez les résultats complets de l'étude sur www.insee.fr :
l'Analyse N° 41, février 2014 dont les Données de l'étude