

## Exercice de prospective régionale

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

**À l'horizon 2030, entre 20 000 et 24 300 nouveaux ménages chercheraient à se loger chaque année en Provence-Alpes-Côte d'Azur, selon les scénarios envisagés. Cette hausse résulterait principalement de l'arrivée de nouveaux habitants sur le territoire, mais aussi du vieillissement de la population et de l'évolution des modes de cohabitation. Les personnes seules seraient aussi nombreuses que les familles en 2030, et les ménages seraient plus âgés qu'aujourd'hui. Pour répondre à ces évolutions, ainsi que pour renouveler le parc existant et intégrer la demande de résidences secondaires, de 30 600 à 36 400 logements seraient à construire en Paca chaque année jusqu'en 2030.**

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

luer la cohérence de l'offre de logements avec des objectifs de maintien, voire de renforcement, de l'attractivité résidentielle et touristique de la région.

### De 20 000 à 24 300 ménages supplémentaires à loger chaque année jusqu'en 2030

Entre 1990 et 2009, la population de Provence-Alpes-Côte d'Azur a augmenté de 0,7 % par an. Dans le même temps, le nombre de ménages a progressé deux fois plus vite (+1,3 % par an). La hausse du nombre de ménages résulte de la croissance démographique, mais également de la baisse tendancielle du nombre de personnes par ménage (appelée « desserrement »). D'une part, les ménages modifient leurs modes de cohabitation (mises en couple plus tardives, séparations...). D'autre part, le vieillissement de la population accroît le nombre de ménages d'une ou deux personnes, suite au départ des enfants ou aux veuages.

Si ces tendances récentes se poursuivaient jusqu'en 2030, la population augmenterait en moyenne de 24 900 personnes par an dans la région 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 chaque année.

conditions  
de vie[www.insee.fr](http://www.insee.fr)

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



## Les arrivées dans la région expliqueraient la moitié des nouveaux ménages

Entre 1990 et 2009, la croissance de la population régionale a induit 13 200 nouveaux ménages chaque année. À l'horizon 2030, le solde naturel s'affaiblissant, l'attractivité résidentielle serait le principal facteur d'évolution du nombre de ménages, quel que soit le scénario retenu. Si les comportements migratoires récents restaient stables, 10 500 ménages s'installeraient dans la région chaque année, soit plus de la moitié des nouveaux ménages. Si l'attractivité régionale se renforçait, ils seraient 13 900 chaque année, soit près de trois nouveaux ménages sur cinq. Les autres ménages attendus à l'horizon 2030 résulteraient de la poursuite du desserrement.

## Autant de familles que de personnes seules en 2030

D'ici 2030, les phénomènes de décohabitation seraient à l'origine de 4 200 ménages supplémentaires chaque année, selon le scénario central (+ 0,2 % par an ; + 0,3 % sur la période passée).

### Méthodologie

*L'estimation de la demande potentielle s'opère en trois étapes. Au préalable, une projection de population est réalisée à partir du modèle Omphale 2010 de l'Insee. Puis, la projection de ménages se fonde sur la répartition de la population projetée suivant les différents modes de cohabitation. Ces derniers sont mesurés par le recensement de 2009 et évoluent dans le temps selon la tendance observée au niveau national. Enfin, l'estimation de la demande potentielle de logements se compose de la projection de ménages, à laquelle s'ajoutent des hypothèses supplémentaires portées par la Dreal et la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur, qui concernent les résidences secondaires, la vacance, et le renouvellement du parc. En effet, la demande potentielle représente le flux de construction de logements neufs nécessaire pour :*

- loger chaque ménage supplémentaire dans une résidence principale ;
- tenir compte du marché des résidences secondaires ;
- compenser le renouvellement du parc de logements : suite aux démolitions, transformations de logements en locaux non résidentiels, fusions... ou encore aux créations par division de logements existants, transformations de locaux non résidentiels en logement... ;
- maintenir une part de logements vacants nécessaire au fonctionnement du marché. Le taux de logements vacants observé en 2009 est supposé constant sur la période de projection.

*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. Ce dernier s'appuie sur les tendances récentes de fécondité, d'espérance de vie et de migrations avec l'étranger, et sur la stabilité des comportements migratoires entre régions. Le scénario attractivité renforcée se distingue par une augmentation du solde migratoire vis-à-vis des autres régions.*

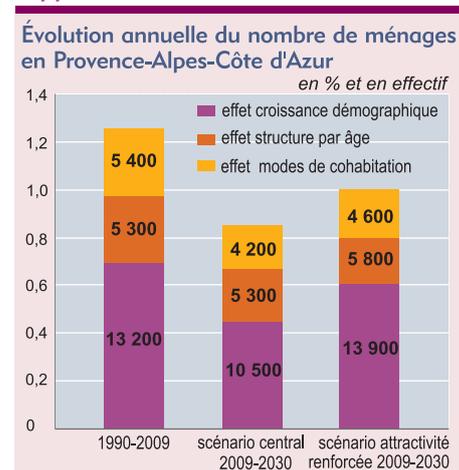
Au total en 2030, 44 % des ménages seraient constitués d'un couple (avec ou sans enfants), 43 % d'une personne seule, et 10 % d'une famille monoparentale (respectivement 53 %, 35 % et 10 % en 2009). Le nombre de ménages composés d'une personne seule devrait ainsi augmenter de près de 50 %, représentant la grande majorité des ménages supplémentaires. Un nouveau ménage sur dix serait une famille monoparentale. Le nombre de ménages comprenant un couple demeurerait stable.

## Plus souvent seul à chaque âge

À presque tous les âges, résider seul serait plus fréquent en 2030 qu'en 2009. Cette évolution concernerait notamment les ménages dont le référent est âgé de 25 à 34 ans : 40 % seraient constitués d'une personne seule en 2030, contre 30 % en 2009. Les mises en couple moins fréquentes ou plus tardives en seraient une explication.

Le nombre de personnes seules est aussi lié au nombre de personnes de plus de 65 ans, celles-ci vivant plus souvent seules que les autres : en 2030, 49 % des ménages sont dans ce cas lorsque la personne de référence est âgée de 65 à 79 ans, 58 % lorsqu'elle a entre 80 et 89 ans, 71 % pour les plus de 90 ans. Au-delà de 70 ans, la proportion des per-

## De 20 000 à 24 300 ménages supplémentaires à l'horizon 2030



**Note de lecture :** entre 1990 et 2009, la croissance démographique est à l'origine d'une hausse annuelle de + 0,7 % du nombre de ménages, soit en moyenne 13 200 ménages supplémentaires tous les ans.

Source : Insee, Recensement de la population, Omphale 2010

sonnes seules n'augmenterait pas, du fait du rapprochement d'espérance de vie entre hommes et femmes.

## En 2030, pour 1 ménage sur 3, le référent aurait plus de 65 ans

Le vieillissement de la population contribue à accroître le nombre de ménages (+ 0,2 % par an jusqu'en 2030 ; + 0,3 % sur la période passée). En particulier, les générations du baby-boom, nées entre 1946 et 1974, atteindront progressivement les âges où les enfants ne partagent plus la même résidence, suscitant une hausse importante du nombre de ménages.

En 2030, 37 % des ménages auraient un référent âgé de plus de 65 ans, contre 29 % en 2009. La part de ces ménages oscillerait entre 33 % dans les Bouches-du-Rhône (27 % en 2009) et 40 % dans les Alpes-de-Haute-Provence et le Var (respectivement 31 % et 32 % en 2009). Les ménages avec un référent de plus de 90 ans seraient 2,6 fois plus nombreux qu'aujourd'hui (soit près de 70 000 ménages en 2030). Leur nombre devrait même tripler dans les Hautes-Alpes, le Var et le Vaucluse.

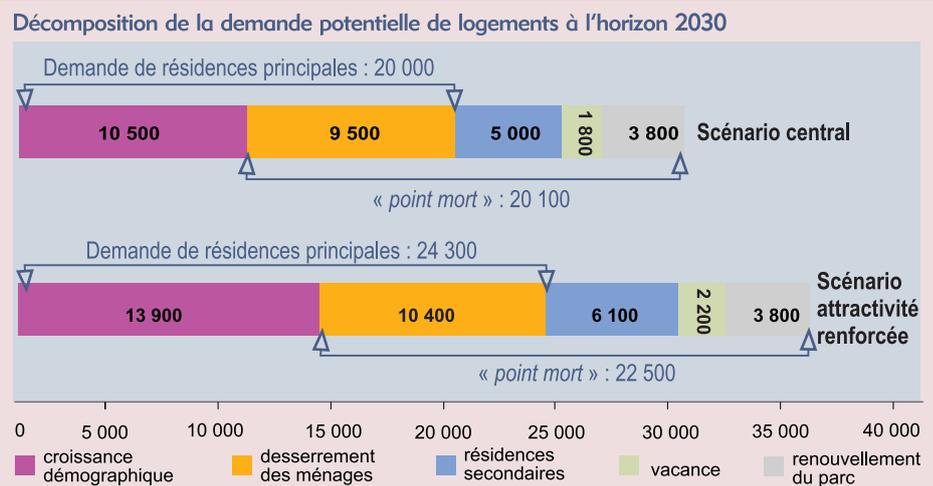
La question de l'adaptation du parc de logements aux évolutions des caractéristiques des ménages se pose de manière complexe. Les petits ménages peuvent avoir des besoins spécifiques : conjoints séparés recevant leurs enfants,

grands-parents investis dans la garde des petits-enfants, etc. Les ménages demeurent parfois dans un logement devenu trop grand mais qu'ils ne souhaitent pas quitter.

## Entre 30 600 et 36 400 logements à construire chaque année

La demande potentielle de logements (cf. encadré Méthodologie) comprend les besoins en résidences principales des ménages mais intègre aussi la demande de résidences secondaires et les besoins liés au renouvellement du parc existant. De plus, le fonctionnement du marché induit un certain taux de logements vacants. Il est aujourd'hui en moyenne de 7 % dans la région comme en France métropolitaine.

Selon les hypothèses du scénario central, 30 600 logements neufs par an seraient à construire dans la région. Si celle-ci connaissait un regain d'attractivité, la demande atteindrait 36 400 logements par an.



**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

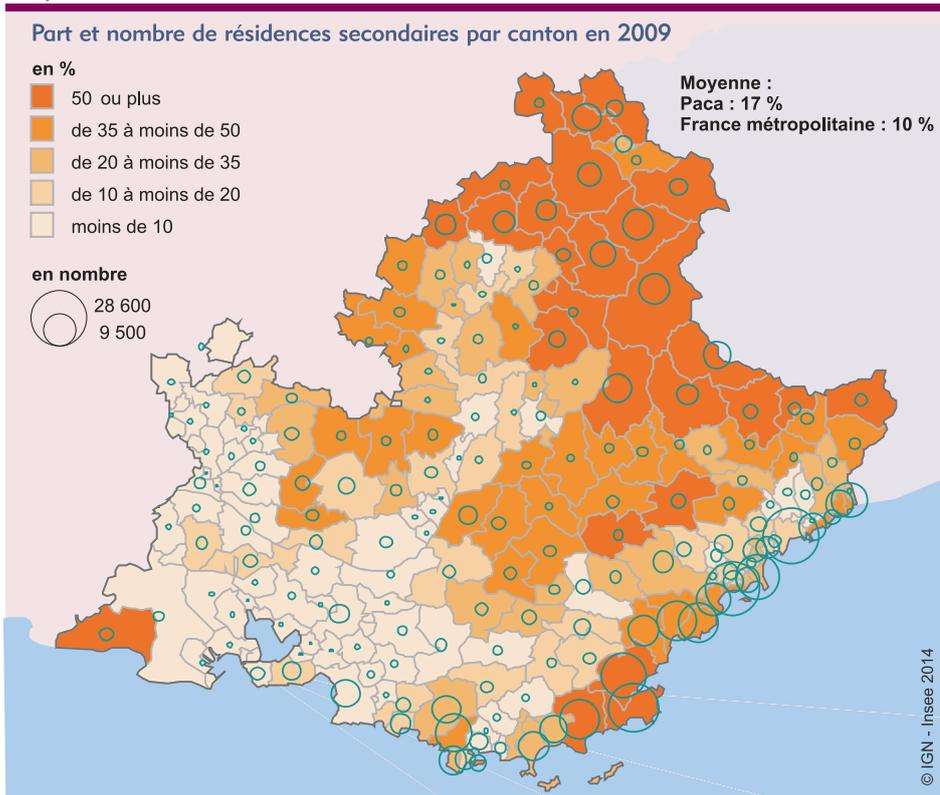
## Les résidences secondaires accentuent la tension sur le marché immobilier

La part des résidences secondaires (ou occasionnelles) est nettement plus élevée en Paca qu'en moyenne nationale (17 % contre 10 % en 2009). Au sein de la région, elle varie de 4 % dans les Bouches-du-Rhône à 45 % dans les Hautes-Alpes. Dans le Var et les Alpes-Maritimes, un quart des logements est destiné à un usage secondaire, soit 170 000 logements dans chacun d'eux.

Le département des Alpes-Maritimes est le seul dans lequel cette part a progressé, quoique légèrement ces vingt dernières années. À proportion constante sur la période de projection, 5 000 nouveaux logements seraient à construire chaque année pour l'usage secondaire selon le scénario central, et 6 100 selon le scénario d'attractivité renforcée.

Dans les territoires les plus touristiques, en particulier littoraux, la demande de résidences secondaires accentue la tension sur le marché immobilier, ce qui affecte le coût du logement. Concilier l'atout touristique et la cohésion sociale est un enjeu supplémentaire pour ces territoires.

### La part de résidences secondaires est très élevée en Paca



Source : Insee, Recensement de la population 2009

### 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.

## Un renouvellement du parc régional jusqu'ici modéré

Au cours de la dernière décennie, 9 500 logements en moyenne ont été détruits chaque année dans la région, tandis que 8 000 logements dotés du critère « tout confort » ont été créés par restructuration (source Dreal). Le renouvellement du parc a donc contribué à réduire le stock de logements disponibles de 1 500 par an. 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 (3 800 par an en moyenne sur la période 2009-2030).

## Un rééquilibrage à trouver entre les territoires

Le département du Var combine desserrement des ménages, dynamisme démographique et attractivité touristique. La demande potentielle y atteindrait 8 700 logements par an jusqu'en 2030. Quel que soit le scénario envisagé, il y aurait autant

## Six logements sur dix à construire dans le Var et les Bouches-du-Rhône

	Scénario central		Scénario attractivité renforcée	
	nombre / an	% / an	nombre / an	% / an
Alpes-de-Haute-Provence	1 800	1,3	2 000	1,5
Hautes-Alpes	1 500	1,1	1 800	1,3
Alpes-Maritimes	6 900	0,9	8 300	1,0
Bouches-du-Rhône	8 600	0,8	10 300	1,0
Var	8 700	1,2	10 200	1,4
Vaucluse	3 100	1,0	3 800	1,2
<b>Provence-Alpes-Côte d'Azur</b>	<b>30 600</b>	<b>1,0</b>	<b>36 400</b>	<b>1,1</b>

Sources : Insee, Omphale 2010 ; DGFIP, Filocom, traitement Dreal

de logements à construire dans le Var que dans les Bouches-du-Rhône, chacun totalisant 28 % de la demande régionale.

Le scénario prospectif central a été décliné sur 22 territoires, de plus de 50 000 habitants, qui s'inscrivent dans une logique de politique locale de l'habitat (Schéma de COhérence Territoriale ou Programme Local de l'Habitat). Les territoires les plus urbains concentreraient en volume la majorité des logements à construire. En revanche, rapportée au stock existant, la demande de logements serait plus dynamique dans les espaces situés en périphérie des pôles urbains régionaux (Vallée de la Durance, Moyen-Var, Vallée du Rhône).

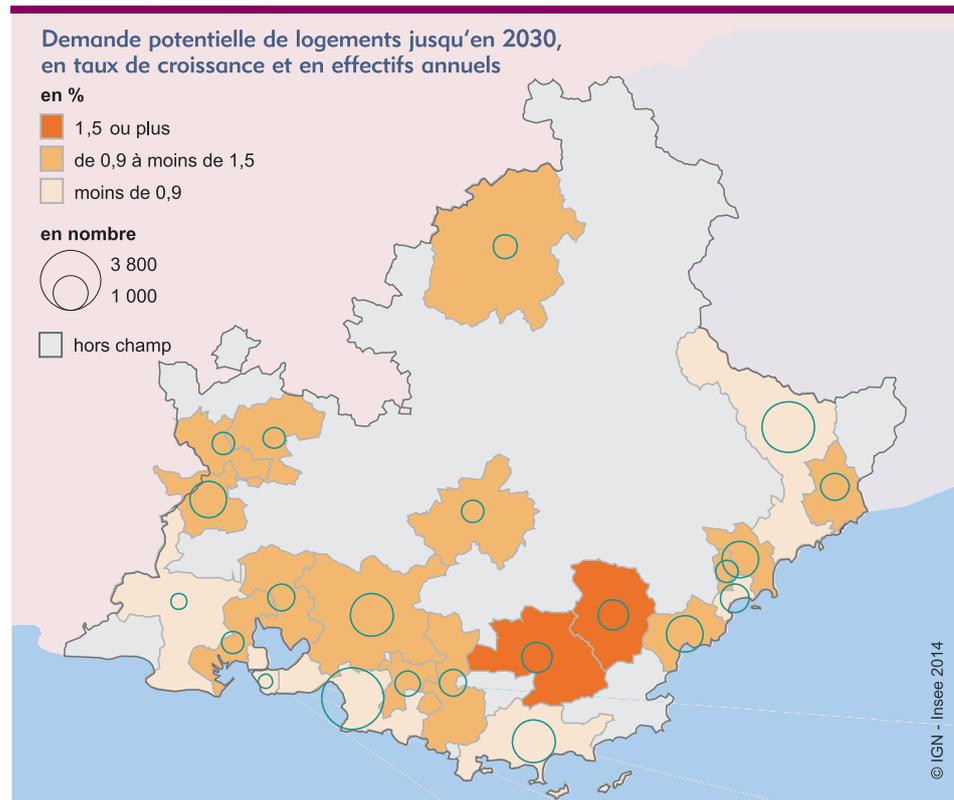
En projetant les tendances passées, l'exercice de prospective prolonge le phénomène de périurbanisation jusqu'en

2030. Or, l'expansion urbaine produit des effets négatifs, liés à l'artificialisation des sols ou à l'allongement des trajets domicile-travail. Ces derniers ont ainsi progressé de 2,5 km entre 1999 et 2010 en moyenne dans la région, occasionnant pollution, temps de transport allongé et vulnérabilité des ménages face au renchérissement de l'énergie.

Les politiques publiques menées dans la région ont pour objectif de concilier les besoins de la population avec un aménagement durable des territoires, notamment de maîtriser la périurbanisation. Un des leviers réside dans le rééquilibrage de la dynamique de construction au sein du territoire régional.

**Virginie Besson, Jérôme Domens**  
(Insee)  
**Bruno Terseur, Joëlle Vialatte**  
(Dreal)

## Les territoires les plus urbains concentreraient la majorité des logements à construire d'ici 2030



Champ : zones de plus de 50 000 habitants couvertes par un Scot ou PLH.  
 Sources : Insee, Omphale 2010 scénario central ; DGFIP, Filocom, traitement Dreal

## POUR EN SAVOIR PLUS

Recensement de la population :  
 100 800 habitants de plus en Paca depuis 2006  
 Synthèse Flash N° 70, décembre 2013

En Paca, 557 000 personnes vivent dans un logement suroccupé  
 Synthèse N° 57, juin 2013

La demande potentielle de logements à l'horizon 2030 : une estimation par la croissance attendue du nombre des ménages  
 Le Point Sur N° 135, SOeS, août 2012

Retrouvez l'intégralité de l'étude sur [www.insee.fr](http://www.insee.fr)

Institut National de la Statistique  
 et des Études Économiques  
 Provence-Alpes-Côte d'Azur  
 17 rue Menpenti  
 CS 70004  
 13395 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

© Insee - Région - Dreal 2014  
 Dépôt légal : février 2014  
 N° ISSN : 2114-8260  
 Réf : ANA144232