

Excédent de Logements dans les Alpes Maritimes

Janvier 2022



Alors que beaucoup de communautés d'agglomération et de communes des Alpes-Maritimes sont en cours de réflexion sur les SCoT ou en révision de PLU, et à cette l'occasion révisent les besoins en logements de leurs territoires, l'urbanisation de la Côte d'Azur devient une préoccupation citoyenne de plus en plus prégnante.

Cette note analyse d'abord la production et la destination des logements depuis une décennie, propose une analyse des raisons des constructions excédentaires constatées, et, sur cette base, pourrait nourrir un échange avec les autorités compétentes, que nous attendons de nos vœux.

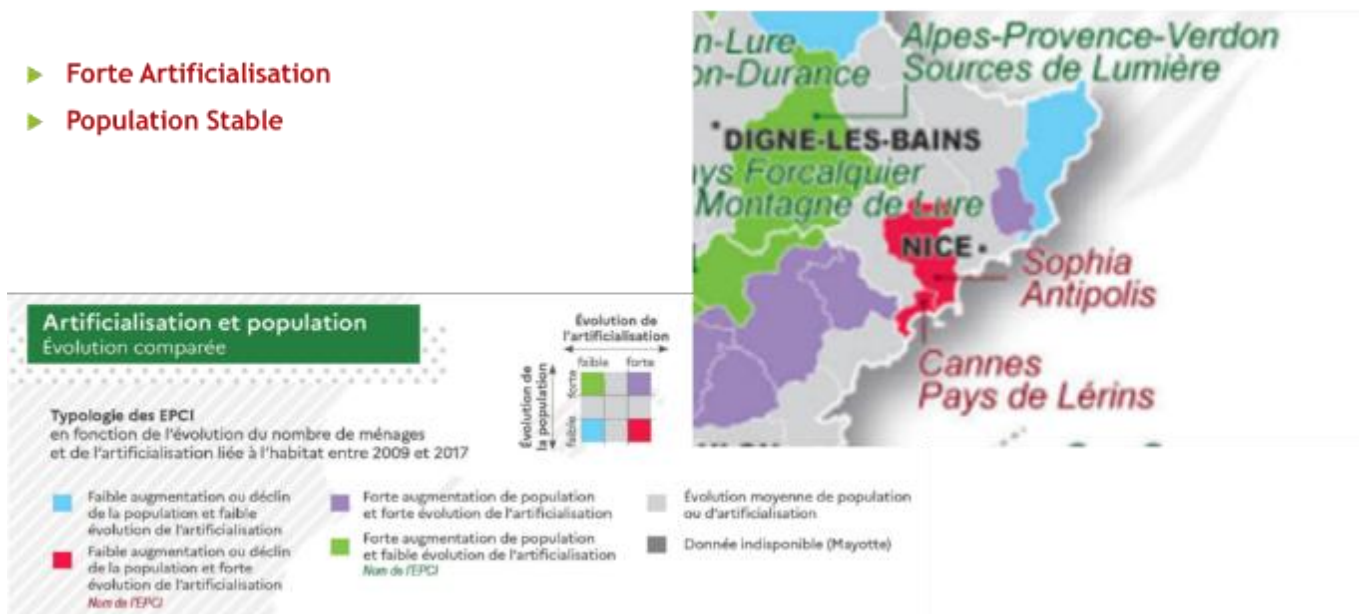
Préambule	1
Population, besoins et excédents de logements dans les Alpes Maritimes	2
Excédents de logements et résidences secondaires.....	5
La situation dans le Var	6
Application de la Loi SRU	7
Un modèle économique favorisant la fuite en avant et les résidences secondaires	8
Le cercle vicieux de la consommation foncière	10
Les perspectives	13
Conclusions et Demandes	14

Préambule

L'[observatoire des territoires](#), note pour les territoires de l'Ouest des Alpes-Maritimes, entre 2009 et 2017, **une forte augmentation de l'artificialisation**, avec une **faible augmentation de la population**.

► <https://www.observatoire-des-territoires.gouv.fr/visiotheque/2019-2020-rapport-planche-6-typologie-des-epci-selon-levolution-demographique-et>

- **Forte Artificialisation**
- **Population Stable**



L'[Observatoire de l'artificialisation](#) rapporte, malgré une population relativement stable dans les Alpes Maritimes, une artificialisation significative de tout son territoire cette dernière décennie :

Visualisation des flux d'artificialisation pour la période de 2009 à 2019

Taux d'artificialisation 2009-2019 par rapport à la surface communale (%)

légende

- entre 0 et 0,05 %
- de 0,05 à 0,15 %
- de 0,15 à 0,3 %
- de 0,3 à 0,6 %
- plus de 0,6 %

Carte à afficher

Flux d'artificialisation pour la période 2009-2019 (m²)

Dont artificialisation à usage d'habitat 2009-2019 (m²)

Dont artificialisation à usage d'activité 2009-2019 (m²)

Variation population 2012-2017

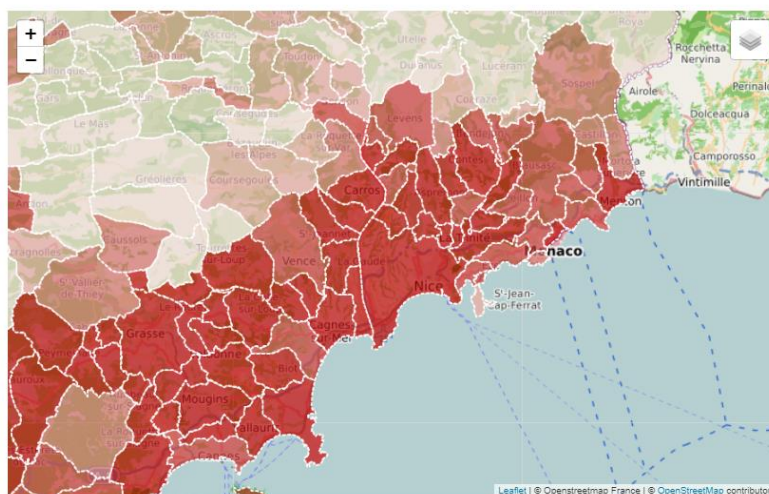
Variation ménages 2012-2017

Variation emplois 2012-2017

M² artificialisés / variation population (2012 à 2017)

Evolution ménages / Ha artificialisée pour l'habitat (2012 à 2017)

Evolution ménages+emplois / Ha artificialisée (2012 à 2017)

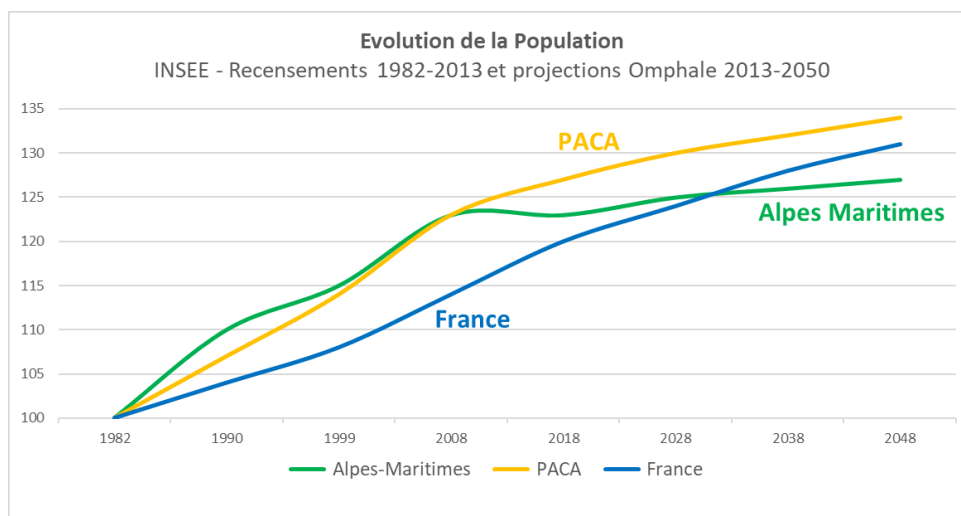


Population, besoins et excédents de logements dans les Alpes Maritimes

Le besoin en résidences principales est lié essentiellement au nombre d'habitants et à la taille des ménages.

Nous portons à votre attention les faits suivants :

- Après la forte croissance jusqu'en 2007, [l'INSEE indique une stabilité de la population](#) autour de 1 086 000 habitants et [ses dernières projections datant de 2017](#) ne donnent pas à penser à une reprise de la croissance contrairement à d'autres territoires dans les décennies qui viennent.



La période 2013-2018

- [Selon l'INSEE](#), en 2013, la population des AM était de 1 080 771, et en 2018 de 1 086 219 habitants, soit en 5 ans, 5448 habitants de plus, une évolution de 0.1% par an.

POP T1 - Population en historique depuis 1968

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2008	2013	2018
Population	722 070	816 681	881 198	971 829	1 011 326	1 084 428	1 080 771	1 086 219
Densité moyenne (hab/km²)	168,0	190,0	205,0	226,1	235,3	252,3	251,4	252,7

- Si on enlève la population hors ménages (celle qui n'habite pas dans un logement ordinaire, entre 24 et 26 000 personnes), la population des ménages est quasi parfaitement stable sur la dernière décennie connue :

Nombre de ménages						Population des ménages		
2008	%	2013	%	2018	%	2008	2013	2018
495 931	100,0	503 852	100,0	512 426	100,0	1 060 119	1 056 214	1 060 486

- [La taille des ménages](#) dans les AM (nombre d'habitants / résidences principales) continue à se réduire bien que de façon ralentie (-0,006 par an) passant ainsi de 2,10 en 2013 à 2,07 en 2018.

FAM G1 - Évolution de la taille des ménages en historique depuis 1968

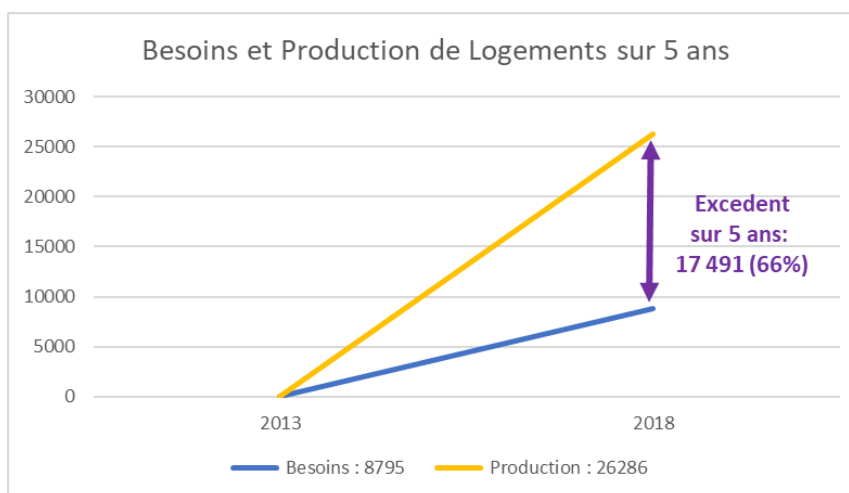
	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2008	2013	2018
Nombre moyen d'occupants par résidence principale	2,66	2,47	2,33	2,26	2,17	2,14	2,10	2,07

- Sur la dernière période quinquennale connue, 2013-2018, le desserrement a conduit à occuper 6 730 logements supplémentaires, et la croissance de la population des ménages 2 065 logements. Au total, le département a ainsi compté 8 795 résidences principales de plus en 5 ans. En moyenne annuelle, les habitants ont donc bénéficié de 1 759 logements supplémentaires :

LOG T1 - Évolution du nombre de logements par catégorie en historique depuis 1968

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2008	2013	2018
Ensemble	347 046	444 099	522 088	605 843	666 644	718 829	745 667	772 317
Résidences principales	263 847	321 767	368 955	420 375	455 535	495 950	503 768	512 563
Résidences secondaires et logements occasionnels	48 911	81 681	112 285	135 113	146 026	166 797	177 943	195 105
Logements vacants	34 288	40 651	40 848	50 355	65 083	56 082	63 956	64 648

- Pendant les 5 années de 2013 à 2017, donc sur la même période, selon le ministère ([SITADEL 2](#)), 26 286 logements ont été mis en chantier. En moyenne annuelle, le territoire a donc vu la construction de 5 257 logements.
- **Ainsi, deux tiers de la production annuelle de logements ne répondait pas aux besoins des habitants présents ou arrivés durant la période.**
- Il en résulte la **production, entre 2013 et 2018 de 17 491 logements excédentaires**, par rapport aux besoins réels des Alpes Maritimes :



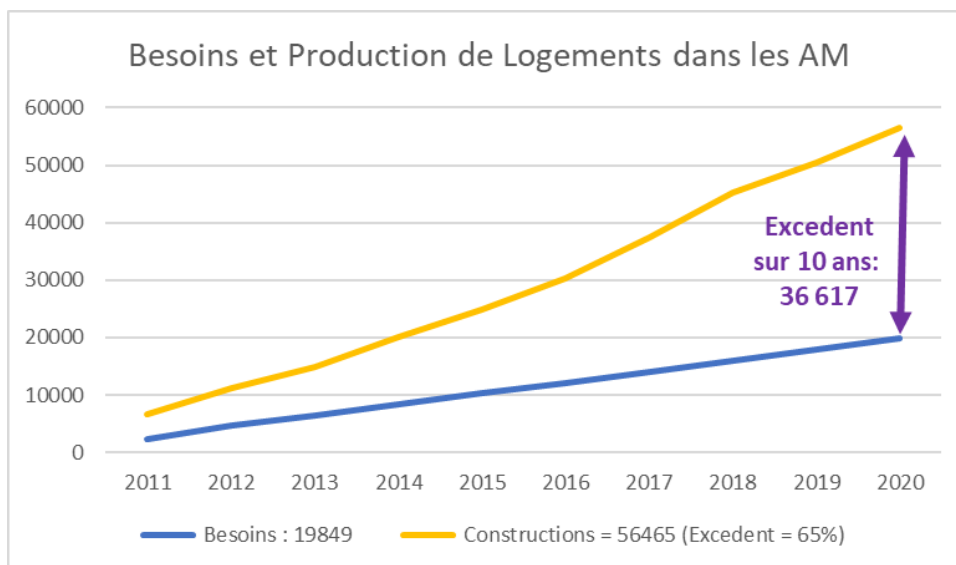
- Par ailleurs, pendant cette même période, le parc total a augmenté [selon l'INSEE](#) de 26 650 logements, ce qui inclut les logements non-sujet à déclaration, comme les divisions.

- Toujours sur cette période de 5 ans, l'observatoire des territoires nous apprend que 493 ha ont été artificialisés dans le département, en ne comptant que les surfaces exclusivement dédiées à l'habitat (et non celles à destination mixte, habitat et économie), soit une densité des constructions neuves de 53 à l'hectare.
-

Ces 17 491 logements excédentaires représentent
328 hectares artificialisés inutilement en 5 ans (53 logements / hectare).

La dernière décennie

Le même raisonnement, sur ces 10 dernières années (2011-2020) montre une production, de 36 617 logements excédentaires, soit 690 hectares artificialisés inutilement en une décennie.



*Etant donné le niveau déjà élevé d'urbanisation du département,
n'est-il pas temps de mettre un terme à cet emballement ?*

Excédents de logements et résidences secondaires

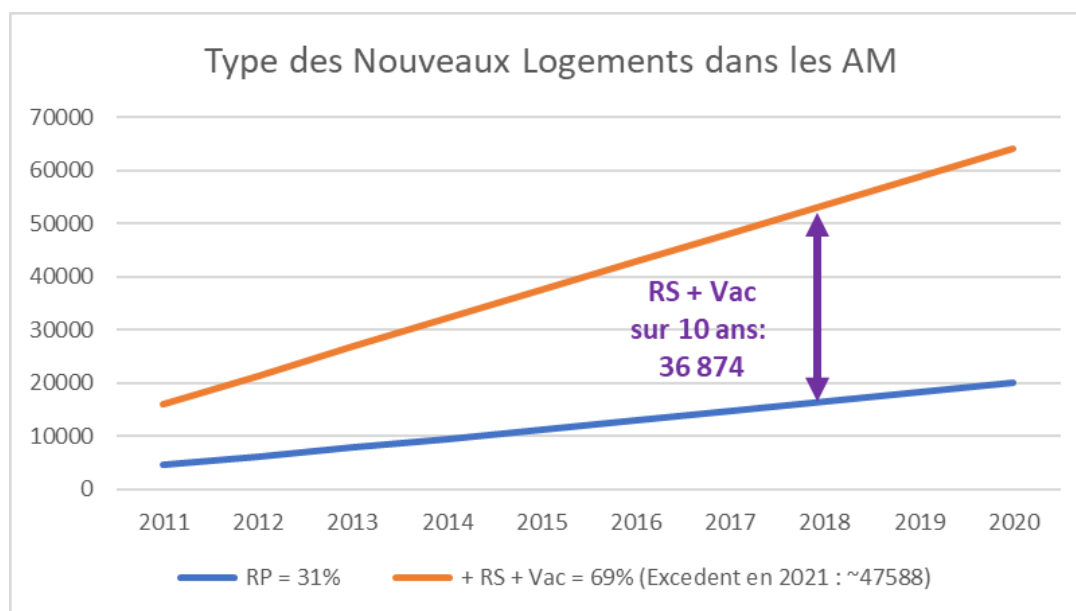
LOG T2 - Catégories et types de logements

	2008	%	2013	%	2018	%
Ensemble	718 829	100,0	745 667	100,0	772 317	100,0
Résidences principales	495 950	69,0	503 768	67,6	512 563	66,4
Résidences secondaires et logements occasionnels	166 797	23,2	177 943	23,9	195 105	25,3
Logements vacants	56 082	7,8	63 956	8,6	64 648	8,4
Maisons	175 701	24,4	181 641	24,4	183 094	23,7
Appartements	536 225	74,6	557 365	74,7	583 754	75,6

Sources : Insee, RP2008, RP2013 et RP2018, exploitations principales, géographie au 01/01/2021 .

Selon l'INSEE, entre 2008 et 2018, le nombre de résidences principales a augmenté de 16 613. Pendant ce temps, la vacance a augmenté de 8 566 logements et le parc de résidences secondaires de 28 308, soit un total de 36 874 logements.

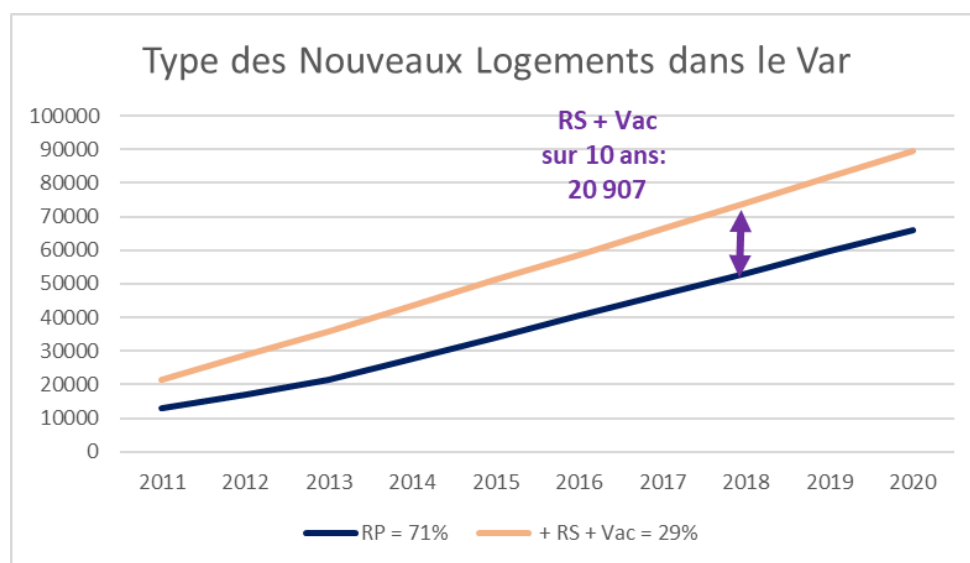
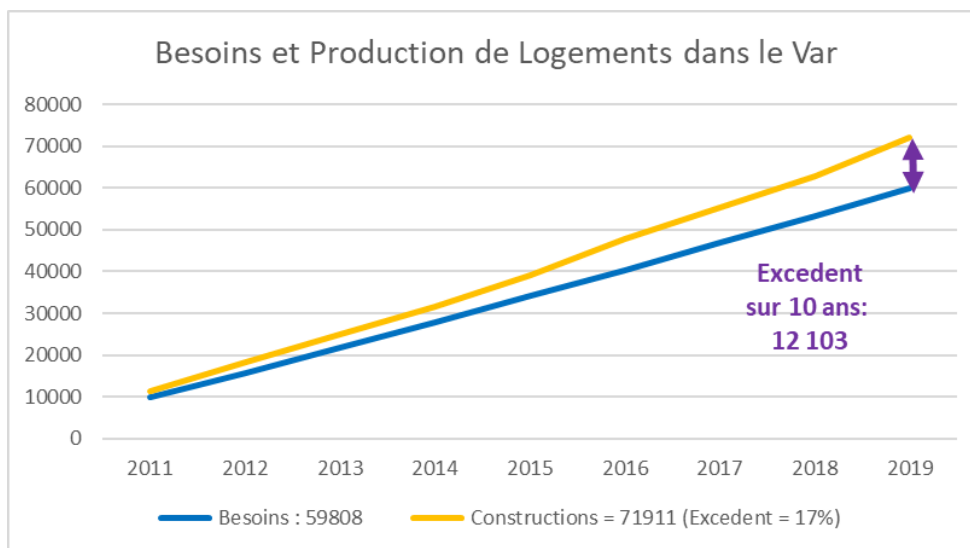
Sur la dernière période, 2013-2018, l'augmentation de cette partie du parc a été de 17 854 logements soit 67% de l'augmentation totale.



Ainsi, les logements excédentaires construits viennent alimenter le parc de logements vacants et celui des résidences secondaires. Construits souvent, sur le peu de zones naturelles ou agricoles restantes en zone péri-urbaine, ils accentuent les risques d'inondations, contribuent à la saturation du trafic routier, à la pollution de l'air et de l'eau, et participent au réchauffement climatique en général.

La situation dans le Var

Les mêmes tableaux dans le Var, département voisin de même taille (1 042 133 habitants), montre la construction de plus de logements (71 911) correspondant bien à l'évolution de sa population, mais avec taux de destinations des logements en RP de plus du double (71% dans le Var contre 31% dans les Alpes Maritimes) !



Une telle différence entre départements voisins aux profils similaires, pose question, et montre clairement un problème structurel de politique du logement qu'il conviendrait d'éclaircir.

A noter que dans le Var, le parc est pour moitié constitué de maisons individuelles, contre un quart seulement dans les Alpes Maritimes. Sur la période 2013-2018, les 36 500 nouveaux logements construits ont occupé 1 423 ha soit une densité de 26 logements/ha.

Application de la Loi SRU

[Selon les objectifs triennaux SRU 2020 notifiés aux communes](#), 66 711 logements sociaux doivent être réalisés à partir de 2020 sur les Alpes Maritimes, dont 34 034 sur la période 2020-2022.

[Selon le plan triennal de 2017](#), la carence était alors de 69 419. Sur une production totale de plus de 20 000 logements entre 2017 et 2020 dans les Alpes Maritimes, moins de 2500 logements sociaux ont donc été produits sur la période triennale précédente.

En utilisant le modèle de financement des logements sociaux 30% de logements sociaux (34 034 pour 2022) avec 70% d'accession à la propriété pour les financer (soit 79 413), c'est 113 447 logements à construire en 3 ans !

Soit, avec 2 personnes par logement, une capacité pour accueillir 230 000 résidents de plus.

Ces 113 000 logements rendront-ils vacant une centaine de milliers de logements existants actuellement, sont-ils envisagés à usage de résidences secondaires, ou alors envisage-t-on vraiment l'arrivée de plus de 200 000 habitants supplémentaires en 3 ans ?

Alors que le nombre de logements vacants s'élève déjà à 64 600 !

Une telle politique publique n'est plus tenable !

Suivant le même raisonnement, les 66 711 logements sociaux en carence, nécessiteraient de produire, à terme, 222 370 logements pour 445 000 résidents de plus, soit d'augmenter la population des Alpes-Maritimes de 40% à échéance de la loi SRU.

A l'entrée de Valbonne, route de Cannes, le programme neuf « Green Side » propose des 3 pièces de 62 m² à 355 000 Euros. Or, il y a déjà à la vente à moins de 5km autour de Valbonne Sophia actuellement plus de 1000 offres de logements de 62 m² et plus, pour moins de 350 000 euros :

The image shows a real estate search interface. At the top, there are radio buttons for 'Offres' (selected) and 'Demandes'. Below this is a search bar with 'Ventes immobilières' and a dropdown arrow, followed by a search icon and the text 'Que recherchez-vous ?'. To the right of the search bar is a location filter 'Valbonne (06560) - 5 km' with a close icon. Below the search bar are four filter buttons: 'Maison, Appartement', '350 000 € et moins', 'Surface habitable : 62 m² et plus', and 'Surface du terrain'. Below these filters is a link 'Afficher plus de filtres'. At the bottom left, there is a toggle switch for 'Proche transport en commun' which is currently turned off. At the bottom right, there is a 'Sauvegarder' button with a bookmark icon. In the center, there is a large blue button labeled 'Rechercher (1 042 résultats)' which is circled in red.

Les collectivités ne pourraient-elles pas envisager de s'engager à réduire le nombre de logements vacants pour les remettre à la disposition des actifs locaux pour une accession sociale à la propriété, par exemple via l'Office Foncier Solidaire ?

Un modèle économique favorisant la fuite en avant et les résidences secondaires

Le modèle de production des logements sociaux

L'Etat pénalise les communes qui ne respectent pas la loi SRU, imposant un quota de logements sociaux.

Le mode de financement des logements sociaux le plus répandu dans les Alpes Maritimes est de financer la production de 30% de logements sociaux par la mise en vente à sur-prix des autres 70% de logements sur les programmes immobiliers, qui représentent à présent 95% de la production de logements.

Le foncier étant relativement cher sur un territoire contraint et attractif, et les logements d'accèsion à la propriété étant sur-facturés pour financer la production de logements sociaux à bas prix, les tarifs pratiqués sont très chers (de 4500 à 6000 euros du m²). Cela est soutenable essentiellement grâce au soutien du marché de la résidence secondaire, avec une clientèle étrangère fortunée, ou des investisseurs.

Apt. T3	62 m ²	355 000 €
---------	-------------------	-----------

Eligibilités
Pinel



En effet, les actifs du territoire ne pouvant pas financer de tels budgets, les logements sont vendus en résidences secondaires, pour la location occasionnelle, ou pour la location aidée (Pinel). Les logements en location aidée génèrent une vacance par ailleurs, car ceux qui y emménagent libèrent une maison ou un appartement, qui sera souvent rénové pour la location touristique saisonnière ou occasionnelle (de type AirBnB) ou une résidence secondaire. In fine, un logement excédentaire est généré.

L'impact de la fiscalité communale

L'impact de la fiscalité communale n'est pas à négliger : sur une commune comme Mougins en 2021, le revenu des taxes sur le foncier représente 63% des recettes (21,6 M sur 34,5), et la fiscalité de résidences secondaires 35% des recettes (9,8M de taxes habitation avec majoration + 20% de RS de 11,5M de taxe foncière, sur 34,5). L'évolution 2020-2021 des recettes sur le foncier, de 435 000 euros, est essentiellement liée à la fiscalité des résidences secondaires (plus de 62,5%) : taxe d'habitation majorée pour 271 000 euros à laquelle s'ajoute une grosse partie des nouvelles recettes de la taxe foncière, également due par les résidences secondaires, mais dont la part exacte ne peut être déterminée de ces données.

Fonctionnement -Recettes		
Chap.	Libellé	Propositions nouvelles
13	Atténuations de charges	40 000,00
70	Produits services, domaine et ventes div	1 094 427,00
73	Impôts et taxes	31 396 371,00
74	Dotations et participations	1 304 400,00
75	Autres produits de gestion courante	507 200,00
77	Produits exceptionnels	40 000,00
42	Opérat* ordre transfert entre sections (5)	71 300,00
TOTAL		34 453 698,00

1) <u>Impôts et taxes : 31 396 K€</u>			
<u>La fiscalité locale directe : 21 628 K€</u>			
Taxes	Bases d'imposition prévisionnelles 2020	Bases d'imposition prévisionnelles 2021	Variations des bases
Habitation résidence secondaire	22 070 938	22 695 640	624 702
Foncier Bâti	50 698 000	51 446 594	748 594
Foncier non bâti	473 100	466 480	-6 620
Total	73 242 038	74 608 714	1 366 676

Taxes Communales Directes - Foncier	Taux	2020		Previsions 2021		Variation des Recettes
		Bases d'imposition	Recettes	Bases d'imposition	Recettes	
Résidence secondaire (Habitation + Majoration)	43.4%	22071	9583	22696	9854	271
Foncier Bâti (Taxe Foncière)	22.4%	50698	11356	51447	11524	168
Foncier non bâti (Taxe Foncière)	53.5%	473	253	466	250	-4
Recettes sur le Foncier			21193		21628	435
Part des Residences Secondaires			45.2%		45.6%	62.3%

Force est de constater qu'une résidence secondaire rapportent plus en taxe, et pèse beaucoup moins lourd sur les charges d'une commune, puisqu'elles exigent moins de services à la population, comme la mobilité, l'école, la collecte des déchets ménagers etc.

Construire est donc une opération très rentable pour les communes ! Encore plus s'il s'agit de résidences secondaires !

Sans compter que construire pour accueillir de nouveaux habitants en résidences principales augmente mécaniquement le taux de logements sociaux à réaliser, tandis que les résidences secondaires ne comptent pas pour le calcul de quotas de logements sociaux.

Et si l'Etat les y oblige en les pénalisant quand les quotas de logements sociaux ne sont pas réalisés, la tentation est grande de laisser se développer le marché des résidences secondaires, qui augmentent leurs revenus, sans entrer en compte dans le calcul du quota de logements sociaux.

Tout pousse les municipalités à produire des résidences secondaires !

Le rôle de la Chambre de Commerce et de l'Industrie

La Chambre de Commerce et de l'Industrie de Nice s'est dotée d'un Observatoire de l'Immobilier de d'Habitat, un lobby financé par les acteurs partenaires dans l'« Acte de Bâtir ». Cet organisme collecte des statistiques sur les transactions immobilières et la production de logements sur la Côte d'Azur, et émet une lettre de conjoncture trimestrielle, avec un indicateur sur la tension sur les besoins en logements.

L'observatoire indique que le foncier sur le 06 compte pour 30 à 35% du cout d'une opération dans les Alpes-Maritimes, contre 10-15% auparavant et par ailleurs dans les autres régions.

Cet observatoire reconnaît ouvertement que le marché libre subsidie le logement social, ce qui renchérit l'accession à la propriété.

Le discours dominant de cet organisme :

- Il faut construire pour que nos actifs accèdent au logement : pour les employés des entreprises, et les 70% de la population éligible au logement social dans les Alpes Maritimes.
- Il faut construire pour répondre à la demande de logement

Outre une série de propositions pour fluidifier la production immobilière (exprimées dans son manifeste), la CCI suggère deux recommandations afin de réduire les prix de la production de logements, essentiellement liés au cout du foncier :

- Construire en R+5 plutôt que R+3
- Réduire le nombre de place de parking pour les logements sociaux

Ces mesures, qui réduisent le besoin en foncier, permettraient de réaliser 50% de logements social sans augmentation significative des prix.

Construire pour les actifs ?

Les logements produits sont-ils effectivement mis à disposition des actifs locaux ?

Selon leur propos, les statistiques collectées par l'Observatoire ne permettent pas d'identifier la destination effective des logements mis sur le marché. Ainsi, les proportions de logements qui deviennent des résidences principales ou secondaires n'est pas connue.

L'origine des nouveaux occupants n'est pas non plus identifiée, ni ce qu'il advient des logements qu'ils libèrent en emménageant dans une construction neuve.

Ainsi, aucune analyse sur le parcours résidentiel des occupants, ni le cycle de vie des logements affectés par les mutations n'est réalisée.

Force est de constater qu'hors logement social, les logements produits, trop chers, ne vont pas vers des actifs locaux, mais s'écoulent en résidences secondaires ou à destination d'investisseurs, et qu'il reste toujours un besoin non satisfait en logements accessibles pour les actifs – un besoin maintenu structurellement, qui permet à la filière de justifier de construire toujours plus.

Répondre à la demande ?

Il y a-t-il une tension sur le marché immobilier neuf ?

La tension de la demande sur l'offre immobilière est mesurée selon deux indicateurs par la CCI :

- Le délai d'écoulement des logements produits : plus un logement est vendu rapidement, plus la demande est élevée
- Le prix de vente : plus le prix de vente est élevé, plus la demande est forte

La CCI enregistre donc la tension sur l'offre, mais ne s'interroge pas l'origine de la demande : les logements, commercialisés sur toute la France, trouvent facilement des investisseurs, ou des parisiens pour qui un pied à terre sur la Côte d'Azur à 5000E/m2 est une bonne affaire.

La CCI ne mesure la tension sur l'offre, indépendamment de sa provenance. C'est donc un indicateur biaisé pour la mesure de la satisfaction des besoins locaux.

Une justification des besoins ?

La CCI prétend qu'il y a des besoins de pour 5000 logements par an sur le 06, et que la production stagnante à 3500 par an depuis 10 ans, il en résulte retard accumulé de 15000 logements.

Mais la CCI ne justifie aucunement les besoins : elle se réfère aux besoins exprimés dans les documents de programmation territoriale comme les SRADDET, DTA, SCOT, PLH, PLUs.

Or ces documents expriment souvent une ambition plutôt que des besoins réalistes. Dans ces documents, la justification des besoins exprimés est parfois absente, ou souffre presque systématiquement de biais méthodologique, parfois si évidents qu'ils ne peuvent que refléter de l'incompétence, mais plus probablement une volonté de surestimer les besoins pour justifier de maintenir une production immobilière (voir à ce sujet le mémoire de France Nature Environnement PACA).

On constate par ailleurs, que les bureaux d'études à l'origine de ces documents de programmation sont souvent des partenaires de la filière immobilière, et donc source de conflit d'intérêt.

L'« Attractivity Washing »

La CCI prétend agir en faveur du logement pour actif, facteur clé de l'attractivité du territoire. Mais contrairement à son discours, pour justifier d'une production nécessaire de logements, l'Observatoire Immobilier pour l'Habitat ne s'appuie pas sur les besoins locaux, mais sur la demande globale – comprenant le marché quasi infini des résidences secondaires. Ce qui maintient des prix d'acquisition inaccessibles à la demande locale.

L'objectif effectif de l'Observatoire Immobilier pour l'Habitat semble plutôt de soutenir l'activité de la filière en justifiant un flux constant en besoins, pour une production rentable et continue en volume. Sans se limiter au stock nécessaire pour combler les besoins de la population locale. Et le marché illimité des résidences secondaires permet de tapisser le territoire de projets immobilier.

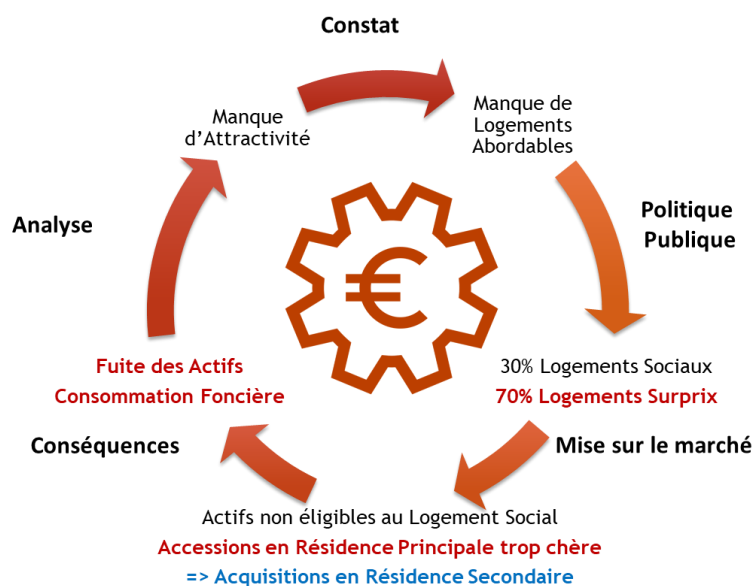
Le cercle vicieux de la consommation foncière

Ainsi, tous les acteurs du secteur ont des motivations qui poussent à la production d'excédents de logements en résidences secondaires :

- **Motivation du milieu économique** : soutenir le secteur de la construction, qui ne peut que continuer à construire pour se maintenir, et accessoirement fournir des logements abordables aux actifs des autres secteurs économiques ;
- **Motivation des Communes** : les élus, dissuadés par les pénalités de la loi SRU, attirés par les recettes sur le foncier bâti et les résidences secondaires (plus de 35% des recettes sur certaines communes), et sans doute sujet à pression des propriétaires fonciers voulant valoriser leurs zones encore non-bâties, en particulier les anciennes zones agricoles ;
- **Motivation de l'Etat** : faire respecter la loi SRU exigeant la production de logements sociaux, et accessoirement un soutien à l'économie.

La pression pour de la consommation foncière facile, sur les zones non encore bâties, est donc énorme, avec peu de résultats au service des actifs qui aspirent à s'installer en accession à la propriété, mais rendue impossible vu les prix.

Cela mène au cercle vicieux suivant, alimenté par les motivations ci-dessus :

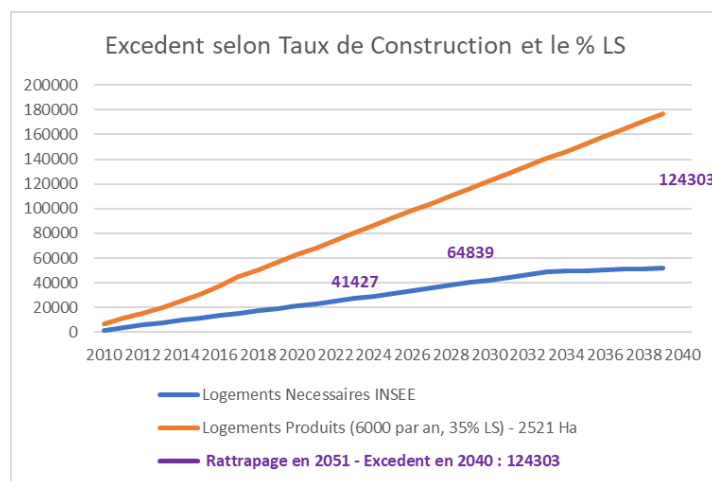


Chaque tour de roue génère de la consommation foncière, majoritairement en faveur des résidences secondaires, et ceci au détriment de l'environnement et de la protection des zones naturelles et agricoles. Le littoral étant déjà sur-urbanisé, la pression se porte déjà sur le moyen-pays ; il est fort à craindre que les mêmes causes produisent les mêmes effets, c'est à dire un moyen pays sur-urbanisé à moyen terme, mais ne répondant toujours pas aux besoins des actifs locaux.

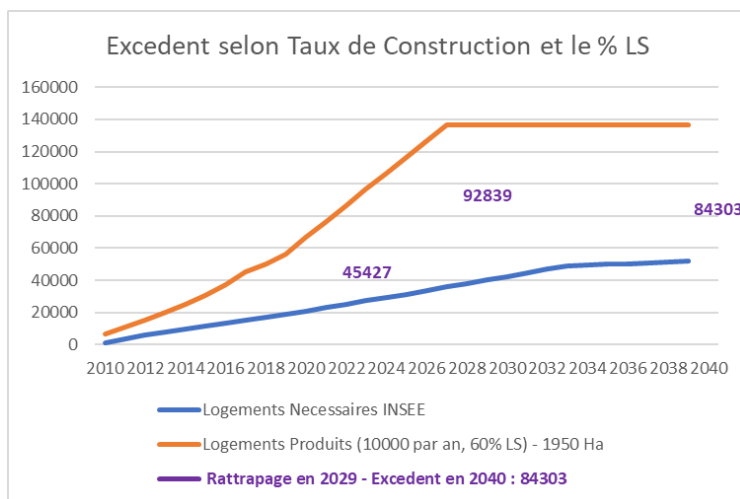
Et avec un risque de production de friches de logements à terme, car quand tout le territoire ne ressemblera plus qu'à une longue banlieue péri-urbaine de Cannes à Menton, quelle serait son attractivité touristique ? Il sera sans doute moins évident que le marché exigeant des résidences secondaires se maintienne.

Les perspectives

En maintenant un taux de construction de 6000 logements par an avec 35% de logements sociaux, le rattrapage pour être en conformité à la loi SRU se fera en 2051, et d'ici 2040, 124 000 logements excédentaires par rapport aux besoins de la population auront été produits, nécessitant 2500 hectares d'ici 2040.



En menant une politique agressive avec un taux de construction de 10000 logements par an avec 60% de logements sociaux, le rattrapage pour être en conformité à la loi SRU se fera d'ici 2030, avec 92 000 logements excédentaires à cette date, mobilisant 2000 hectares.



Pourrait-on craindre alors un affaissement du marché immobilier sur une Cote d'Azur inondées d'appartements, et un ralentissement significatif de l'activité de construction une fois que la conformité loi SRU sera atteinte ?

Conclusions et Demandes

Nous demandons :

- *Une politique de logements véritablement abordables pour les résidents des Alpes Maritimes, dans toutes les communes (et en particulier sur le littoral et le moyen pays) avec un changement de modèle de financement des logements sociaux (LLS et accession sociale à la propriété) qui défavorise actuellement l'accèsion à la propriété ;*
 - *Alors que les constructions alimentent essentiellement le parc des résidences secondaires, l'arrêt de toute urbanisation en extension des zones urbaines sur des espaces naturels, forestiers et agricoles dans les documents d'urbanisme et la sanctuarisation des zones naturelles, humides et agricoles résiduelles.*
-

Annexes

Données INSEE des Alpes Maritimes :

Sources : Insee, RP2008, RP2013 et RP2018, exploitations principales, géographie au 01/01/2021

	2008		2013		2018	
POP T1 - Population en historique						
Population	1084428		1080771		1086219	
Taux Evolution Annuel		-0.10%		0.10%		
Taille Menages	2.14		2.1		2.07	
LOG T2 - Catégories et types de logements						
Ensemble	718829	100,0	745667	100,0	772317	100,0
Résidences principales	495950	69,0	503768	67,6	512563	66,4
Résidences secondaires et log	166797	23,2	177943	23,9	195105	25,3
Logements vacants	56082	7,8	63956	8,6	64648	8,4
<i>Maisons</i>	<i>175701</i>	<i>24,4</i>	<i>181641</i>	<i>24,4</i>	<i>183094</i>	<i>23,7</i>
<i>Appartements</i>	<i>536225</i>	<i>74,6</i>	<i>557365</i>	<i>74,7</i>	<i>583754</i>	<i>75,6</i>

Données INSEE du Var :

Sources : Insee, RP2008, RP2013 et RP2018, exploitations principales, géographie au 01/01/2021

POP T1 - Population en historique						
	2008		2013		2018	
Population	1001408		1028583		1067697	
Taux Evolution Annuel		0.50%		0.70%		
Taille Menages	2.21		2.17		2.11	
LOG T2 - Catégories et types de logements						
	2008	%	2013	%	2018	%
Ensemble	648029	100,0	683829	100,0	722128	100,0
Résidences principales	441549	68,1	462886	67,7	494739	68,5
Résidences secondaires et	171457	26,5	176505	25,8	183084	25,4
Logements vacants	35024	5,4	44439	6,5	44304	6,1
<i>Maisons</i>	<i>307378</i>	<i>47,4</i>	<i>322755</i>	<i>47,2</i>	<i>336371</i>	<i>46,6</i>
<i>Appartements</i>	<i>327161</i>	<i>50,5</i>	<i>349390</i>	<i>51,1</i>	<i>375074</i>	<i>51,9</i>

Données Sitadel Production de Logements :

[Sit@del2 - Logements commencés \(2010-2019\) - données arrêtées à fin avril 2021](#)

Nombre de logements Commencés			
Période	PACA	Alpes-Maritimes	Var
2010	26435	4769	6390
2011	29521	6606	6179
2012	22970	4584	5080
2013	25753	3769	6920
2014	26954	5109	6651
2015	25503	4885	6664
2016	28913	5376	7545
2017	33993	7147	8723
2018	30648	7737	7468
2019	26997	5252	7681
2020	Estimation	6000	9000
Moyenne 2011-2020		5647	7191
Cumul 10 ans		56465	71911

Liste des communes soumises par la loi SRU au 1er janvier 2017 avec un objectif LLS 2017-2019

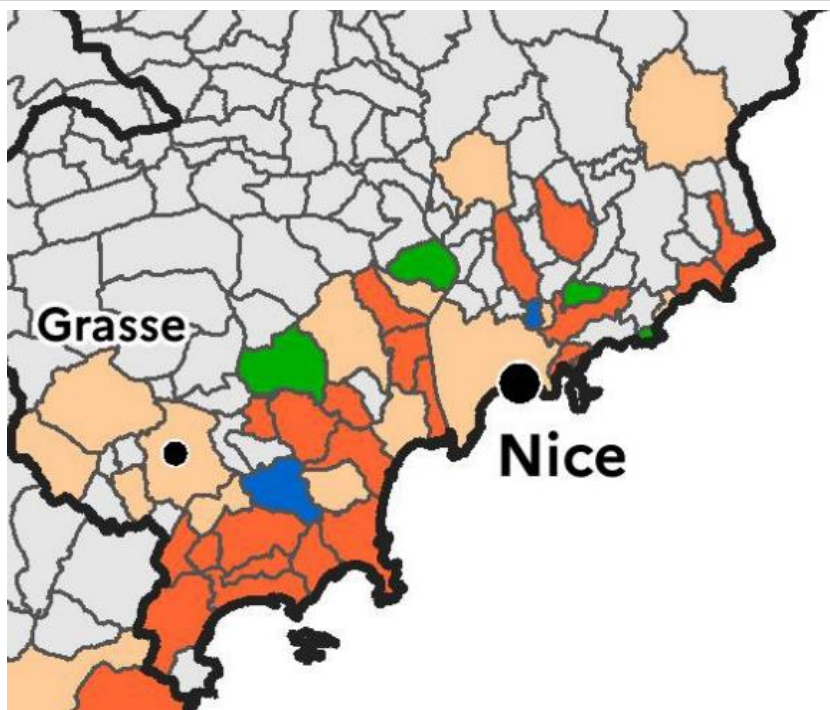
Liste des communes soumises par la loi SRU au 1er janvier 2017 avec un objectif LLS 2017-2019

Département	NOM DE LA COMMUNE	Code INSEE	Nom EPCI	NBR RP au 01/01/2017	NB de LLS au 01/01/2017	TX de LLS au 01/01/2017	Taux de LLS à atteindre	Commune carencée au titre du bilan 2014-2016	Objectif triennal quantitatif 2017-2019 notifiées aux communes
Alpes-de-Haute-Provence	Manosque	4112	CA Durance-Lubéron-Verdon Agglomération	10 966	1 690	15,41 %	25	NON	378
Alpes-de-Haute-Provence	Pierrevet	4152	CA Durance-Lubéron-Verdon Agglomération	1 700	41	2,41 %	25	OUI	125
Alpes-Maritimes	Antibes	6004	CA de Sophia Antipolis	40 750	4 277	10,50 %	25	NON	1974
Alpes-Maritimes	Beauleu-sur-Mer	6011	Métropole Nice Côte d'Azur	2 014	188	9,33 %	25	OUI	101
Alpes-Maritimes	Beausoleil	6012	CA de la Riviera Française	6 633	535	8,07 %	25	NON	365
Alpes-Maritimes	Biot	6018	CA de Sophia Antipolis	4 125	561	13,60 %	25	OUI	157
Alpes-Maritimes	Cagnes-sur-Mer	6027	Métropole Nice Côte d'Azur	25 222	1 804	7,15 %	25	NON	1504
Alpes-Maritimes	Cannes	6029	CA des Pays de Lérins	41 329	7 131	17,25 %	25	OUI	1065
Alpes-Maritimes	Le Cannet	6030	CA des Pays de Lérins	22 362	1 740	7,78 %	25	OUI	1279
Alpes-Maritimes	Cap-d'Ail	6032	Métropole Nice Côte d'Azur	2 484	340	13,69 %	25	OUI	89
Alpes-Maritimes	Carros	6033	Métropole Nice Côte d'Azur	4 594	1 014	22,07 %	25	NON	31
Alpes-Maritimes	La Colle-sur-Loup	6044	CA de Sophia Antipolis	3 418	144	4,21 %	25	OUI	232
Alpes-Maritimes	Contes	6048	CC Pays des Pailons	3 051	172	5,64 %	25	OUI	192
Alpes-Maritimes	Drap	6054	CC Pays des Pailons	1 673	266	15,90 %	25	NON	52
Alpes-Maritimes	Gattières	6064	Métropole Nice Côte d'Azur	1 711	73	4,27 %	25	OUI	117
Alpes-Maritimes	La Gaude	6065	Métropole Nice Côte d'Azur	2 679	64	2,39 %	25	OUI	198
Alpes-Maritimes	Grasse	6069	CA du Pays de Grasse	22 971	3 273	14,25 %	25	NON	819
Alpes-Maritimes	Levens	6075	Métropole Nice Côte d'Azur	2 110	109	5,17 %	25	NON	135
Alpes-Maritimes	Mandelieu-la-Napoule	6079	CA des Pays de Lérins	13 261	1 110	8,37 %	25	OUI	705
Alpes-Maritimes	Menton	6083	CA de la Riviera Française	16 561	1 423	8,59 %	25	OUI	865
Alpes-Maritimes	Mouans-Sartoux	6084	CA du Pays de Grasse	4 564	471	10,32 %	25	NON	243
Alpes-Maritimes	Mougins	6085	CA des Pays de Lérins	8 370	546	6,52 %	25	NON	509
Alpes-Maritimes	Nice	6088	Métropole Nice Côte d'Azur	188 682	24 662	13,07 %	25	NON	7628
Alpes-Maritimes	Pégomas	6090	CA du Pays de Grasse	3 406	184	5,40 %	25	OUI	217
Alpes-Maritimes	Peymeinade	6095	CA du Pays de Grasse	3 914	323	8,25 %	25	NON	221
Alpes-Maritimes	Roquebrune-Cap-Martin	6104	CA de la Riviera Française	7 376	434	5,88 %	25	OUI	452
Alpes-Maritimes	Roquefort-les-Pins	6105	CA de Sophia Antipolis	2 767	116	4,19 %	25	NON	187
Alpes-Maritimes	La Roquette-sur-Siagne	6108	CA du Pays de Grasse	2 325	197	8,47 %	25	OUI	124
Alpes-Maritimes	Le Rouret	6112	CA de Sophia Antipolis	1 617	23	1,42 %	25	OUI	122
Alpes-Maritimes	Saint-Cézaire-sur-Siagne	6118	CA du Pays de Grasse	1 751	30	1,71 %	25	NON	132
Alpes-Maritimes	Saint-Jeannet	6122	Métropole Nice Côte d'Azur	1 644	24	1,46 %	25	OUI	126
Alpes-Maritimes	Saint-Laurent-du-Var	6123	Métropole Nice Côte d'Azur	15 657	1 636	10,45 %	25	OUI	776
Alpes-Maritimes	Sospel	6136	CA de la Riviera Française	1 720	72	4,19 %	25	NON	118
Alpes-Maritimes	Tourrette-Levens	6147	Métropole Nice Côte d'Azur	1 899	62	3,26 %	25	OUI	138
Alpes-Maritimes	Tourrettes-sur-Loup	6148	CA de Sophia Antipolis	1 862	33	1,77 %	25	OUI	143
Alpes-Maritimes	La Trinité	6149	Métropole Nice Côte d'Azur	4 220	649	15,38 %	25	NON	129
Alpes-Maritimes	Vallauris	6155	CA de Sophia Antipolis	13 936	1 246	8,94 %	25	OUI	739
Alpes-Maritimes	Vence	6157	Métropole Nice Côte d'Azur	9 141	591	6,47 %	25	OUI	569
Alpes-Maritimes	Villefranche-sur-Mer	6159	Métropole Nice Côte d'Azur	2 667	153	5,74 %	25	OUI	173
Alpes-Maritimes	Villeneuve-Loubet	6161	CA de Sophia Antipolis	8 196	474	5,78 %	25	NON	523

Liste des communes soumises par la loi SRU au 1er janvier 2020 avec un objectif LLS 2020-2022

INVENTAIRE LLS au 1er janvier 2020

Département	NOM DE LA COMMUNE <i>En bleu : communes exemptées des obligations pour 2018-2019</i> <i>En vert : communes dépassant le taux SRU</i>	Code INSEE	Nom EPCI	Taux de LLS à atteindre	Commune carencée au titre du bilan 2017-2019	Tx de majoration présent sur l'arrêté de carence 2017-2019	Commune exemptée de ses obligations pour 2020-2022	objectifs SRU 2020-2022	NBR RP au 01/01/2020	NB de LLS au 01/01/2020	TX de LLS au 01/01/2020
Alpes-Maritimes	Villefranche-sur-Mer	6159	Métropole Nice Côte d'Azur	25	1	10,00 %		226	2672	217	8,12 %
Alpes-Maritimes	Villeneuve-Loubet	6161	CA de Sophia Antipolis	25	1	55,53 %		761	8164	659	8,07 %
Alpes-Maritimes	Antibes	6004	CA de Sophia Antipolis	25	1	73,11 %		2889	41966	4935	11,75 %
Alpes-Maritimes	Beaulieu-sur-Mer	6011	Métropole Nice Côte d'Azur	25	1	200,00 %		160	2035	190	9,34 %
Alpes-Maritimes	Beauséjour	6012	CA de la Riviera Française	25	0			487	6321	685	10,84 %
Alpes-Maritimes	Biot	6018	CA de Sophia Antipolis	25	0			240	4198	563	13,41 %
Alpes-Maritimes	Cagnes-sur-Mer	6027	Métropole Nice Côte d'Azur	25	0			2140	25053	2125	8,48 %
Alpes-Maritimes	Cannes	6029	CA des Pays de Lérins	25	1	10,00 %		1648	41865	7253	17,32 %
Alpes-Maritimes	Le Cannet	6030	CA des Pays de Lérins	25	1	68,91 %		1914	22669	1796	7,92 %
Alpes-Maritimes	Cap-d'Ail	6032	Métropole Nice Côte d'Azur	25	0			129	2295	340	14,81 %
Alpes-Maritimes	Carros	6033	Métropole Nice Côte d'Azur	25	0			70	5015	1095	21,83 %
Alpes-Maritimes	La Colle-sur-Loup	6044	CA de Sophia Antipolis	25	1	50,00 %		353	3594	207	5,76 %
Alpes-Maritimes	Contes	6048	CC Pays des Pailions	25	1	10,00 %		294	3134	203	6,48 %
Alpes-Maritimes	Drap	6054	CC Pays des Pailions	25	0			54	1858	352	18,95 %
Alpes-Maritimes	Gattières	6064	Métropole Nice Côte d'Azur	25	0			180	1788	108	6,04 %
Alpes-Maritimes	La Gaude	6065	Métropole Nice Côte d'Azur	25	1	60,71 %		315	2755	119	4,32 %
Alpes-Maritimes	Grasse	6069	CA du Pays de Grasse	25	0			1209	23311	3439	14,75 %
Alpes-Maritimes	Levens	6075	Métropole Nice Côte d'Azur	25	0			196	2194	159	7,25 %
Alpes-Maritimes	Mandelieu-la-Napoule	6079	CA des Pays de Lérins	25	1	10,00 %		1131	13833	1230	8,89 %
Alpes-Maritimes	Menton	6083	CA de la Riviera Française	25	1	10,00 %		1349	16828	1659	9,86 %
Alpes-Maritimes	Mouans-Sartoux	6084	CA du Pays de Grasse	25	0			336	4812	617	12,82 %
Alpes-Maritimes	Mougins	6085	CA des Pays de Lérins	25	1	10,00 %		717	8909	906	10,17 %
Alpes-Maritimes	Nice	6088	Métropole Nice Côte d'Azur	25	0			11034	190956	25914	13,57 %
Alpes-Maritimes	Pégomas	6090	CA du Pays de Grasse	25	1	204,20 %		340	3447	184	5,34 %
Alpes-Maritimes	Peymeinade	6095	CA du Pays de Grasse	25	0			340	4038	345	8,54 %
Alpes-Maritimes	Roquebrune-Cap-Martin	6104	CA de la Riviera Française	25	1	66,81 %		717	7439	462	6,21 %
Alpes-Maritimes	Roquefort-les-Pins	6105	CA de Sophia Antipolis	25	1	64,89		273	3065	243	7,93 %
Alpes-Maritimes	La Roquette-sur-Siagne	6108	CA du Pays de Grasse	25	1	10,00 %		189	2354	207	8,79 %
Alpes-Maritimes	Le Rouret	6112	CA de Sophia Antipolis	25	1	63,41 %		189	1725	58	3,36 %
Alpes-Maritimes	Saint-André-de-la-Roche	6114	Métropole Nice Côte d'Azur	25	0			0	2313	661	28,58 %
Alpes-Maritimes	Saint-Cézaire-sur-Siagne	6118	CA du Pays de Grasse	25	0			104	1810	33	1,82 %
Alpes-Maritimes	Saint-Jeannet	6122	Métropole Nice Côte d'Azur	25	1	58,73 %		194	1766	67	3,79 %
Alpes-Maritimes	Saint-Laurent-du-Var	6123	Métropole Nice Côte d'Azur	25	1	10,00 %		1074	15701	1809	11,52 %
Alpes-Maritimes	Saint-Vallier-de-Thiery	6130	CA du Pays de Grasse	25	0			58	1584	90	5,68 %
Alpes-Maritimes	Sospel	6136	CA de la Riviera Française	25	0			175	1742	74	4,25 %
Alpes-Maritimes	Tourrette-Levens	6147	Métropole Nice Côte d'Azur	25	1	122,27 %		211	1988	65	3,27 %
Alpes-Maritimes	Tourrettes-sur-Loup	6148	CA de Sophia Antipolis	25	0			221	1927	35	1,82 %
Alpes-Maritimes	La Trinité	6149	Métropole Nice Côte d'Azur	25	1	100,00 %		190	4341	705	16,24 %
Alpes-Maritimes	Valbonne	6152	CA de Sophia Antipolis	25	0			0	5074	1518	29,92 %
Alpes-Maritimes	Vallauris	6155	CA de Sophia Antipolis	25	1	65,22 %		1121	14434	1358	9,41 %
Alpes-Maritimes	Vence	6157	Métropole Nice Côte d'Azur	25	0			806	9442	713	7,55 %



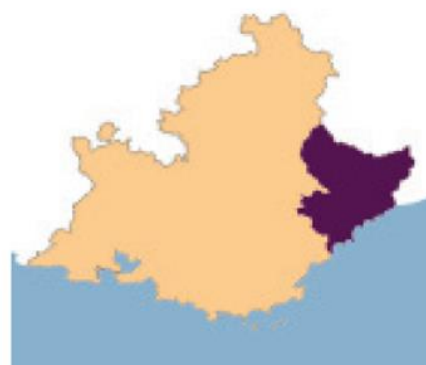
Communes en carence en LLS (orange clair et foncé), ayant atteint les objectifs de 25% (bleu, vert)

Alpes-Maritimes

Projection selon quatre scénarios à l'horizon 2030 et 2050

	Population			Évolution en %	
	2013	2030	2050	2013 -2030	2013 -2050
Population haute	1 080 800	1 135 800	1 221 600	5,1	13,0
Central	1 080 800	1 100 100	1 118 300	1,8	3,5
Population basse	1 080 800	1 069 300	1 030 100	- 1,1	- 4,7
Sans migrations	1 080 800	1 062 700	1 010 100	- 1,7	- 6,5

Source : Insee, Omphale 2017

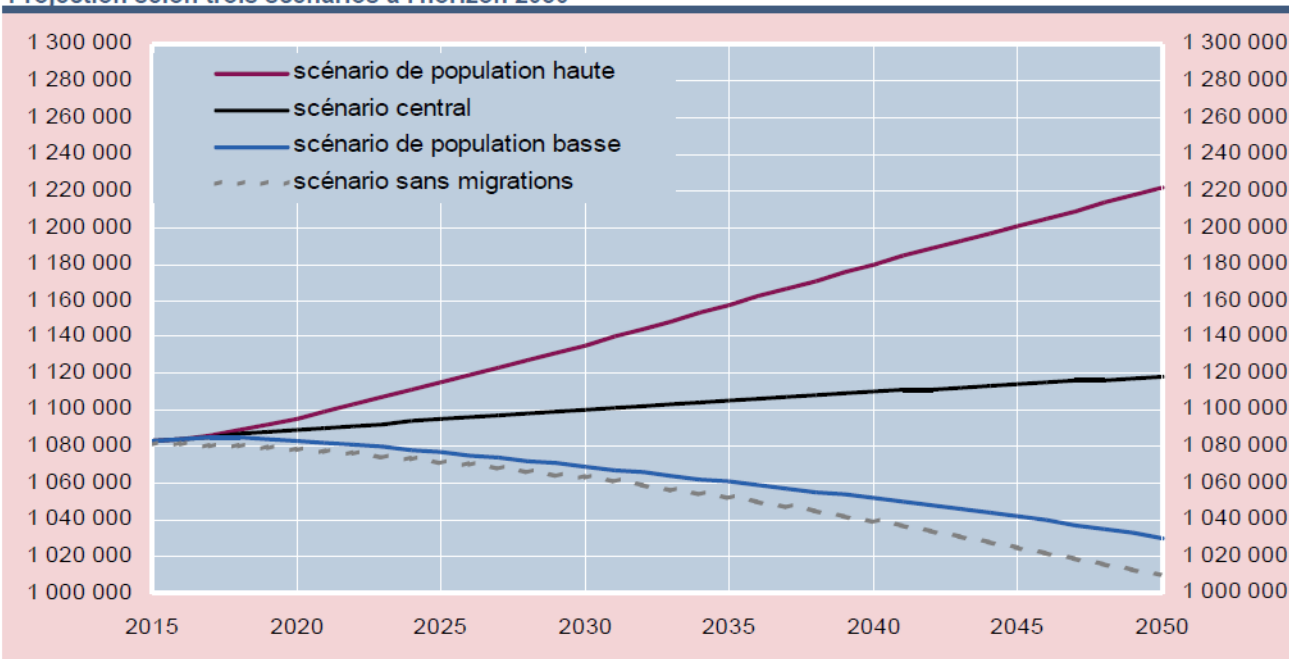


Évolution de la population selon les scénarios

	Période 2013-2030					Période 2013-2050				
	En nombre	En moyenne annuelle	Taux annuel moyen %	dont contribution du solde naturel	solde mi- gratoire	En nombre	En moyenne annuelle	Taux annuel moyen %	dont contribution du solde naturel	solde mi- gratoire
Population haute	+ 55 000	+ 3 240	+ 0,3	+ 0,1	+ 0,1	+ 140 800	+ 3 810	+ 0,3	+ 0,1	+ 0,2
Central	+ 19 300	+ 1 140	+ 0,1	+ 0,0	+ 0,1	+ 37 500	+ 1 010	+ 0,1	- 0,1	+ 0,2
Population basse	- 11 500	- 670	- 0,1	- 0,1	+ 0,0	- 50 700	- 1 370	- 0,1	- 0,2	+ 0,1

Source : Insee, Omphale 2017

Projection selon trois scénarios à l'horizon 2050



Source : Insee, Omphale 2017

Données d'artificialisation communales sur la période 2009-2019 ([Observatoire de l'artificialisation](#))

Taux d'artificialisation 2009-2019 par rapport à la surface communale (%) :

Visualisation des flux d'artificialisation pour la période de 2009 à 2019

Taux d'artificialisation 2009-2019 par rapport à la surface communale (%)

legende

- entre 0 et 0,05 %
- de 0,05 à 0,15 %
- de 0,15 à 0,3 %
- de 0,3 à 0,6 %
- plus de 0,6 %

Carte à afficher

Flux d'artificialisation pour la période 2009-2019 (m²)
Dont artificialisation à usage d'habitat 2009-2019 (m²)
Dont artificialisation à usage d'activité 2009-2019 (m²)

Variation population 2012-2017

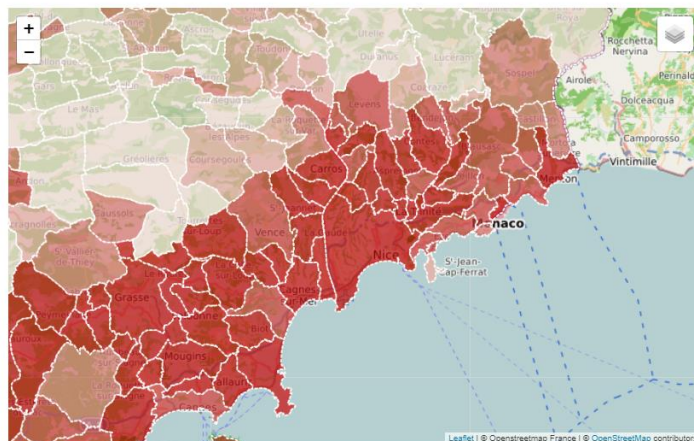
Variation ménages 2012-2017

Variation emplois 2012-2017

M² artificialisés / variation population (2012 à 2017)

Evolution ménages / Ha artificialisé pour l'habitat (2012 à 2017)

Evolution ménages+emplois / Ha artificialisé (2012 à 2017)



Variation population 2012-2017 :

Visualisation des flux d'artificialisation pour la période de 2009 à 2019

Variation population 2012-2017

legende

- Diminution de plus de 100 habitants
- Diminution entre 20 et 100 habitants
- Diminution entre 0 et 20 habitants
- Augmentation entre 0 et 20 habitants
- Augmentation entre 20 et 100 habitants
- Augmentation de plus de 100 habitants

Carte à afficher

Flux d'artificialisation pour la période 2009-2019 (m²)

Dont artificialisation à usage d'habitat 2009-2019 (m²)

Dont artificialisation à usage d'activité 2009-2019 (m²)

Taux d'artificialisation 2009-2019 par rapport à la surface communale (%)

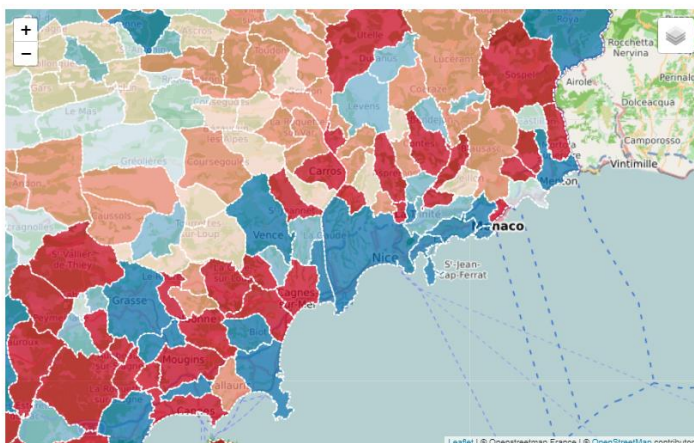
Variation ménages 2012-2017

Variation emplois 2012-2017

M² artificialisés / variation population (2012 à 2017)

Evolution ménages / Ha artificialisé pour l'habitat (2012 à 2017)

Evolution ménages+emplois / Ha artificialisé (2012 à 2017)



M² artificialisés / variation population (2012 à 2017) :

Visualisation des flux d'artificialisation pour la période de 2009 à 2019

M² artificialisés / variation population (2012 à 2017)

legende

- Baisse de la population
- Pas de variation de la population ou d'artificialisation
- Entre 0 et 500 m² par habitant supplémentaire
- Entre 500 et 1 000 m² par habitant supplémentaire
- Plus de 1 000 m² par habitant supplémentaire

Carte à afficher

Flux d'artificialisation pour la période 2009-2019 (m²)

Dont artificialisation à usage d'habitat 2009-2019 (m²)

Dont artificialisation à usage d'activité 2009-2019 (m²)

Taux d'artificialisation 2009-2019 par rapport à la surface communale (%)

Variation population 2012-2017

Variation ménages 2012-2017

Variation emplois 2012-2017

Evolution ménages / Ha artificialisé pour l'habitat (2012 à 2017)

Evolution ménages+emplois / Ha artificialisé (2012 à 2017)

