



Entre 29 000 et 35 000 résidences principales à produire chaque année d'ici 2030

Pour répondre aux besoins des personnes actuellement mal logées et faire face à la hausse du nombre de ménages, il faudrait produire environ 29 000 résidences principales par an entre 2018 et 2030 en Provence-Alpes-Côte d'Azur si les tendances socio-démographiques se prolongeaient. Cette production passerait par des constructions neuves et des rénovations sur le parc existant. Dans ce scénario central, la croissance démographique associée au vieillissement de la population régionale générerait environ 11 000 ménages supplémentaires chaque année d'ici 2030. De leur côté, les changements de comportement de cohabitation n'ajouteraient que 1 000 ménages par an. Proportionnellement, la production de résidences principales devrait être la plus élevée dans la zone d'emploi de Draguignan. Elle serait la plus importante en volume dans celles de Marseille-Aubagne, Nice et Toulon. Dans le scénario socio-démographique haut adopté dans le cadre du Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET), un peu moins de 35 000 résidences principales seraient à produire chaque année d'ici 2030 dans la région.

Julie Argouarc'h, Pascale Rouaud, Insee, Marion Moulin, Dreal

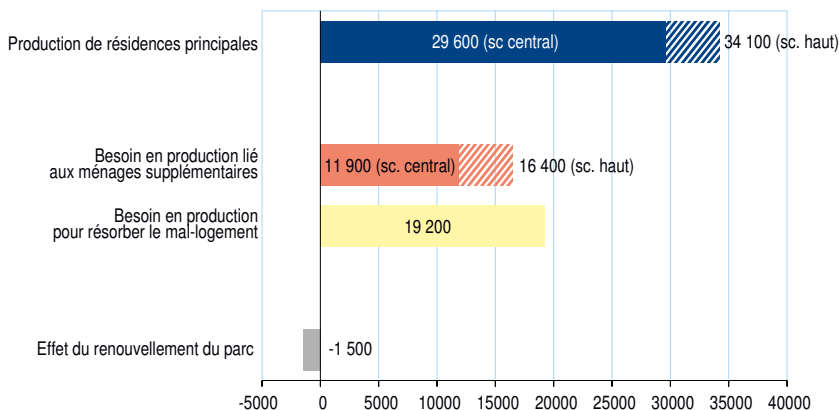
Anticiper et territorialiser les besoins en logements est primordial pour orienter les politiques publiques. L'habitat constitue ainsi un des onze domaines d'intervention du SRADDET, Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires ¹⁾. La problématique du logement est particulièrement prégnante en Provence-Alpes-Côte d'Azur où l'accès à un logement abordable est difficile dans certains territoires.

Un besoin de production de 29 600 résidences principales chaque année selon le scénario central

Si les tendances socio-démographiques observées jusqu'en 2013 se poursuivaient et avec un plan volontariste de résorption du mal-logement, il faudrait, entre 2018

1 À l'horizon 2030, la hausse du nombre de ménages entraînerait un besoin de résidences principales compris entre 11 900 et 16 400 par an

Décomposition de la production annuelle de résidences principales en Provence-Alpes-Côte d'Azur entre 2018 et 2030, selon le scénario central et le scénario haut



Lecture : selon le scénario central, il y aurait besoin chaque année entre 2018 et 2030 de 11 900 résidences principales pour les ménages supplémentaires et de 19 200 résidences principales pour résorber le mal-logement. Le renouvellement du parc de logements, solde entre les restructurations et les disparitions de logements, produirait 1 500 logements par an.
Sources : Insee, recensement de la population, Omphale 2017, Filocom, fichiers fonciers, Finess, SNE, Cnaf

et 2030 (*sources et méthode*), produire 29 600 résidences principales chaque année en Provence-Alpes-Côte d'Azur. Dans certains cas, cette production (*définitions*) interviendrait à travers des constructions neuves et dans d'autres par des rénovations des logements existants.

Il s'agirait à la fois de satisfaire les besoins qui résultent de l'accroissement du nombre de ménages et de résorber le mal-logement actuel. Selon le scénario central, la région compterait 11 900 ménages supplémentaires par an d'ici 2030 correspondant à un besoin d'autant de résidences principales (*figure 1*). Si la fécondité, l'espérance de vie, les échanges migratoires et la décohabitation étaient plus favorables qu'actuellement (hypothèses hautes retenues dans le SRADDET), les besoins annuels en production de logement pour les ménages supplémentaires seraient de 16 400 d'ici 2030.

Par ailleurs, la résorption du mal-logement dans le cadre d'un plan volontariste nécessiterait la production de 19 200 résidences principales supplémentaires. Cette production serait liée aux besoins des ménages ne disposant pas de leur propre logement ou qui occupent actuellement un logement de mauvaise qualité (*sources et méthode*). Pour résorber l'ensemble des situations de mal-logement, il faudrait trouver chaque année une solution à 27 800 ménages actuellement mal logés (*encadré 2*).

De son côté, le renouvellement du parc de logements (*définitions*), solde entre les restructurations et les disparitions de logements, produirait 1 500 logements par an.

Le vieillissement de la population à l'origine d'un ménage supplémentaire sur deux

Selon le scénario central, la région compterait près de 2 430 000 ménages en 2030, soit une augmentation moyenne de 11 900 ménages chaque année. L'essentiel de cette hausse proviendrait de la croissance démographique et de la réduction de la taille moyenne des ménages.

Entre 2018 et 2030, si la taille moyenne des ménages restait constante, la croissance démographique serait à l'origine d'une augmentation annuelle moyenne de 5 200 ménages (*sources et méthode*).

Par ailleurs, 5 700 ménages supplémentaires seraient présents dans la région suite à l'évolution de la structure par âge, conséquence du vieillissement de la population. En effet, lorsque la population vieillit (départ des enfants à charge, veuvage...), la taille des ménages a tendance à diminuer. L'arrivée aux grands âges des générations issues du baby-boom et la poursuite de la hausse de l'espérance

Encadré 1 – Les objectifs du Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) en matière de logements

Document d'orientation à moyen et long terme, le SRADDET définit des objectifs et des règles se rapportant à une stratégie régionale et qui s'imposent aux documents d'urbanisme, dans onze domaines dont celui de l'habitat. Le SRADDET a en particulier pour objectifs de permettre aux ménages d'accéder à un logement adapté à leurs ressources et de réaliser un parcours résidentiel conforme à leurs souhaits, de promouvoir la mixité sociale et intergénérationnelle en prenant en compte les besoins des jeunes et ceux liés au vieillissement de la population, ainsi que de conforter la cohésion sociale, de rénover le parc de logements existants, massifier la rénovation énergétique et revitaliser les quartiers dégradés.

Axé sur le maintien des jeunes dans le territoire et l'arrivée d'une nouvelle population en âge de travailler pour atténuer le phénomène de vieillissement, l'accueil des nouveaux habitants sera priorisé au sein des centralités urbaines plutôt que dans leurs couronnes.

Un objectif du SRADDET est de produire environ 30 000 logements par an dont au moins 50 % dans les territoires métropolitains. La moitié de cette production de logements devra être consacrée à du logement abordable à destination des jeunes et des actifs.

Du point de vue démographique, le SRADDET retient un objectif correspondant au scénario haut (*cf. Insee Analyses Provence-Alpes-Côte d'Azur n° 55*), avec un taux annuel moyen de croissance de la population de 0,4 % à l'horizon 2030.

Dans ce scénario haut, la production nécessaire serait chaque année de 34 100 résidences principales entre 2018 et 2030. La région compterait 16 400 ménages supplémentaires tous les ans. La croissance démographique serait à l'origine de trois nouveaux ménages sur cinq, soit 10 400 nouveaux ménages. 4 600 ménages supplémentaires résulteraient du vieillissement de la population tandis que la poursuite de la décohabitation conduirait à 1 400 ménages supplémentaires. Il faudrait produire chaque année 19 000 résidences principales (56 % du total) dans les territoires métropolitains (12 800 sur Aix-Marseille-Provence, 3 200 sur Nice Côte d'Azur et 3 000 sur la métropole de Toulon).

Encadré 2 – Les situations actuelles de mal-logement

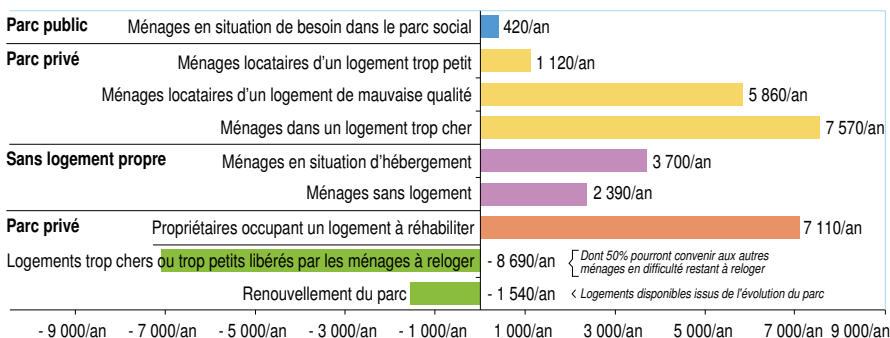
Les besoins actuels non satisfaits correspondent aux besoins de résidences principales auxquels le marché ne répond pas actuellement. Ils concernent d'une part les besoins des ménages ne disposant pas de leur propre logement (personnes sans abri, logées à l'hôtel, en situation d'hébergement, logées chez un tiers, ...) et d'autre part les besoins des ménages en situation de mal-logement (logement de mauvaise qualité, trop petits, trop chers).

Pour les 18 zones d'emploi de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur, ces besoins concernent plus de 340 000 ménages mal logés, dont près des trois quarts occupent un logement trop cher, de mauvaise qualité ou trop petit. Ces besoins se concentrent à 58 % sur les 3 zones d'emploi de Marseille-Aubagne, Nice et Toulon, auxquelles s'ajoutent les 3 zones de Cannes-Antibes, Avignon et Aix-en-Provence pour atteindre 80 % du total des besoins.

Les dépenses de logements dépassant le seuil de 35 % des revenus concernent 1 ménage mal logé sur 4 et près de 1 sur 2 occupe un logement de mauvaise qualité, dont 55 % de propriétaires. Par ailleurs, 1 ménage mal logé sur 5 est sans logement propre dont 60 % sont en situation de cohabitation subie (personnes logées chez un parent, chez un enfant ou chez un particulier).

Une démarche d'estimation des besoins a eu lieu en 2018 dans le cadre de la commission spécialisée « Développement et amélioration de l'offre en logements » du Comité régional de l'habitat et de l'hébergement. Il a été arbitré, d'une part, qu'une partie des besoins actuels pouvaient être satisfaits par la libération des logements trop chers ou trop petits pour les occupants en place. D'autre part, la durée de résorption des situations de mal-logement en Provence-Alpes-Côte d'Azur a été fixée à 12 ans. Ainsi, un peu plus de 4 300 ménages trouveront annuellement une solution de logement dans le parc libéré (logements trop petits et trop chers) et 23 800 résidences principales resteront à produire annuellement dans le parc social et dans le parc privé pour résorber les besoins des autres ménages en difficulté, dont 7 100 réhabilitations de logements occupés par leur propriétaire.

Besoins annuels liés aux situations de non-logement et de mal-logement



Champ : ensemble des 18 zones d'emploi de la région, y compris la partie gardoise de la zone d'emploi d'Avignon.
 Sources : recensement de la population, Finess, Filocom, SNE, Cnaf, fichiers fonciers

de vie contribueraient donc fortement à l'augmentation du nombre de ménages.

Enfin, l'évolution des comportements de cohabitation serait à l'origine de 1 000 ménages supplémentaires chaque année d'ici 2030. L'évolution des modes de vie pour toutes les tranches d'âge favorise la décohabitation. Les familles nombreuses sont de plus en plus rares, les mises en couple plus tardives et les séparations plus nombreuses.

Des ménages plus petits et plus âgés

La nature des logements nécessaires dans les prochaines années dépend de l'évolution de la structure des ménages et de leurs caractéristiques. Ainsi, le repli de la taille des ménages observé lors des dernières décennies se poursuivrait. De 2,5 personnes en moyenne en 1990, elle passerait dans le scénario central à 2,1 en 2030.

La part des ménages dont la personne de référence (*définitions*) a plus de 80 ans poursuivrait sa hausse, passant de 7 % en 1990 à 14 % en 2030 (*figure 2*). L'avancée en âge des occupants de logements pose des questions spécifiques du fait de la part plus élevée de personnes potentiellement fragiles ou dépendantes : accessibilité du logement, gestion du maintien à domicile en adaptant les logements existants, etc.

Les personnes seules seraient de plus en plus nombreuses. Elles représentaient 28 % des ménages en 1990 ; en 2030, 40 % des ménages seraient composés de personnes seules. Dans le même temps, la part des couples diminuerait : s'ils représentaient 61 % des ménages en 1990, ils seraient 47 % en 2030. La part des familles monoparentales, qui a eu tendance à progresser sur les dernières décennies, serait en proportion quasi stable d'ici 2030, aux alentours de 10 %.

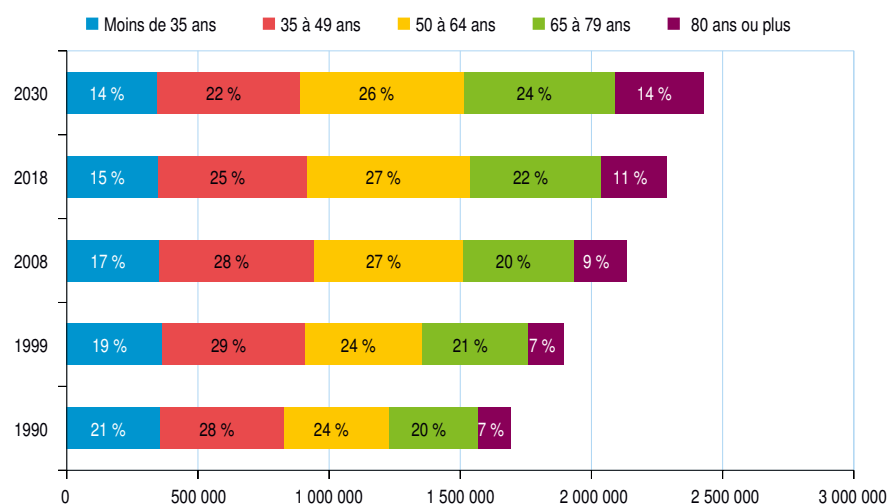
Des besoins en résidences principales élevés en proportion dans les zones d'emploi de Draguignan, Gap et Briançon...

Sur l'ensemble de la région et selon le scénario central, la production nécessaire de résidences principales entre 2018 et 2030 pour couvrir à la fois le mal-logement et les besoins des ménages supplémentaires représenterait 15,2 % du parc actuel de résidences principales. Cette production ne serait pas uniforme sur le territoire : elle dépend de l'intensité du mal-logement actuel, du dynamisme démographique local, du vieillissement de la population et des caractéristiques du parc (*sources et méthode*).

Ainsi dans la zone d'emploi de Draguignan, il faudrait produire 13 500 résidences principales supplémentaires pour répondre aux besoins entre 2018 et 2030, soit 24,7 % du parc actuel (*figure 3*). Dans celle de

2 En 2030, la personne de référence d'un ménage sur sept aurait plus de 80 ans

Nombre de ménages en Provence-Alpes-Côte d'Azur entre 1990 et 2030 selon le scénario central, par âge de la personne de référence

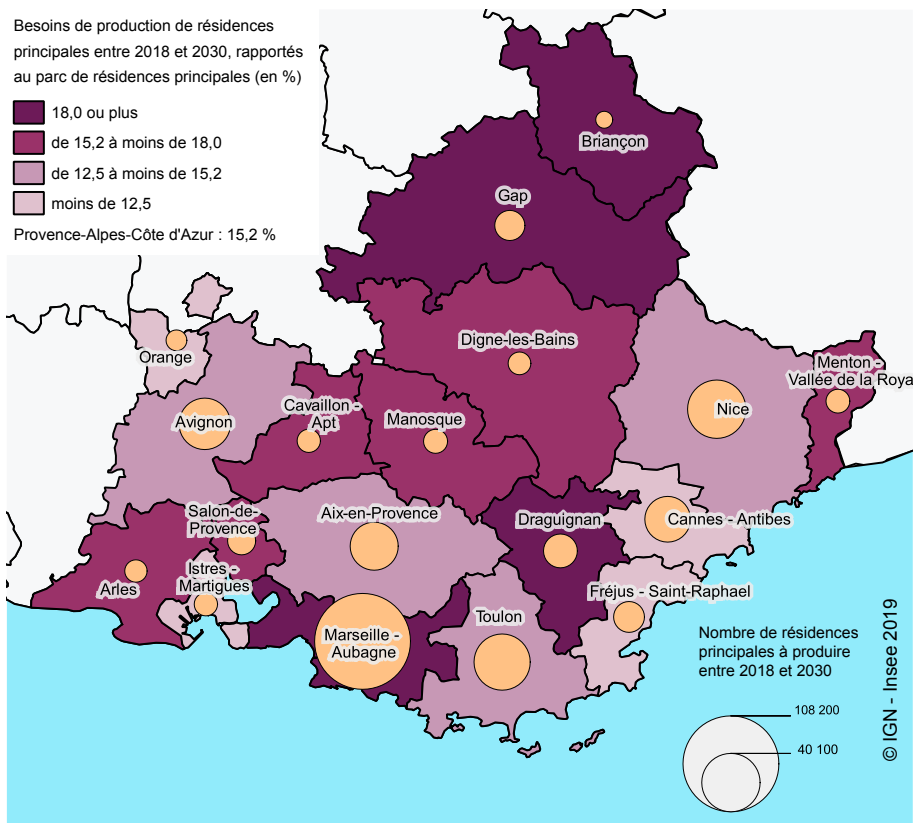


Lecture : en 2018, 249 200 ménages (11 %) ont une personne de référence de plus de 80 ans. Ce serait le cas de 337 600 ménages (14 %) en 2030.

Sources : Insee, recensement de la population, Omphale 2017 (données observées jusqu'en 2008) ; SDES

3 Dans la zone d'emploi de Draguignan, la production nécessaire de résidences principales d'ici 2030 représenterait 24,7 % du parc existant de résidences principales

Production nécessaire de résidences principales en Provence-Alpes-Côte d'Azur entre 2018 et 2030 selon le scénario central, par zone d'emploi



Lecture : selon le scénario central, il faudrait produire 108 200 résidences principales dans la zone d'emploi de Marseille-Aubagne entre 2018 et 2030. Cela représenterait 18,5 % du parc actuel de résidences principales.

Note : la partie gardoise de la zone d'emploi d'Avignon est incluse dans le calcul.

Sources : Insee, Omphale 2017, SDES, Filocom, fichiers fonciers

Gap, la production nécessaire de résidences principales s'élèverait à 21,0 % du parc actuel (10 700 logements). Elle atteindrait 19,6 % du parc actuel dans la zone d'emploi de Briançon (3 400 logements), malgré l'effet positif du renouvellement du parc sur la création de logements. Les besoins relativement élevés dans ces trois territoires s'expliqueraient principalement par une croissance plus marquée du nombre de ménages, poussée par une croissance démographique soutenue (*données complémentaires de cette étude sur insee.fr*).

À l'inverse, les besoins seraient proportionnellement les plus faibles dans les zones d'emploi d'Istres-Martigues (10,7 % du parc actuel de résidences principales), Cannes-Antibes (12,1 %), Fréjus-Saint-Raphaël (12,3 %) et Orange (12,3 %).

... mais les plus forts en volumes dans les zones d'emploi de Marseille-Aubagne, Nice et Toulon

Les zones d'emploi particulièrement peuplées de Marseille-Aubagne, Nice et Toulon concentreraient 52 % de la production nécessaire entre 2018 et 2030. Dans la zone d'emploi de Marseille-Aubagne, où les besoins sont élevés par rapport au parc existant (18,5 %), cela représenterait au total 108 200 résidences principales. Dans la zone d'emploi de Nice et celle de Toulon, où les besoins relatifs sont plus faibles, il s'agirait de produire respectivement 40 100 et 37 200 résidences principales. ■

Sources et méthode

Plusieurs sources sont mobilisées pour dénombrer les différentes **situations de mal-logement**. Le recensement 2014 est utilisé pour les personnes et familles vivant hors logement et pour mesurer les cas de sur-occupation accentuée pour les ménages locataires (logements trop petits au vu de la taille du ménage).

Le nombre de personnes ou familles vivant dans un logement qui n'est pas le leur est estimé à l'aide du répertoire Finess 2016 en ce qui concerne l'hébergement social (foyers de jeunes travailleurs et de travailleurs migrants, résidences sociales hors maison relais, CADA, hébergements familles malades, logements foyer non spécialisés, CHRS et CPH), de Filocom (situation de cohabitation intergénérationnelle présumée subie) et du Système national d'enregistrement (SNE) 2016 pour les autres types de cohabitation subie (personnes ou familles logées à titre gratuit, chez un particulier ou logées temporairement...).

Filocom dénombre également les demandes dans le parc social.

Les fichiers fonciers 2015 recensent les logements de mauvaise qualité. Le critère retenu est ici celui de l'absence de salle de bain.

Les fichiers de la Cnaf sont utilisés pour dénombrer les ménages en inadéquation financière (nombre de ménages dont les dépenses de logements dépassent 35 % de leurs revenus).

Les taux de restructuration et de disparition dans le parc de logements sont issus de la source Filocom.

Les **projections de population** sont issues du modèle Omphale 2017. Pour estimer le nombre de ménages, on affecte à chaque individu de la population projetée un taux de personne de référence, selon son âge et son sexe, à partir d'hypothèses sur les modes de cohabitation établies par le Service de la donnée et des études statistiques (SDES). Deux scénarios ont été élaborés : le scénario « central » mobilise le scénario central des projections de population et prolonge les tendances récentes pour les modes de cohabitation. Le scénario « haut » repose sur des hypothèses relatives à la fécondité et l'espérance de vie plus favorables à la croissance démographique et où la tendance à la décohabitation est plus marquée.

L'**évolution du nombre de ménages** peut être décomposée en trois effets : une composante « croissance démographique » (seule la population totale évolue, la structure par âge et les comportements de cohabitation restant inchangés), une composante « structure par âge » (qui résulte de la seule évolution de la structure par âge appliquée à la population en fin de période) et enfin une composante « mode de cohabitation » (sur la population et la pyramide des âges de fin de période, on mesure les écarts liés aux seules évolutions dans les comportements de cohabitation).

La **zone d'emploi**, au sein de laquelle se réalisent les migrations domicile-travail les plus nombreuses, est la maille géographique retenue ici pour illustrer les phénomènes démographiques et d'aménagement du territoire.

L'étude mobilise la méthodologie d'estimation territorialisée des besoins en logements conçue par la direction de l'habitat de l'urbanisme et des paysages du ministère du Logement et de l'habitat durable, en partenariat avec le SDES et le Cerema.

Définitions

Au sens du recensement de la population, un **ménage** désigne l'ensemble des personnes qui partagent un même logement à titre de résidence principale, sans que ces personnes ne soient nécessairement unies par des liens de parenté. La **personne de référence** du ménage est déterminée à partir de la structure familiale du ménage et des caractéristiques des individus qui le composent.

Dans cette étude, le terme de **ménage mal logé** s'applique aux adultes ou familles sans logement autonome et aux ménages dont le logement est inadéquat.

La **production de logements** renvoie à des constructions neuves et des interventions sur le parc existant. Dans cette étude, elle inclut aussi les réhabilitations de logements de mauvaise qualité occupés par des ménages propriétaires.

Le parc de logements possède une dynamique propre : certains locaux changent d'usage, des logements disparaissent suite à des démolitions ou des fusions tandis que d'autres sont créés suite à des scissions. L'ensemble de ces mouvements constitue le **renouvellement du parc**.

Pour en savoir plus

- Chauvot N., Pougnaud J., « Croissance contrastée et vieillissement généralisé à l'horizon 2030 », *Insee Analyses Provence-Alpes-Côte d'Azur* n° 55, novembre 2017
- Blanpain N., Buisson G., « Projections de population 2013-2070 pour la France (méthode et principaux résultats) », *Document de travail* n° F1606, novembre 2016
- Dreal Paca, *Atlas régional de l'habitat 2018 en Provence-Alpes-Côte d'Azur*, avril 2019
- Ministère du Logement et de l'habitat durable, *Guide méthodologique : territorialisation de la production de logements des logements*, octobre 2018

