

AVENIR DE NOS TERRITOIRES

RÉGION
SUD
PROVENCE
ALPES
CÔTE D'AZUR



Schéma régional d'aménagement,
de développement durable
et d'égalité des territoires

SRADDET

Conférence **Avenir de nos Territoires 2021**

Mardi 19 octobre – Hôtel de Région

AVENIR DE NOS TERRITOIRES



Schéma régional d'aménagement,
de développement durable
et d'égalité des territoires
SRADET

David GEHANT

Vice-Président délégué à l'aménagement du territoire, l'aide aux
communes et aux intercommunalités

- Avenir de nos territoires, deux ans après : nos outils de mise en œuvre
- Avenir de nos territoires, la mesure de nos dynamiques : quels enseignements en tirer ?
- Avenir de nos territoires, les évolutions législatives : quel impact sur le SRADDET ?
- Avenir de nos territoires, le point sur les spécificités du marché du logement en Région SUD



AVENIR DE NOS TERRITOIRES

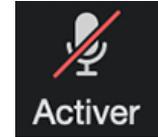


Schéma régional d'aménagement,
de développement durable
et d'égalité des territoires
SRADET

Isabelle PANTEBRE

Secrétaire générale pour les Affaires Régionales

Pour communiquer



Poser des questions,
partager des regards : **après**
chaque séquence

Tchat

Écoute

Respect

Liberté



QUESTION

Avez-vous participé aux rencontres organisées par la Région pour la mise en œuvre du SRADDET ?

A la conférence
Avenir de nos
territoires

1



Aux instances
territoriales de
dialogue

2



Aux formations
(présentiel et
visio)

3



C'est ma
première
rencontre

4

AVENIR DE NOS TERRITOIRES



Schéma régional d'aménagement,
de développement durable
et d'égalité des territoires
SRADET

Avenir de nos territoires, deux ans après :
nos outils de mise en œuvre

AVENIR DE NOS TERRITOIRES



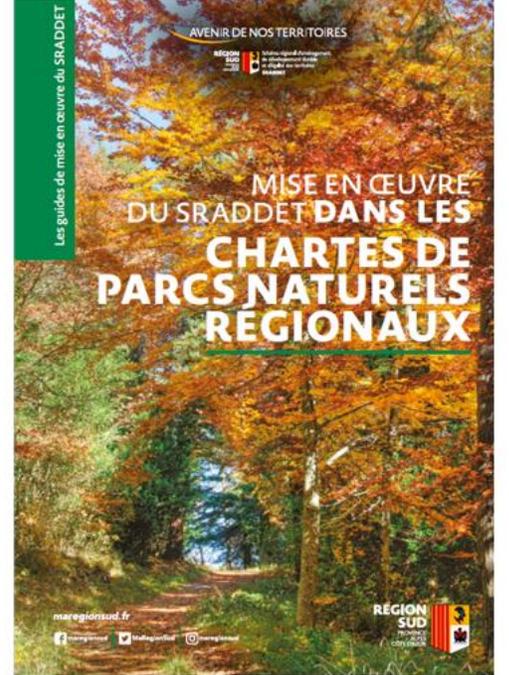
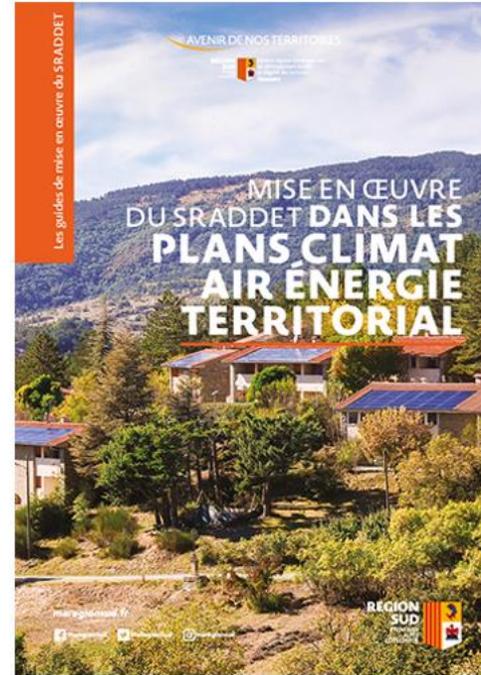
Alix ROCHE

Directrice de la Délégation Connaissance Planification transversalité,
Région SUD

Un cycle de formations

- 8 modules thématiques
- 4 modules territorialisés : espaces alpin, azuréen, provençal et rhodanien
- De septembre 2020 à septembre 2021
- 370 participants au total
- Plus de 95 % de participants « satisfaits » ou « très satisfaits » !

De nouveaux guides de mise en œuvre



Retrouvez les guides sur : <https://connaissance-territoire.maregionsud.fr>

CONNAISSANCE DU TERRITOIRE

LE SCHÉMA AVENIR DE NOS TERRITOIRES

BOITE À OUTILS

CONTRIBUEZ

LA STRATÉGIE RÉGIONALE

La Stratégie Régionale

LE SCHÉMA RÉGIONAL

SRADDET : le schéma

L'Essentiel du SRADDET

La concertation au cœur de la démarche

Enquête publique

LA MISE EN ŒUVRE

Les guides de mise en œuvre du SRADDET

Le prix régional Avenir de nos territoires

Le suivi-évaluation du SRADDET

Conférence "Avenir de nos territoires"

Comité partenarial

Les instances de dialogue

LA LETTRE "AVENIR DE NOS TERRITOIRES"

Inscription à la lettre d'information "Avenir de nos territoires"

CONTRACTUALISATION ETAT-RÉGION 2021-2027

L'Essentiel du SRADDET

- Format interactif
- Chiffres clés, cartes, graphiques
- Résumé de la stratégie
- Extraits des documents obligatoires



Stratégie urbaine régionale

Notre région aujourd'hui

Notre ambition pour demain

Notre stratégie pour réussir

40 km / 20 mi

- Centralités métropolitaines
- Centres urbains régionaux
- Centres locaux et de proximité
- Espaces SRADDET
- Espaces « les plus métropolisés »
- Espaces sous influence métropolitaine

Gestion économe de l'espace

Notre région aujourd'hui

Notre ambition pour demain

Notre stratégie pour réussir

- Réduire la consommation d'espace
- Densifier les centres urbains
- Concentrer l'accueil démographique
- Préserver les espaces agricoles
- Mobiliser le foncier déjà artificialisé
- Requalifier les zones d'activités
- Limiter l'imperméabilisation des sols

Fixer un objectif régional de réduction de la consommation d'espace

Jusqu'à l'échelle locale, les collectivités définiront des **objectifs chiffrés de consommation de l'espace** et de lutte contre l'étalement urbain **divisant au moins par deux le rythme de consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers à l'horizon 2030**. Il s'agit de réduire la consommation d'espace observée pour chaque habitant supplémentaire (980 m² sur la période 2011-2015). Le bilan de la consommation foncière sera établi avec les territoires.

Pour enrayer notre consommation excessive d'espace, il faut **privilégier la densification et le renouvellement urbain à l'artificialisation de nouveaux espaces**. Pour ce faire, les territoires doivent identifier leur enveloppe urbaine et mobiliser en priorité le foncier situé en son sein. Si une extension urbaine est nécessaire, elle doit s'effectuer dans le prolongement direct de l'enveloppe urbaine existante. La qualité urbaine, architecturale et paysagère doit également être recherchée.



Découvrez L'Essentiel sur : <https://connaissance-territoire.maregionsud.fr>

CONNAISSANCE DU TERRITOIRE

RÉGION SUD
PROVENCE ALPES CÔTE D'AZUR

Bonjour, que recherchez-vous?

Aménagement Economie Environnement

Veille crise sanitaire Population et société Mobilités

Contrat d'avenir Notre territoire Sud Foncier Eco

Sud Nature Sud Patrimoine

CONNAISSANCE DU TERRITOIRE **LE SCHÉMA AVENIR DE NOS TERRITOIRES** BOITE À OUTILS CONTRIBUEZ

LA STRATÉGIE RÉGIONALE

La Stratégie Régionale

LE SCHÉMA RÉGIONAL

SRADDET - la schéma

L'Essentiel du SRADDET

La concertation au cœur de la démarche

Enquête publique

LA MISE EN ŒUVRE

Les guides de mise en œuvre du SRADDET

Le prix régional Avenir de nos territoires

Le suivi-évaluation du SRADDET

Conférence "Avenir de nos territoires"

Comité partenarial

Les instances de dialogue

LA LETTRE "AVENIR DE NOS TERRITOIRES"

Inscription à la lettre d'information "Avenir de nos territoires"

CONTRACTUALISATION ETAT-RÉGION 2021-2027

La newsletter

- Envoi trimestriel
- Actualités et informations thématiques
- Outils de mise en œuvre
- Interviews

Si cette newsletter n'apparaît pas correctement, [cliquez ici](#)

CONNAISSANCE DU TERRITOIRE

REGION SUD
PRODIGES
APRES
CÔTIGNAC

LETTRE D'INFORMATION N°3

Septembre 2020

A LA UNE

SRADDET LE SCHÉMA
Publié le 09/09/2020

Rendez-vous à la 1ère conférence annuelle "Avenir de nos territoires"

Le 5 octobre prochain, la conférence annuelle "Avenir de nos territoires" se tiendra à l'Hôtel de...

[LIRE L'ARTICLE](#)

PLANIFICATION TERRITORIALE
Publié le 09/09/2020

Deux premiers guides méthodologiques d'application du SRADDET

Pour accompagner à la mise en œuvre du SRADDET sur les territoires, la Région met à disposition de...

[LIRE L'ARTICLE](#)

PLANIFICATION TERRITORIALE
Publié le 16/12/2019

Les instances territoriales de dialogue

Éléments clés du dispositif de gouvernance proposé dans le cadre du SRADDET, ces instances visent à...

[LIRE L'ARTICLE](#)

PLANIFICATION RÉGIONALE
Publié le 16/12/2019

2020 : cap sur la mise en œuvre du SRADDET !

Formation, instances de dialogue, suivi-évaluation... De nombreux dispositifs sont prévus afin d'en...

[LIRE L'ARTICLE](#)

[TOUTES NOS ACTUALITÉS](#)

3 QUESTIONS À...

Publié le 16/12/2019

3 Questions à Renaud Muselier

Le SRADDET régional a été approuvé le 15 octobre dernier après un long...

[EN SAVOIR +](#)

ZOOM SUR

DÉCHETS ET GESTION PRÉVISIONNELLE DES DÉCHETS

Publié le 16/12/2019

La prévention et la gestion des déchets

Le volet économie circulaire et déchets : partie intégrante de la...

[EN SAVOIR +](#)

Inscrivez-vous sur : <https://connaissance-territoire.maregionsud.fr>

CONNAISSANCE DU TERRITOIRE

REGION SUD
PROVENCE ALPES CÔTE D'AZUR

Bonjour, que recherchez-vous?

Aménagement Economie Environnement

Veille crise sanitaire Population et société Mobilités

Contrat d'avenir Notre territoire Sud Foncier Eco

Sud Nature Sud Patrimoine

CONNAISSANCE DU TERRITOIRE **LE SCHÉMA AVENIR DE NOS TERRITOIRES** BOITE À OUTILS CONTRIBUEZ

LA STRATÉGIE RÉGIONALE

La Stratégie Régionale

LE SCHÉMA RÉGIONAL

SRADDET : le schéma
L'Essentiel du SRADDET
La concertation au cœur de la démarche
Enquête publique

LA MISE EN ŒUVRE

Les guides de mise en œuvre du SRADDET
Le prix régional Avenir de nos territoires
Le suivi-évaluation du SRADDET
Conférence "Avenir de nos territoires"
Comité partenarial
Les instances de dialogue

LA LETTRE "AVENIR DE NOS TERRITOIRES"

Inscription à la lettre d'information "Avenir de nos territoires"

CONTRACTUALISATION ETAT-
RÉGION 2021-2027

AVENIR DE NOS TERRITOIRES



Schéma régional d'aménagement,
de développement durable
et d'égalité des territoires
SRADET

Avenir de nos territoires, **la mesure de nos évolutions:**
quels enseignements en tirer ?

AVENIR DE NOS TERRITOIRES



Schéma régional d'aménagement,
de développement durable
et d'égalité des territoires
SRADET

Françoise BRUNETEAUX

Conseillère régionale,

Présidente de la Commission Transition numérique des entreprises et
des territoires, Aménagement, Economie numérique

AVENIR DE NOS TERRITOIRES



Jean-Pierre SERRUS, Vice-Président en charge des Transports et de la mobilité durable

Anne CLAUDIUS PETIT, Conseillère régionale, Présidente de la Commission Transition énergétique, stratégie des déchets et qualité de l'air

Bénédicte MARTIN, Vice-présidente en charge de l'agriculture, de la viticulture, de la ruralité et du terroir

AVENIR DE NOS TERRITOIRES



Thibaud MARIJN

Chargé de mission Schéma régional d'aménagement, de
développement durable et d'égalité des territoires,
Région SUD

Le bilan de mise en œuvre du Schéma

Obligation réglementaire (L. 4251-10 du CGCT), à présenter dans les 6 mois suivant le renouvellement du Conseil régional.

Un document exploratoire

- 1^{er} bilan réalisé par les régions.
- Faible antériorité des Schémas.
- De premières tendances à interpréter avec prudence.

Contenu

- Outils développés pour accompagner la mise en œuvre.
- Données issues des indicateurs : incidence, suivi.
- Pistes de réflexion et d'évolution.

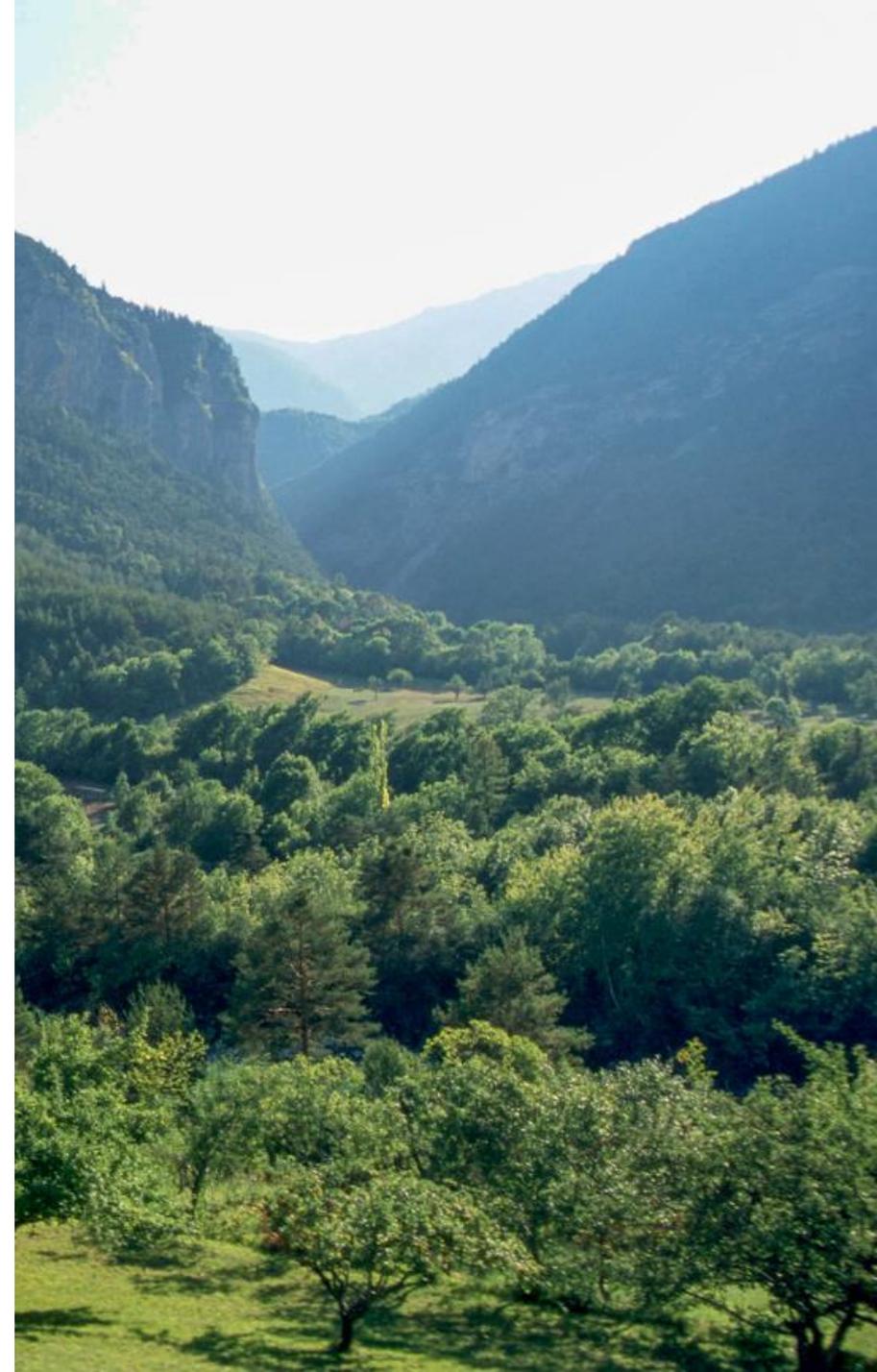
Le bilan de mise en œuvre du Schéma

Synthèse de quatre sources d'analyse ou objets d'étude

1. L'analyse des données actualisées des **140 indicateurs d'incidence** du Schéma.
2. L'analyse des **avis régionaux ou des services de l'État** portant sur de récents projets de planification régionaux et infrarégionaux : SCoT, PCAET, PDU/M, charte PNR, PLU de communes non couvertes par un SCoT opposable, schémas régionaux et avis sur installations classées.
3. Les pistes de réflexion ouvertes par la **crise sanitaire de la Covid-19** (veille, conseil scientifique, production des services).
4. Le contenu d'**autres projets de Schémas régionaux**.

Une tendance globale plutôt encourageante...

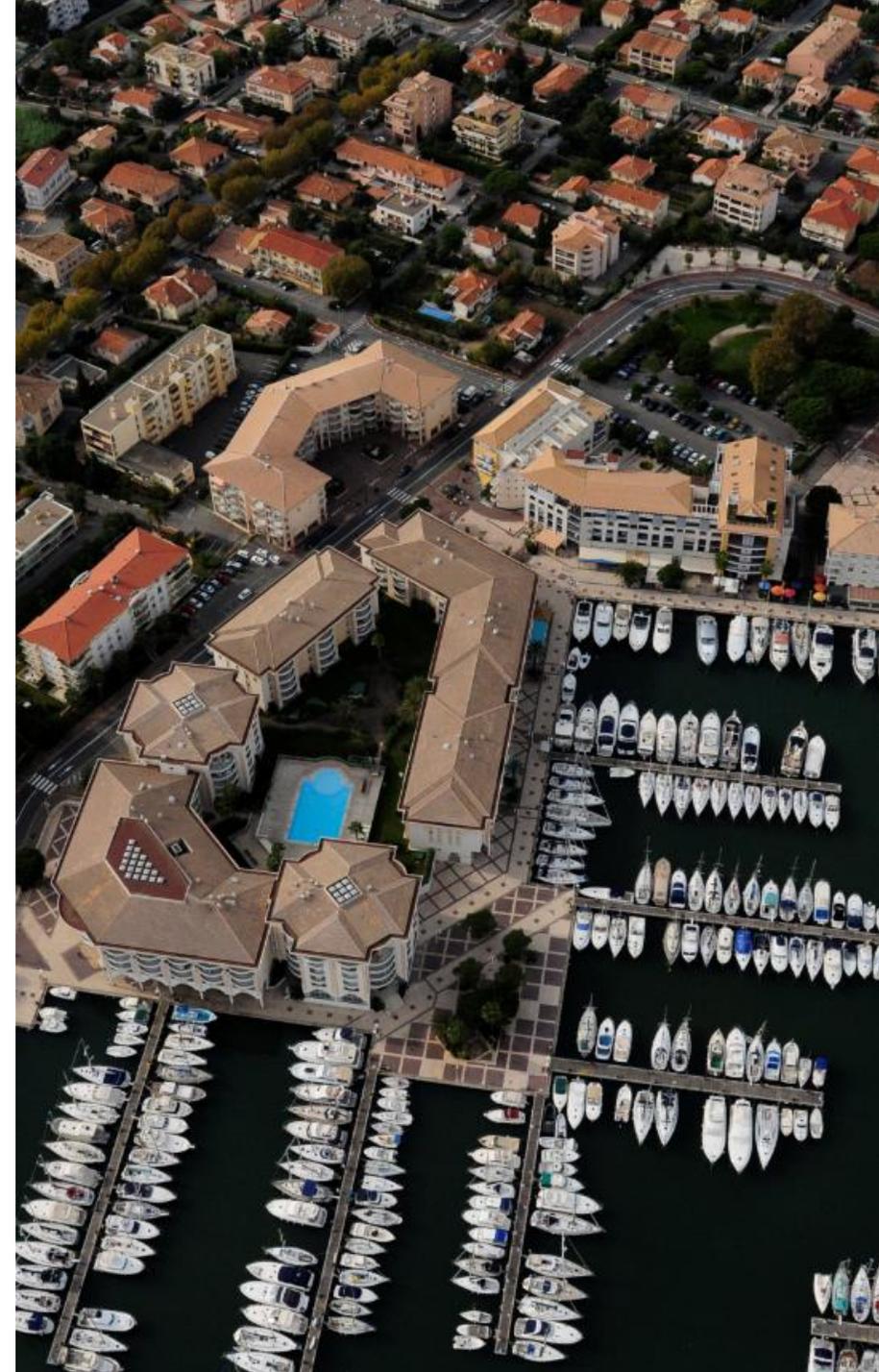
- Une **croissance démographique 2013-2018** en ligne avec les objectifs SRADDET ; idem pour le parc de logements.
- Une **consommation foncière** en recul selon les fichiers fonciers (à confirmer toutefois avec le prochain OCSOL). Déprise agricole ralentie, mobilisation d'outils de protection de surfaces agricoles.
- Légère diminution de la **consommation d'énergie**, des **émissions de GES** et de polluants.
- Données encourageantes sur la **transition du parc de véhicules** individuels et collectifs.
- **Eau et biodiversité** : l'état des milieux et ressources est globalement stable.
- La **couverture numérique** progresse à un rythme assez soutenu.



... et cinq grandes pistes de réflexion

AXE 1. Poursuivre le renforcement des centralités, notamment petites et moyennes

- Vers une meilleure prise en compte du **renforcement des centralités** dans les projets de planification : réhabilitation des centres-villes, vitalité commerciale, vacance des logements, logement abordable.
- Renforcer le volet consacré aux **centres urbains régionaux** (2^{ème} niveau de centralités), dont les difficultés semblent s'accroître.
- Mieux définir le **modèle rural régional** afin de proposer une alternative plus précise à la consommation foncière.



AXE 2. Accompagner les nouvelles dynamiques résidentielles, professionnelles et de mobilité

- Intégrer la montée en puissance du travail à distance : consommation d'espace, formes urbaines, réhabilitation des logements, bâti d'activité.
- Améliorer la prise en compte de l'offre régionale de transports dans les projets de planification.
- Introduire la notion de « **démobilité** » en complément de l'amélioration de l'offre de transports collectifs.



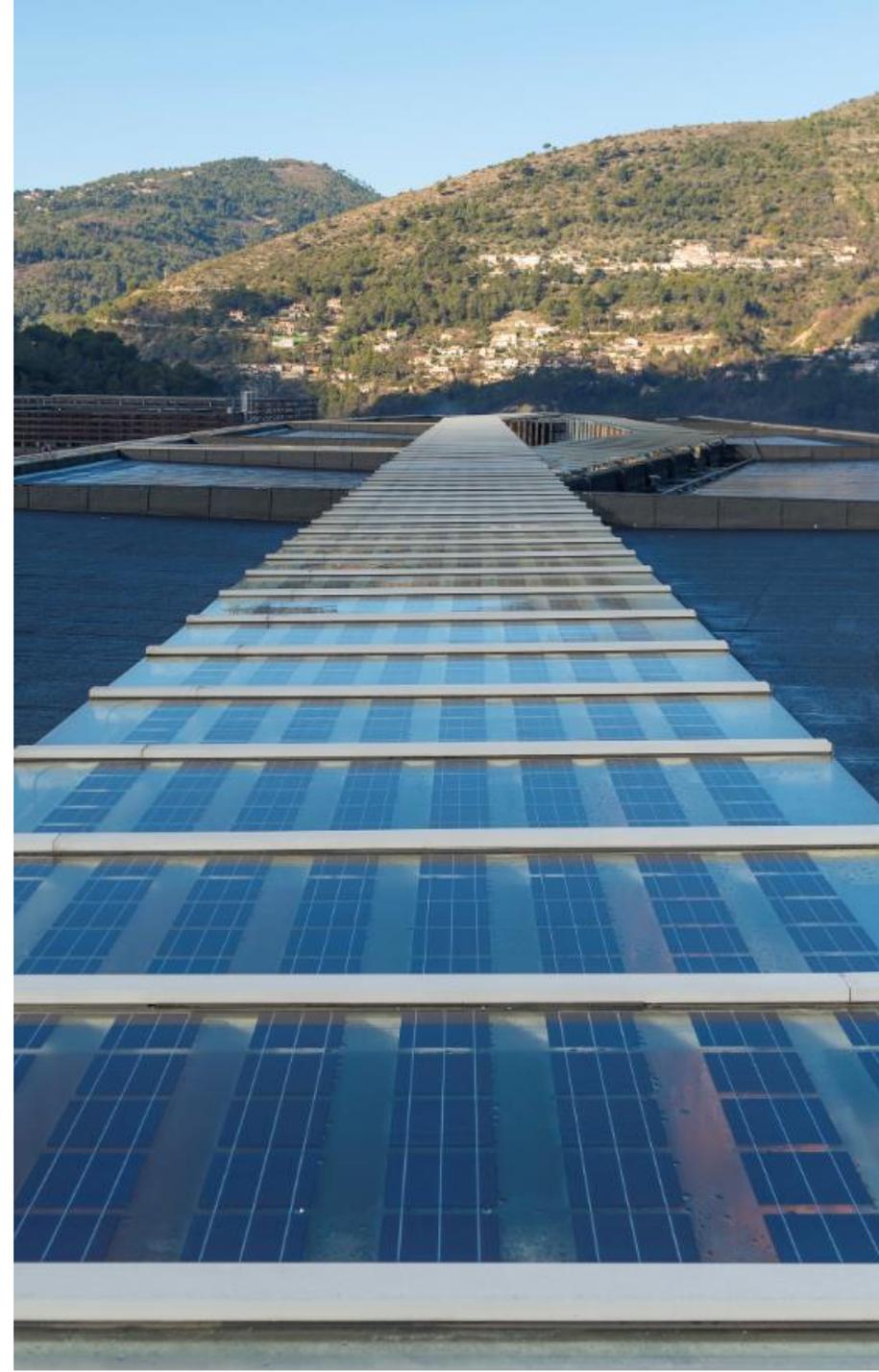
AXE 3. Renforcer le rôle de la planification en matière de sobriété foncière

- L'objectif de réduction de la consommation foncière dans les récents documents de planification est parfois inférieur à – 50 %.
- Préciser l'objectif de **préservation des espaces agricoles** équipés à l'irrigation afin de faciliter son appropriation.
- Améliorer le niveau de prise en compte des objectifs de densification, de modernisation et de requalification du **foncier économique**.
- Améliorer la prise en compte des enjeux de la **logistique** > Schéma régional de la logistique en cours d'élaboration.



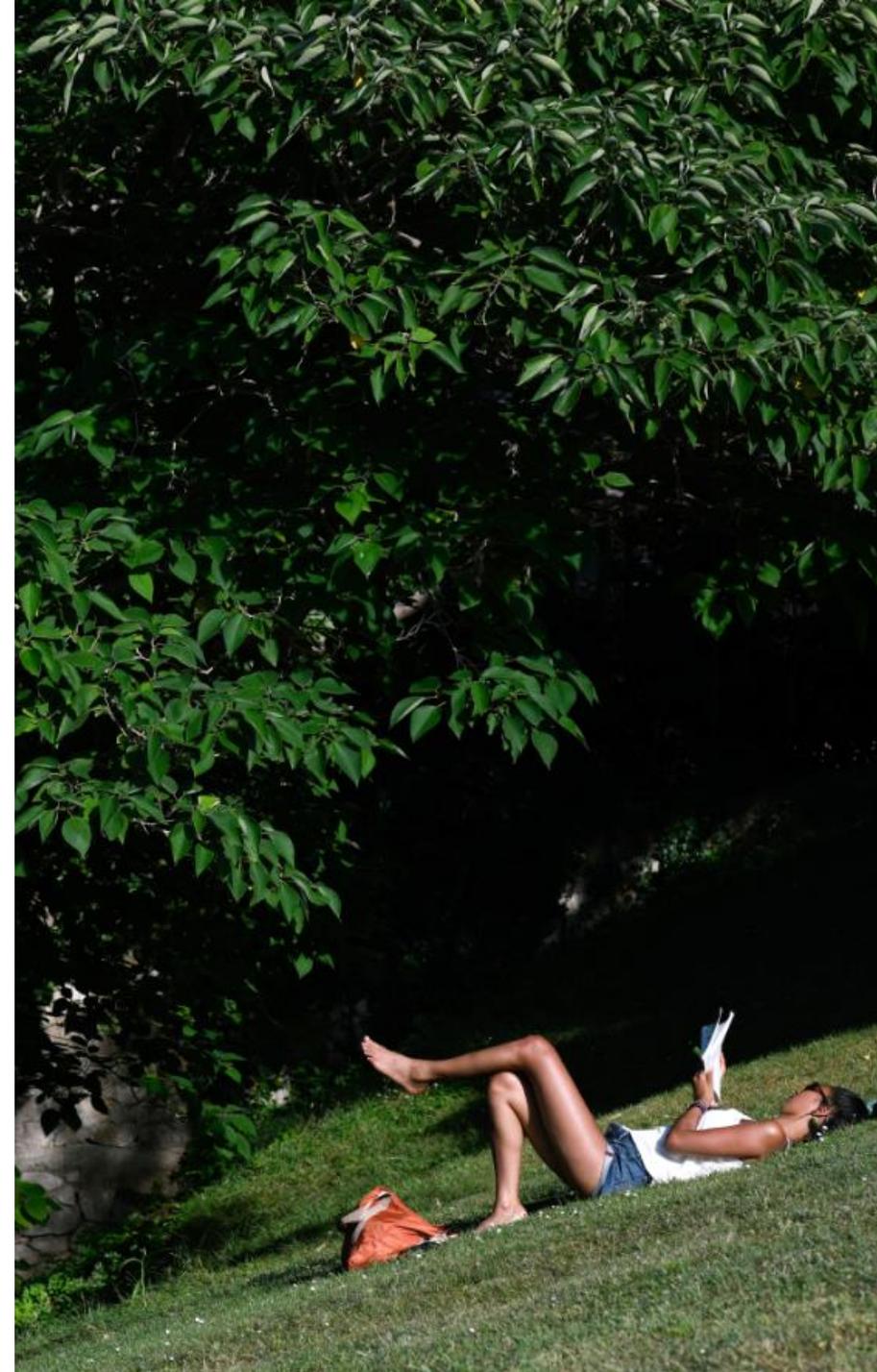
AXE 4. Accélérer le rythme de la transition énergétique

- Des perspectives de réduction de la consommation d'énergie prometteuses, mais encore insuffisantes.
- Prendre en considération l'important retard pris en matière de production d'énergie renouvelable par rapport aux objectifs.
- Renforcer la dynamique de diminution des émissions de GES et polluants.



AXE 5. Accroître l'exigence environnementale, clé de la qualité de vie

- Forte présence d'aires protégées, mais persistance de pressions importantes sur les milieux et la biodiversité ordinaire.
- Améliorer la prise en compte par les territoires de l'enjeu de la gestion quantitative de la ressource en eau.
- Marge de progression dans la prise en compte du volet **prévention** et la **gestion des déchets** dans les projets de planification.
- À plus long terme : renforcer le volet **littoral** et le volet **qualité de vie**.



AVENIR DE NOS TERRITOIRES



Schéma régional d'aménagement,
de développement durable
et d'égalité des territoires
SRADET

Tchat

Temps d'échange avec nos élus

AVENIR DE NOS TERRITOIRES



Schéma régional d'aménagement,
de développement durable
et d'égalité des territoires
SRADDET

Avenir de nos territoires, **les évolutions législatives :**
quel impact sur le Schéma ?

AVENIR DE NOS TERRITOIRES



Jean-Pierre SERRUS,
Vice-Président en charge des Transports et de la mobilité
durable

AVENIR DE NOS TERRITOIRES



Schéma régional d'aménagement,
de développement durable
et d'égalité des territoires
SRADET

Corinne TOURASSE

Directrice de la Direction régionale de l'environnement, de
l'aménagement et du logement

AVENIR DE NOS TERRITOIRES



Schéma régional d'aménagement,
de développement durable
et d'égalité des territoires
SRADET

Table ronde

Territorialiser les objectifs de gestion économe du foncier et de lutte contre l'artificialisation des sols, quels principes retenir ?

Corinne TOURASSE, Directrice de la Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement

Anne CLAUDIUS PETIT, Conseillère régionale, Présidente de la Commission Transition énergétique, stratégie des déchets et qualité de l'air

Eliane BARREILLE, Présidente du Conseil départemental des Alpes-de-Haute-Provence

Franck PERO, Vice-président de la CA Provence Verte, en charge du SCoT Provence Verte Verdon et référent de la fédération SCoT pour la Région SUD

Affirmer la stratégie urbaine régionale

Espaces « les plus métropolisés » : recentrer et optimiser le développement, pour des métropoles attractives portant la dynamique régionale

- Densifier et optimiser le foncier au sein de l'enveloppe urbaine
- Faire de la cohérence urbanisme / transport un principe d'aménagement prioritaire

Espaces sous influence métropolitaine : maîtriser et organiser le développement, pour des territoires plus équilibrés, mieux connectés aux métropoles

- Réduire le rythme de consommation d'espace
- Rééquilibrer le rapport habitat / emplois / services, dans le respect des objectifs sur le foncier économique et la maîtrise de l'étalement urbain
- Accroître la desserte par les transports en commun

Espaces d'équilibre régional : promouvoir un développement harmonieux, autour de bassins de vie singuliers, offrant qualité de vie et proximité

- Réduire le rythme de consommation d'espace
- Équilibrer le développement au sein de ces espaces cohérents dans leur fonctionnement

Espaces à dominante rurale ou naturelle : porter un modèle de développement rural régional

- Préserver la qualité des espaces ruraux et naturels
- Réduire le rythme de consommation d'espace
- Favoriser l'accès aux services dans les centralités
- Organiser un développement cohérent au sein des bassins de vie

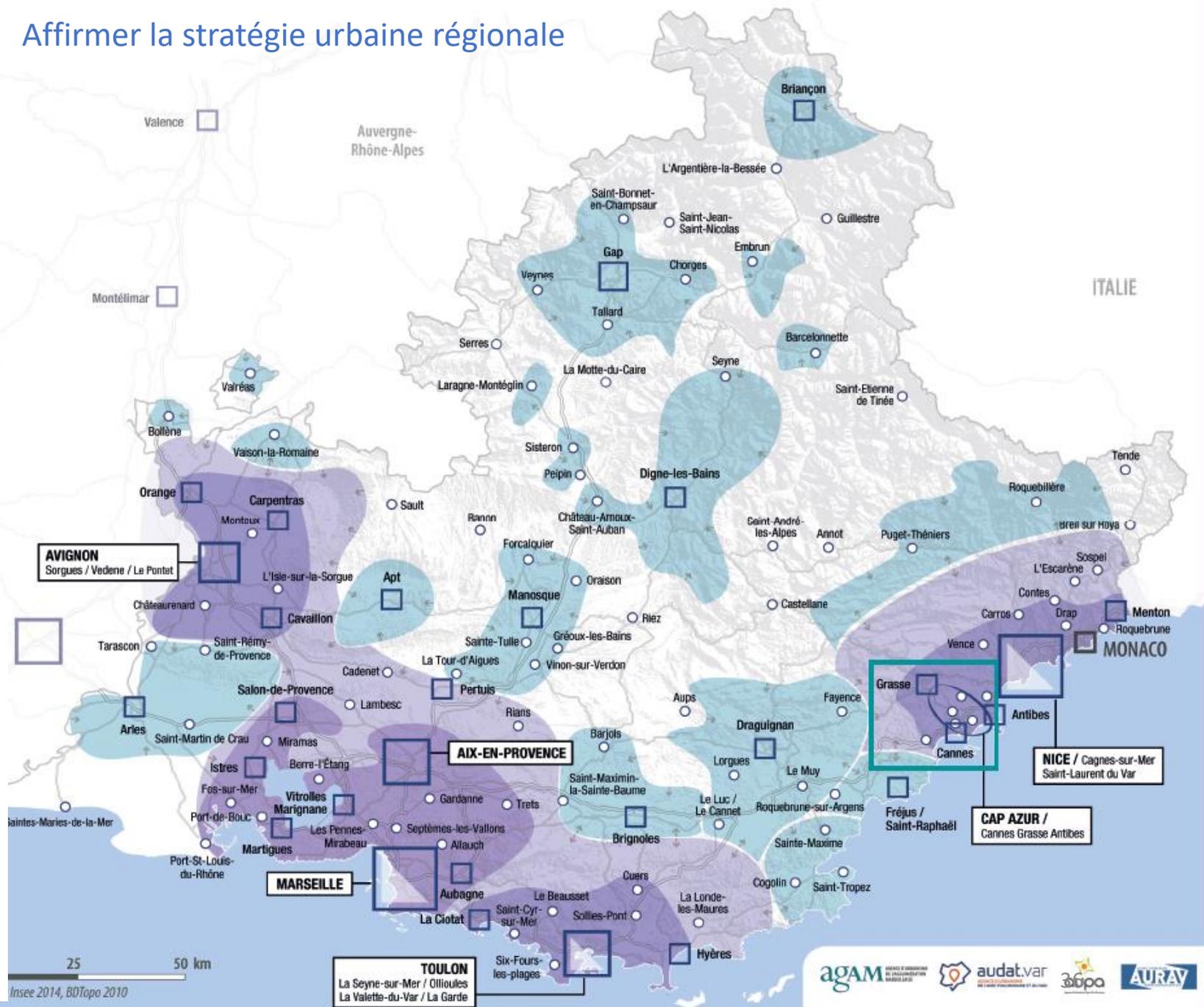
Centralités métropolitaines
→ Conforter leur développement et leur capacité de rayonnement
Aix-Marseille, Nice, Toulon, Avignon

Centres urbains régionaux
→ Consolider leur rôle d'appui au développement métropolitain (pour ceux situés dans les espaces métropolisés)
→ Consolider leur rôle de structuration de l'espace environnant (pour ceux situés dans les espaces d'équilibre régional)

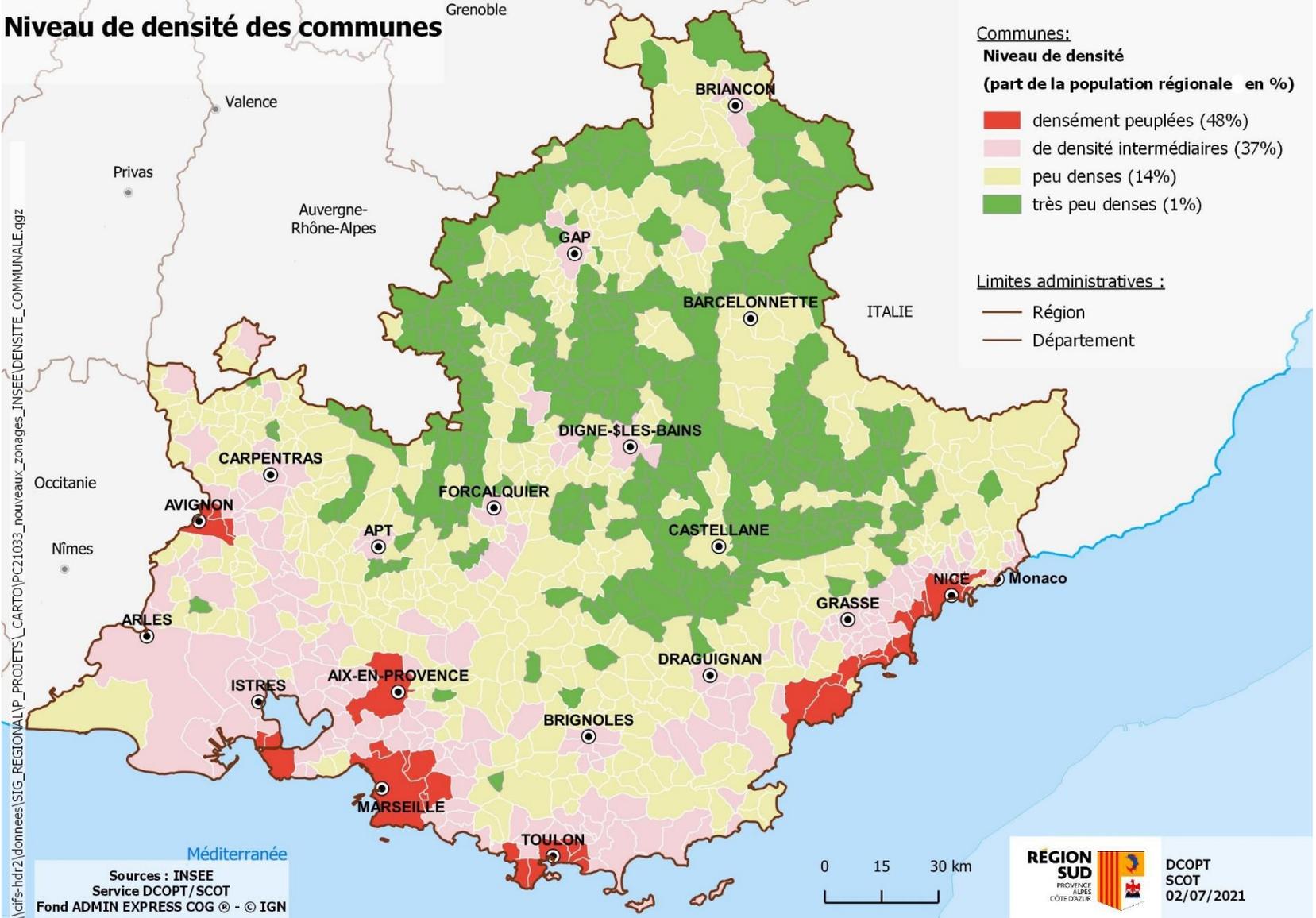
Centres locaux et de proximité
→ Les soutenir dans leur rôle d'animateur d'un bassin de vie

Sièges des métropoles institutionnelles

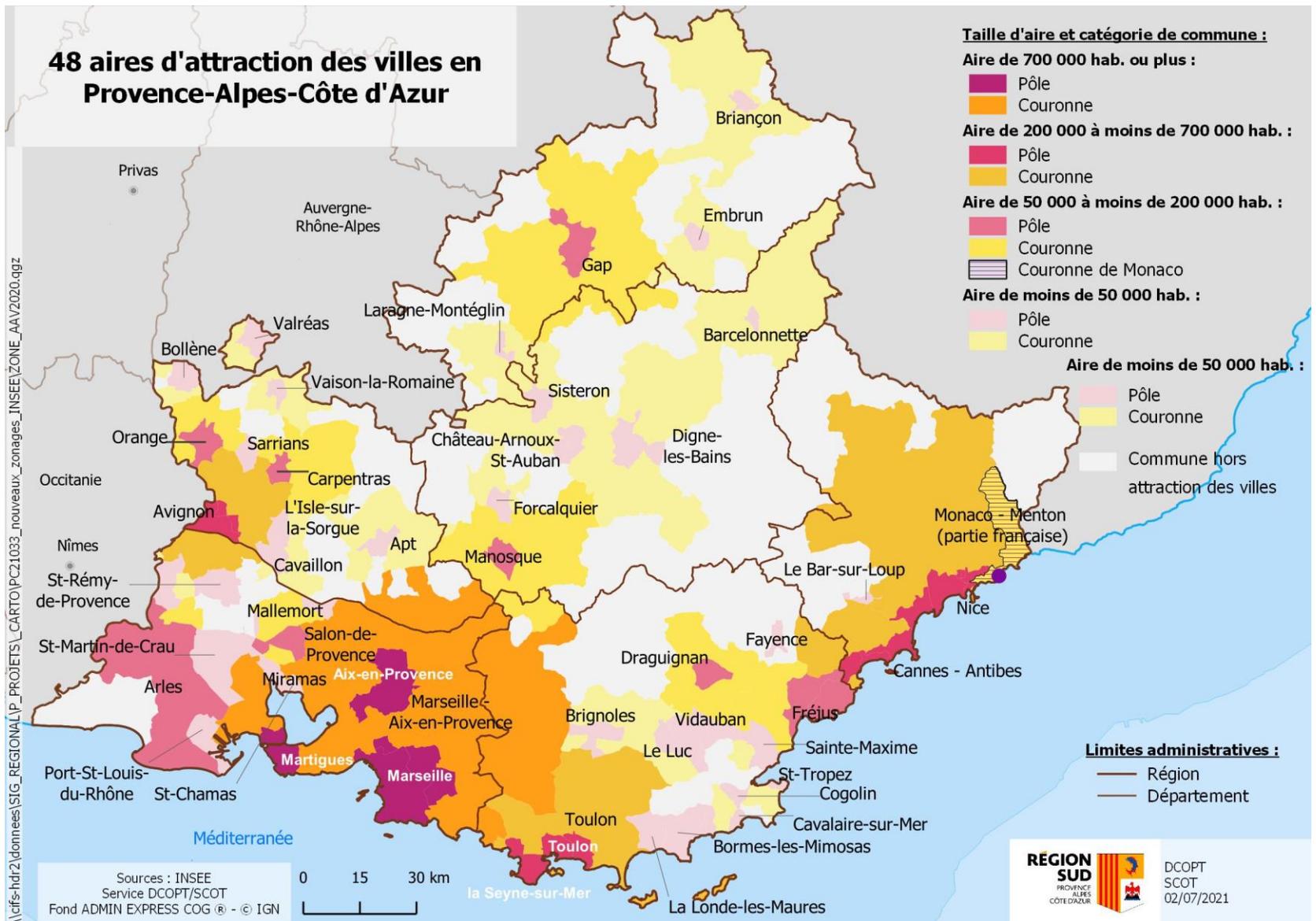
Pôle métropolitain Cap-Azur (Cannes, Grasse, Antibes)



Les nouveaux zonages de l'INSEE

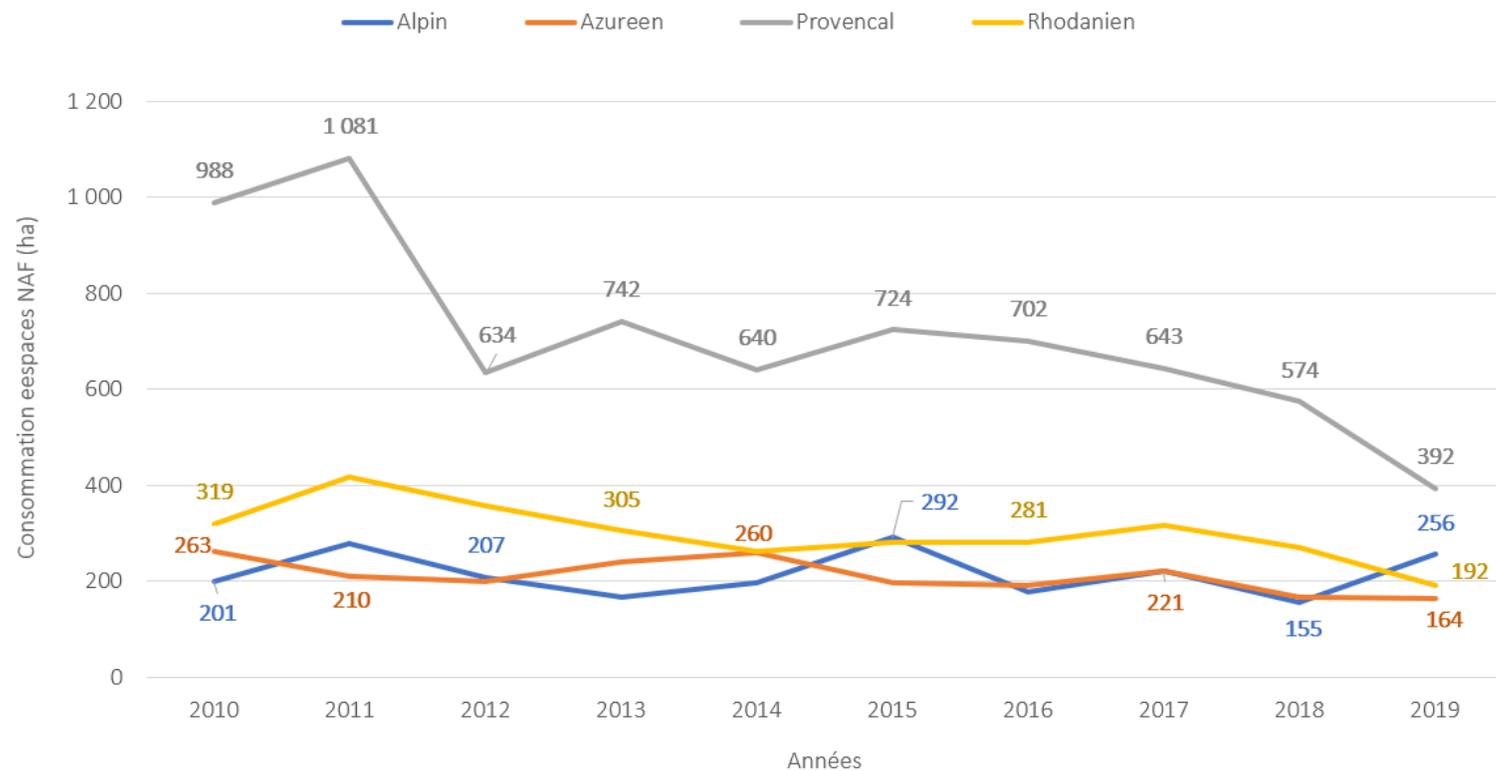


Les nouveaux zonages de l'INSEE

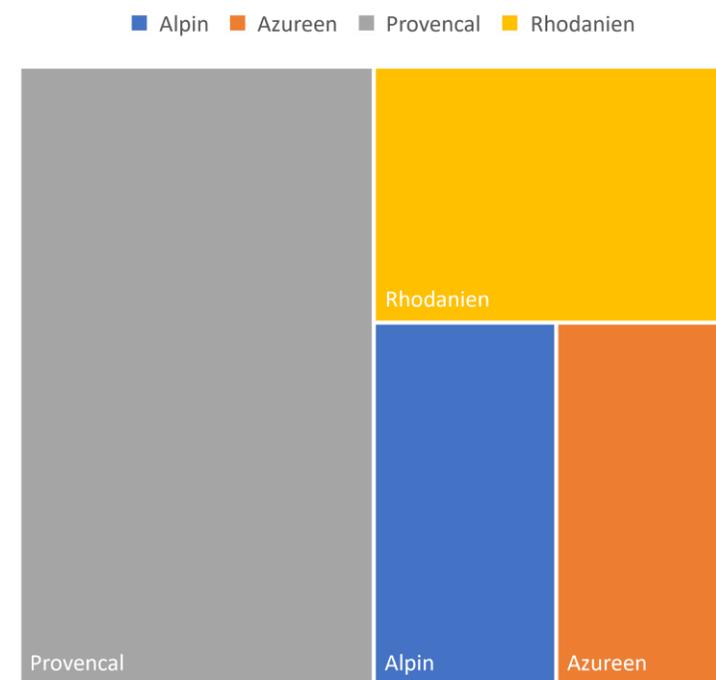


Consommation d'espaces NAF 2010-2020

Source : fichiers fonciers

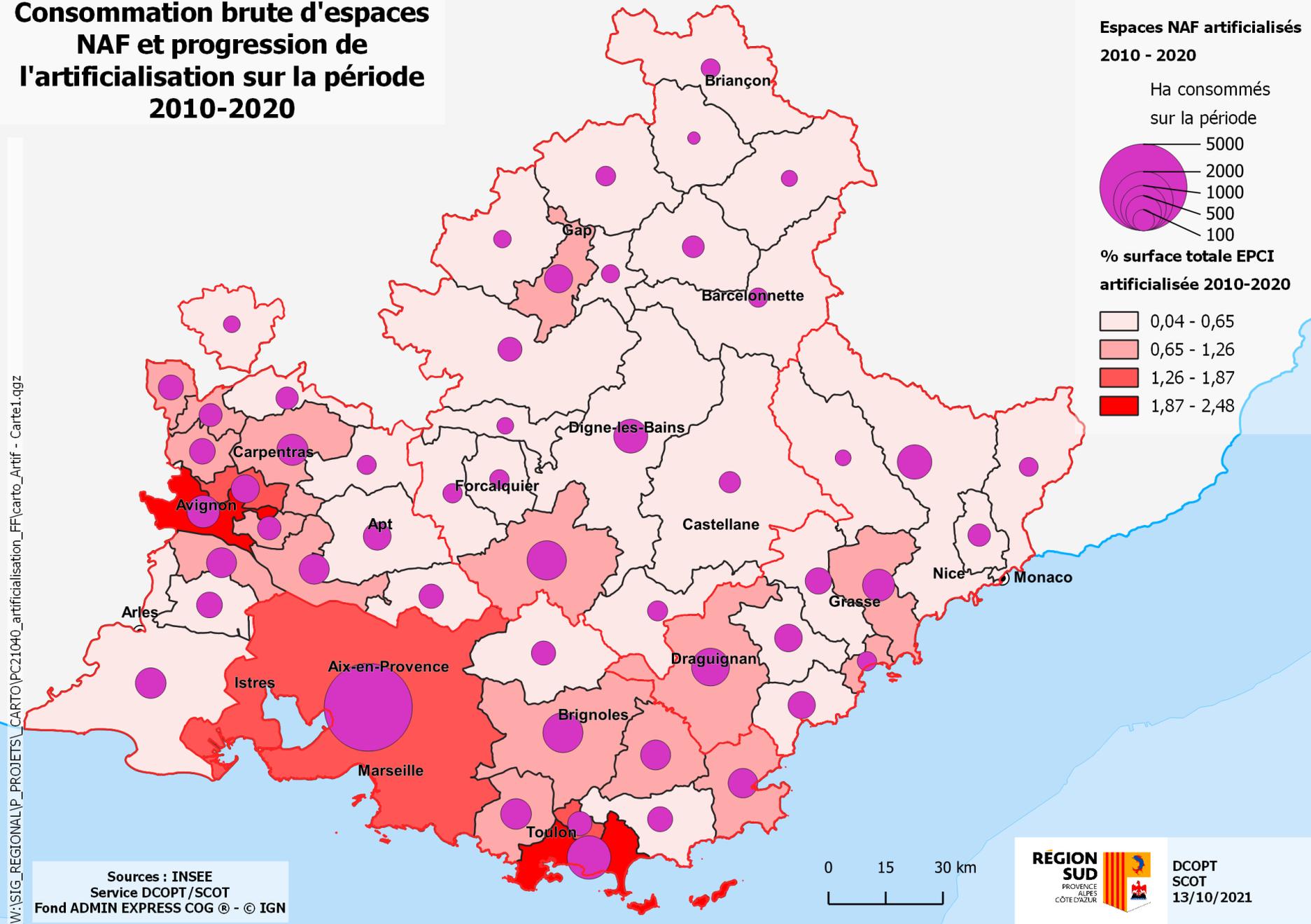


Répartition de la consommation NAF des 10 dernières années par espace



Consommation brute d'espaces NAF et progression de l'artificialisation sur la période 2010-2020

W:\SIG_REGIONAL\IP_PROJETS\CARTO\PC21040_artificialisation_FF\carto_Artif - Carte1.qgz



OCSOL régionale = à partir d'images satellitaires -1999- 2006 – 2014- 2019 (à venir) – 20 ans de suivi des grandes dynamiques d'évolutions sur l'ensemble du territoire régional

OCS GE = à partir des photos aérienne IGN - couverture du sol et l'usage du sol (2 dimensions) de l'ensemble du territoire national – disponibilité en 2023 puis mise à jour tous les 3 ans

Fichiers fonciers = source « cadastre » retraités par le CEREMA – permet de mesurer les flux d'artificialisation annuellement depuis 2009

En savoir plus sur les fichiers fonciers et le projet d'OCS GE : consulter le portail de l'artificialisation des sols : <https://artificialisation.biodiversitetousvivants.fr/>

AVENIR DE NOS TERRITOIRES



Schéma régional d'aménagement,
de développement durable
et d'égalité des territoires
SRADET

Tchat

Temps d'échange

AVENIR DE NOS TERRITOIRES



Schéma régional d'aménagement,
de développement durable
et d'égalité des territoires
SRADET

David GEHANT

Vice-Président délégué à l'aménagement du territoire, l'aide aux communes et aux intercommunalités

Etude sur les résidences secondaires (Région INSEE) : **Benjamin MEREAU**, Chef de projets d'action régionale, Direction régionale de l'Insee Provence Alpes-Côte d'Azur

Etude sur les marchés territoriaux du logements (Région INSEE) : **Benjamin MEREAU**, Chef de projets d'action régionale et **Anton MONSEF**, Direction régionale de l'Insee Provence Alpes-Côte d'Azur

Etude sur les logements vacants du parc privé (DREAL) : **Pierre FRANC**, chef du service Energie Logement- DREAL

Les résidences secondaires en Provence-Alpes-Côte d'Azur : Qui les détient ? Six profils territoriaux

Benjamin Méreau, Insee

Conférence Avenir de nos territoires

19 octobre 2021



Les résidences secondaires dans la région :
de quoi parle-t-on ?

Les résidences secondaires dans la région : où et qui ?

Six profils territoriaux

Des évolutions distinctes entre résidences
principales et secondaires

En résumé

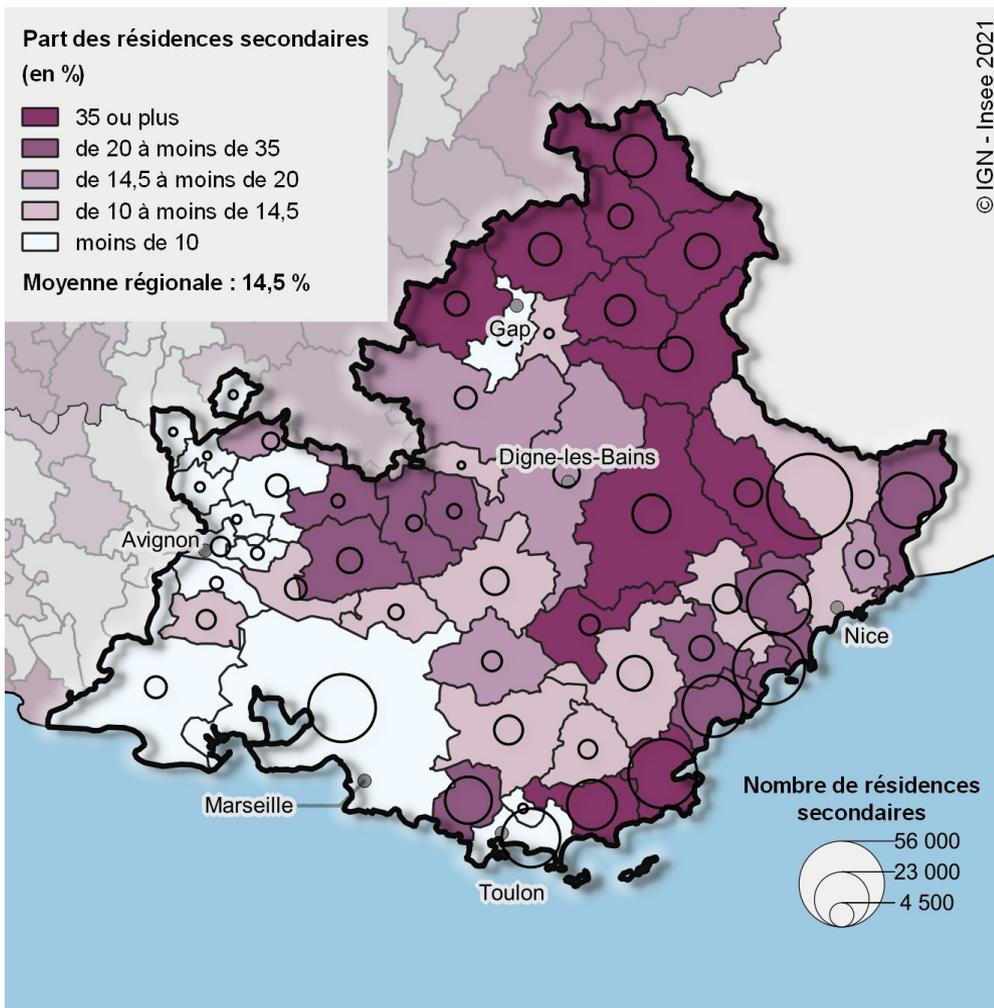
Une région touristique

- 1 000 km de côtes sur la mer Méditerranée
- Des stations de ski dans les Alpes du sud
- De nombreux parcs naturels, un patrimoine culturel...

La source Fidéli (Fichier démographique sur les logements et les Individus, 2017)

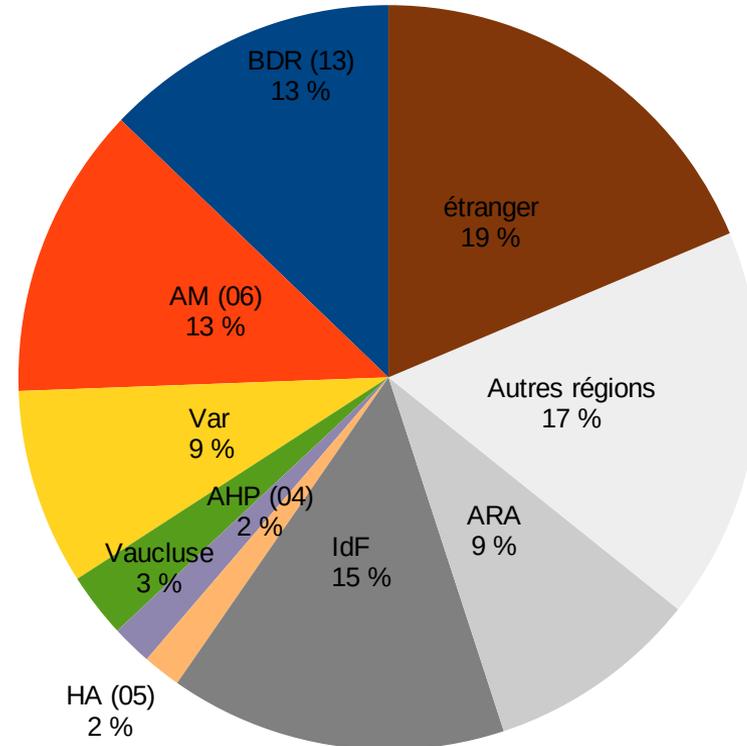
- Une source d'origine fiscale : logement meublé, affecté à l'habitation, non occupé en permanence et soumis à la taxe d'habitation
 - Les résidences de tourisme ne font pas parti du champ de l'étude
- Qui permet d'avoir des informations sur les détenteurs de résidences secondaires :
 - Lieu d'habitation de résidence principale, âge, revenus...

- **En 2017, la région compte 470 000 résidences secondaires**
- **En proportion, 2ème région comptant le plus de résidences secondaires derrière la Corse. Leur part est supérieure à la moyenne nationale (14,5 % vs 8,8 %)**



- ▶ Détenteur plutôt que propriétaire = celui qui paie la taxe d'habitation n'est pas toujours celui qui détient l'acte de propriété.
 - Des ménages qui peuvent louer leur résidence secondaire ou bien des personnes morales
 - Respectivement 8 % et 10 %
- ▶ Des personnes âgées et plutôt aisées qui détiennent leur résidence secondaire depuis longtemps
 - Un quart l'ont depuis plus de 20 ans
 - 71 % ont 60 ans ou plus
 - Trois sur cinq appartiennent au dernier quartile des revenus
- ▶ Des résidences plutôt anciennes ou construites dans les années 70-80
 - 18 % avant 1945, et 18 % de 1970 à 1980

- **40 % des détenteurs sont des habitants de la région, autant viennent d'une autre région métropolitaine, et 20 % ont leur résidence fiscale à l'étranger.**

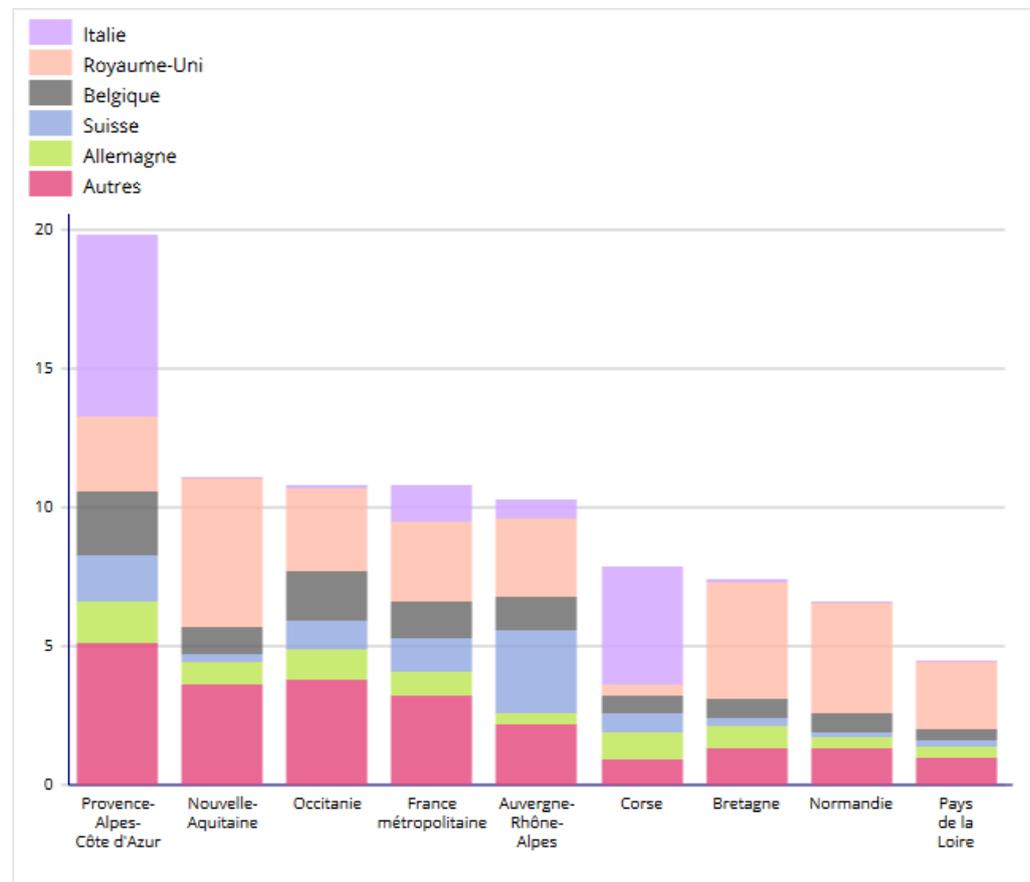


Taux de détenteurs étrangers le plus important de France métropolitaine

Les résidences secondaires dans la région : où et qui ?

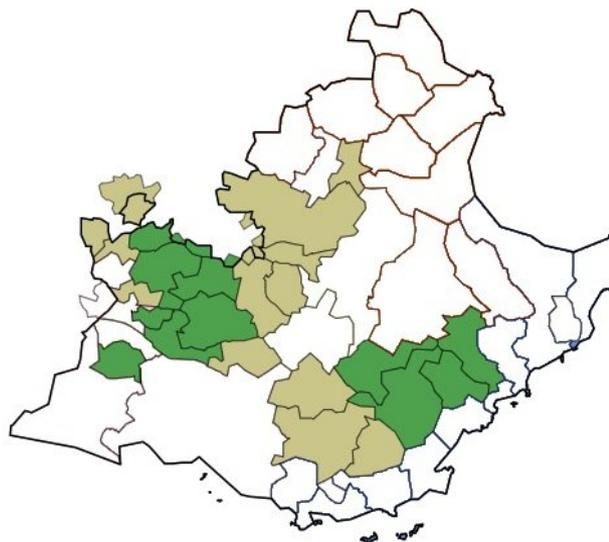
- La part de détenteurs résidant à l'étranger est la plus forte de France métropolitaine, près de deux fois supérieure à la moyenne des régions métropolitaines (11 %).
- Détenteurs italiens plus nombreux. Dans les autres régions, les Britanniques sont les plus nombreux.

Part des détenteurs résidant fiscalement à l'étranger selon le pays de résidence, par région (en %)



Profil

- Une majorité de résidences secondaires qui sont des maisons de grande taille et plutôt anciennes
- Un taux de résidences secondaires plus faible que la moyenne régionale
- Les 2 classes se différencient par le profil des détenteurs :
 - Habitants de la région pour la première ; niveau de vie plus faible
 - Résidents fiscaux étrangers pour la seconde : Belgique, Royaume-Uni, Suisse

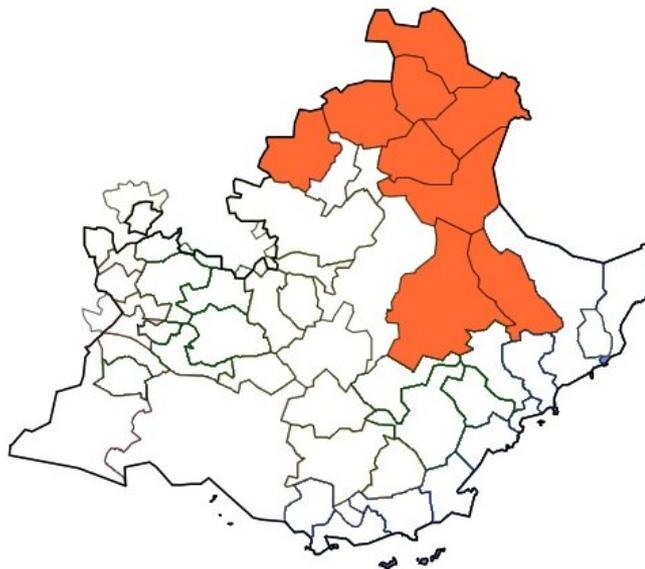


Enjeux

- Un apport économique pour ces territoires, maintien de certains commerces avec la présence de cette population ponctuelle
- Préservation et réhabilitation d'un parc de logements anciens
- Une augmentation plus forte des résidences secondaires sur la période récente qui pourrait générer une concurrence accrue avec le marché local, en particulier dans les zones à forte présence de détenteurs résidant à l'étranger

Profil

- Des résidences secondaires qui sont des appartements de petite taille
- Un taux de résidences secondaires très élevé (1 logement sur 2)
- Une détention par des ménages régionaux, en particulier des Bouches-du-Rhône

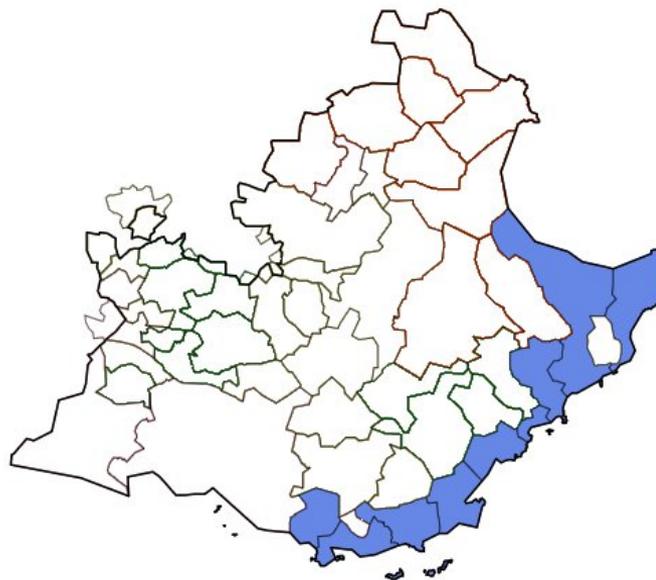


Enjeux

- Des logements très spécifiques à usage exclusif pour le ski l'hiver (et peut-être l'été) avec pour enjeu une occupation tout au long de l'année pour les stations de ski
- Question des « volets clos » et de l'occupation avec une possession très locale
- Des logements « anciens » construits dans les années 70-80 qui commencent à vieillir => rénovation, coût énergétique, concurrence de logements plus modernes

Profil

- Une majorité de résidences secondaires qui sont des appartements
- Un taux de résidences secondaires assez élevé
- Une détention par des ménages extérieurs à la région : Ile de France, Auvergne-Rhône-Alpes et étrangers (Italie, Royaume-Uni)
- Des ménages aisés
- Des détenteurs plus âgés

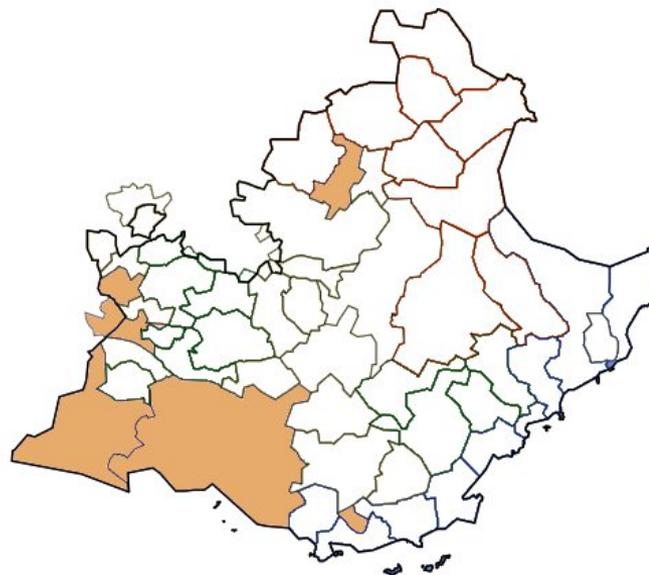


Enjeux

- Concurrence avec les résidences principales sur des marchés du logement en tension
- Progression des résidences secondaires plus forte que les résidences principales (1,5 % vs 0,9 % depuis 1990) : ménages aisés qui les détiennent => nécessité pour les ménages locaux de s'éloigner pour trouver des logements abordables
- Enjeu de l'occupation de ces résidences secondaires avec des détenteurs qui viennent souvent de loin

Profil

- Une détention locale et de proximité
- Un taux de résidences secondaires faible
- Des ménages moins aisés
- Des détenteurs plus jeunes



Enjeux

- Un boom des résidences secondaires depuis 2010 (+3%) qui pourrait générer des tensions sur des segments particuliers
- Peut laisser penser à un développement de résidences secondaires avec un objectif de locations courtes (type AirBnB)

De nombreuses résidences secondaires en Provence-Alpes-Côte d'Azur

EN PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR


471 000

14,5 %
DES LOGEMENTS
CONSIDÉRÉS COMME DES
**RÉSIDENCES
SECONDAIRES**
AU SENS FISCAL


2^E
RÉGION
CONTRE 8,8 % EN FRANCE

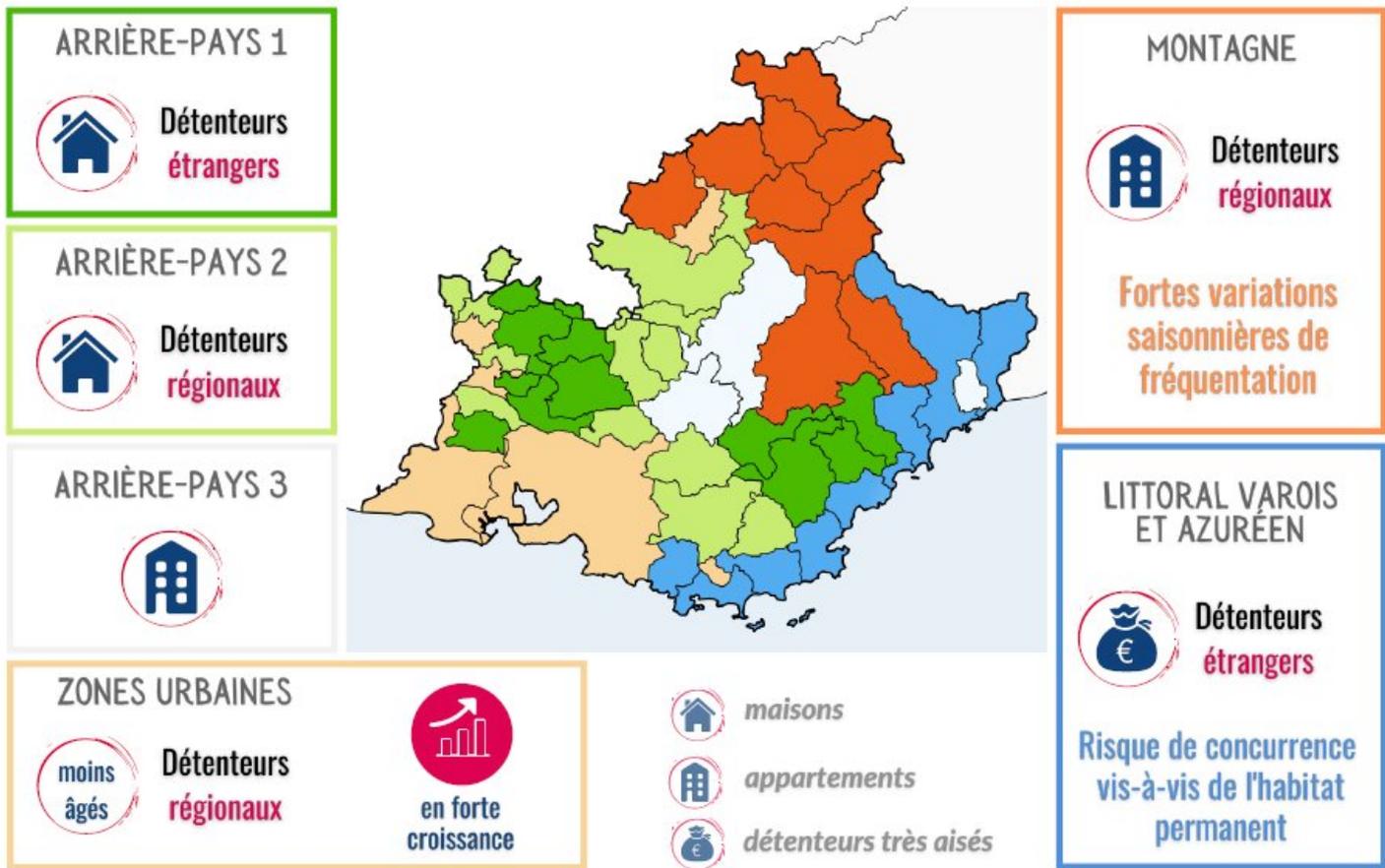
LA MOITIÉ DES RÉSIDENCES
SECONDAIRES
À MOINS DE 2KM DU LITTORAL


 À LA MONTAGNE
1 LOGEMENT SUR 2
EST UNE RÉSIDENCE SECONDAIRE

20 % détenues par des
résidents étrangers
CONTRE 11 % EN FRANCE


213

Profils territoriaux des résidences secondaires et de leurs détenteurs



Merci de votre attention !

Retrouvez-nous sur :



<https://www.insee.fr/fr/statistiques/5056191>

Julie Argouarc'h
Lucile Jamet
Benjamin Méreau
benjamin.mereau@insee.fr

Une publication nationale
parue le 25 août
<https://www.insee.fr/fr/statistiques/5416748>

Insee Analyses

Provence-Alpes-Côte d'Azur



N° 91

Février 2021

Qui détient les résidences secondaires ? Six profils territoriaux

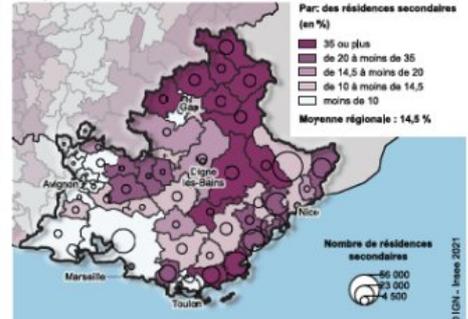
En Provence-Alpes-Côte d'Azur, 14,5 % des logements sont considérés comme des résidences secondaires en 2017 au sens fiscal, beaucoup plus qu'au niveau national. La moitié d'entre elles sont situées à moins de deux kilomètres du littoral. Un détenteur de résidence secondaire sur cinq réside fiscalement à l'étranger, deux fois plus que la moyenne de France métropolitaine. Et, lorsqu'ils résident en France, les détenteurs sont plutôt âgés et ont un niveau de vie élevé. Les caractéristiques des résidences secondaires et de leurs détenteurs diffèrent d'un territoire à l'autre. Sur le littoral varois et azuréen, ou dans certaines zones de l'arrière-pays, ils sont plus aisés et résident plus souvent à l'étranger. Dans les zones de montagne, les résidences secondaires, qui représentent un logement sur deux, sont souvent anciennes et fréquentées principalement en saison. Leurs détenteurs résident en majorité dans la région.

Julie Argouarc'h, Lucile Jamet, Benjamin Méreau (Insee)

En 2017, en Provence-Alpes-Côte d'Azur, 471 000 logements sont considérés fiscalement comme des résidences secondaires (*sources et définitions*). Cela situe la région au 2^e rang derrière l'Occitanie, région la plus dotée (501 000). En proportion de l'ensemble du parc, les résidences secondaires représentent 14,5 % des logements dans la région, bien plus que la moyenne en France métropolitaine (3,8 %). La région se classe également 2^e, derrière la Corse.

L'attractivité de la région, son climat et sa richesse paysagère remarquable expliquent cette présence importante de résidences secondaires. Dans la moitié des cas, elles sont localisées à moins de deux kilomètres du littoral (*figure 1*). Dans les zones de montagne (*définitions*), elles sont très présentes : un logement sur deux. Ces zones ne rassemblent cependant qu'une résidence secondaire de la région sur dix.

1 Des résidences secondaires nombreuses sur le littoral
Nombre de résidences secondaires et par dans l'ensemble du parc de logements en 2017, par EPCI



Lecture : en 2017, le commissariat de communes ou Golle de Saint-Tropez compte 56 000 résidences secondaires, soit 48,5 % du parc de logements.
Source : Insee, FdH 2017



Marché territorial du logement

Conférence Avenir de nos Territoires
19 octobre 2021



19 octobre 2021

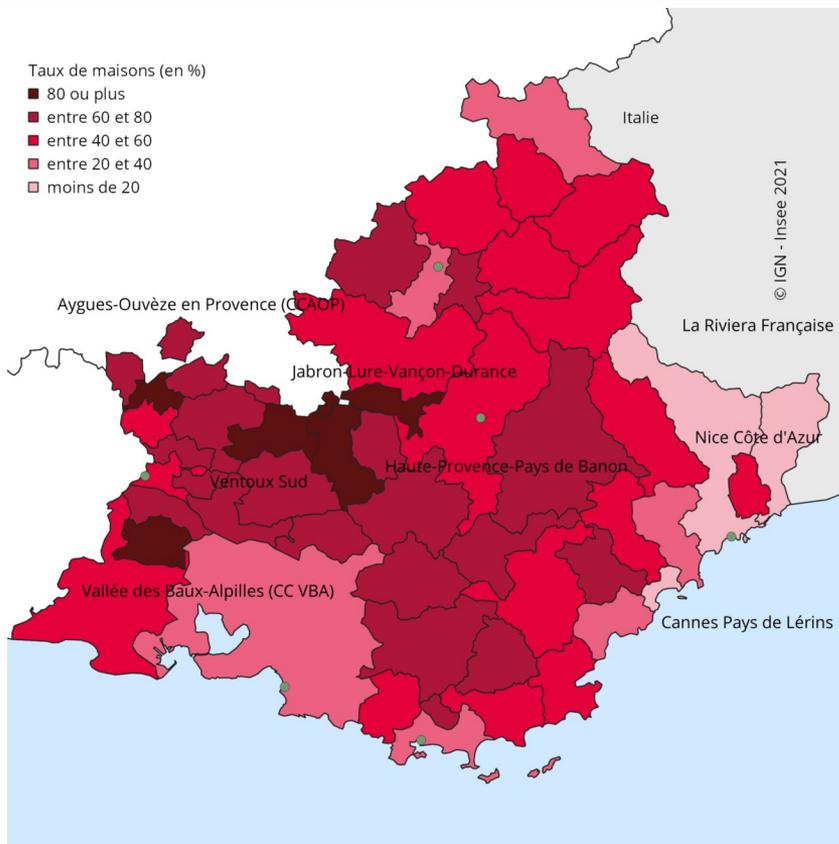
01 Parc du logement

02 Des prix relativement élevés

03 Des dynamiques territoriales contrastées

01 Parc du logement

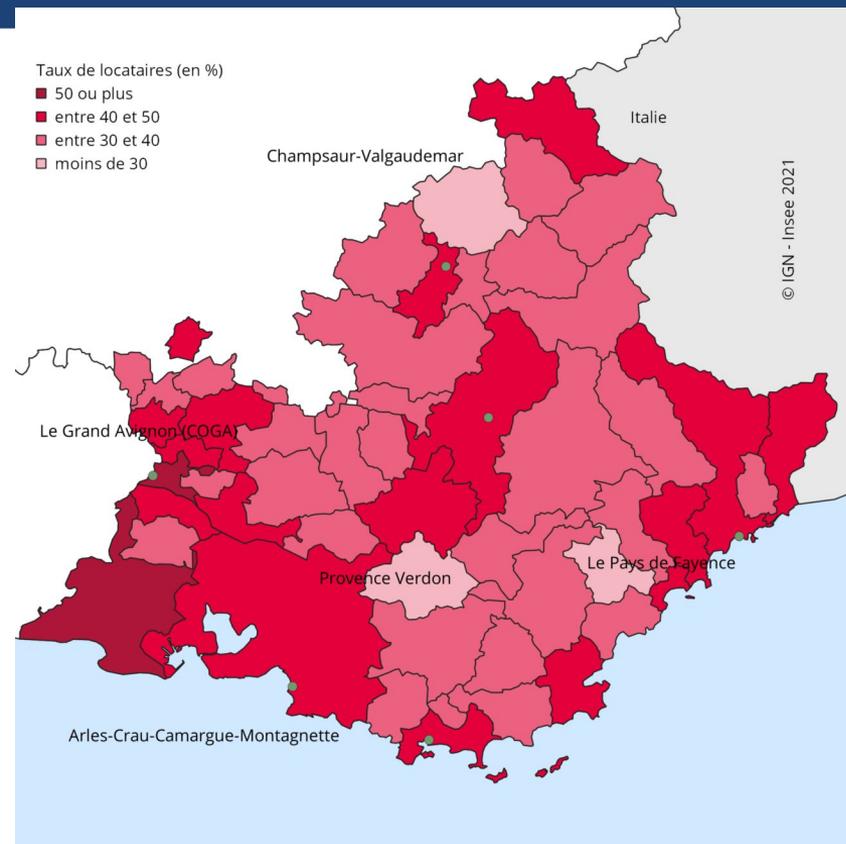
Des appartements sur la côte, des maisons dans l'arrière pays



- 38% des résidences principales sont des maisons dans la région (55% en France métropolitaine)

- Aygues-Ouvèze en Provence, Vallée des Baux-Alpilles et Jabron-Lure-Vançon-Durance ont plus de 80% de maisons

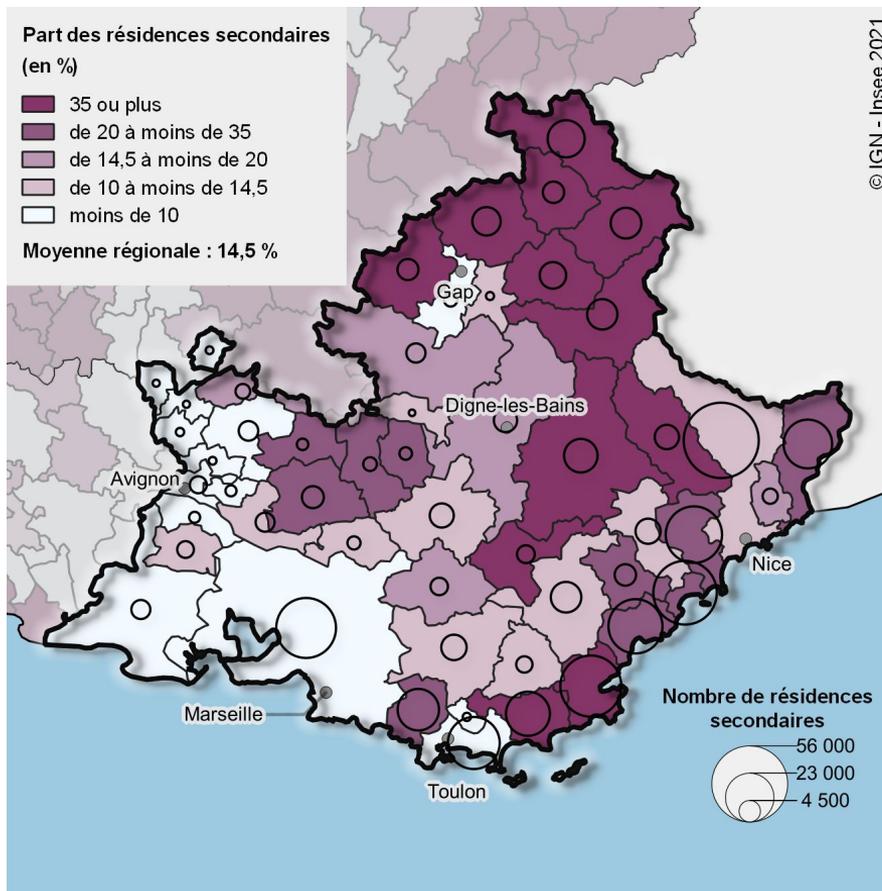
- Cannes Pays de Lérins, Nice Côte d'Azur et la Riviera française en ont moins de 20%

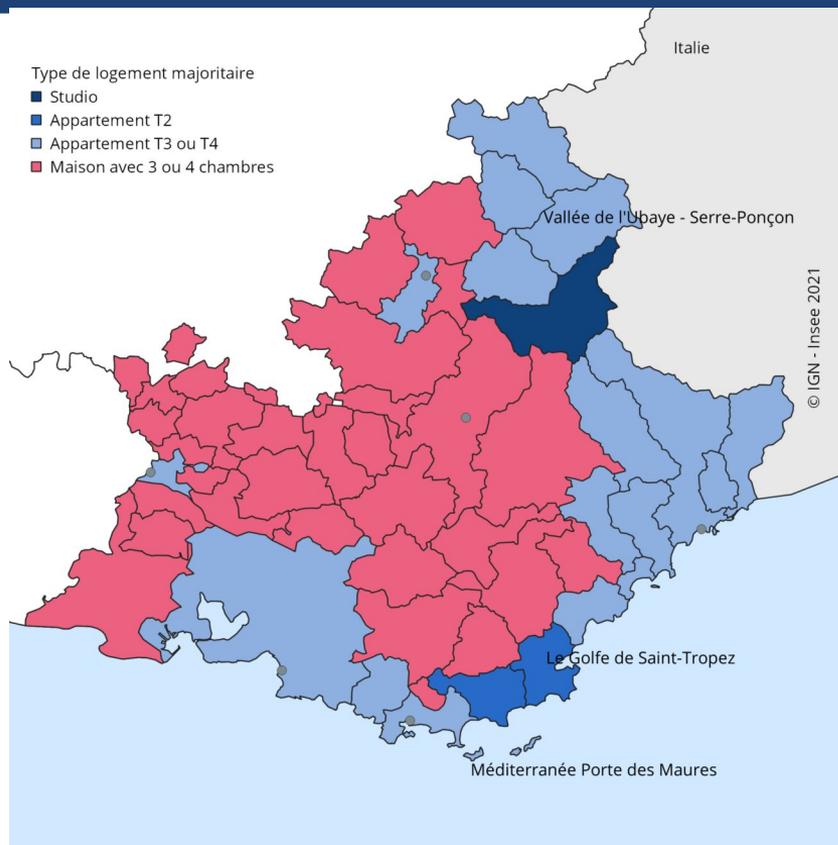


- 46% des ménages de la région sont des locataires contre 42% en France métropolitaine
- Plus de la moitié des ménages sont des locataires dans les intercommunalités d'Arles-Crau-Camargue-Montagnette et du Grand Avignon (55%)
- Moins de 30% en Provence-Verdon, au Pays de Fayence et dans le Champsaur-Valgaudemar

- En proportion, 2ème région comptant le plus de résidences secondaires derrière la Corse.

- Leur part est supérieure à la moyenne nationale (14,5 % vs 8,8 %, 2017)



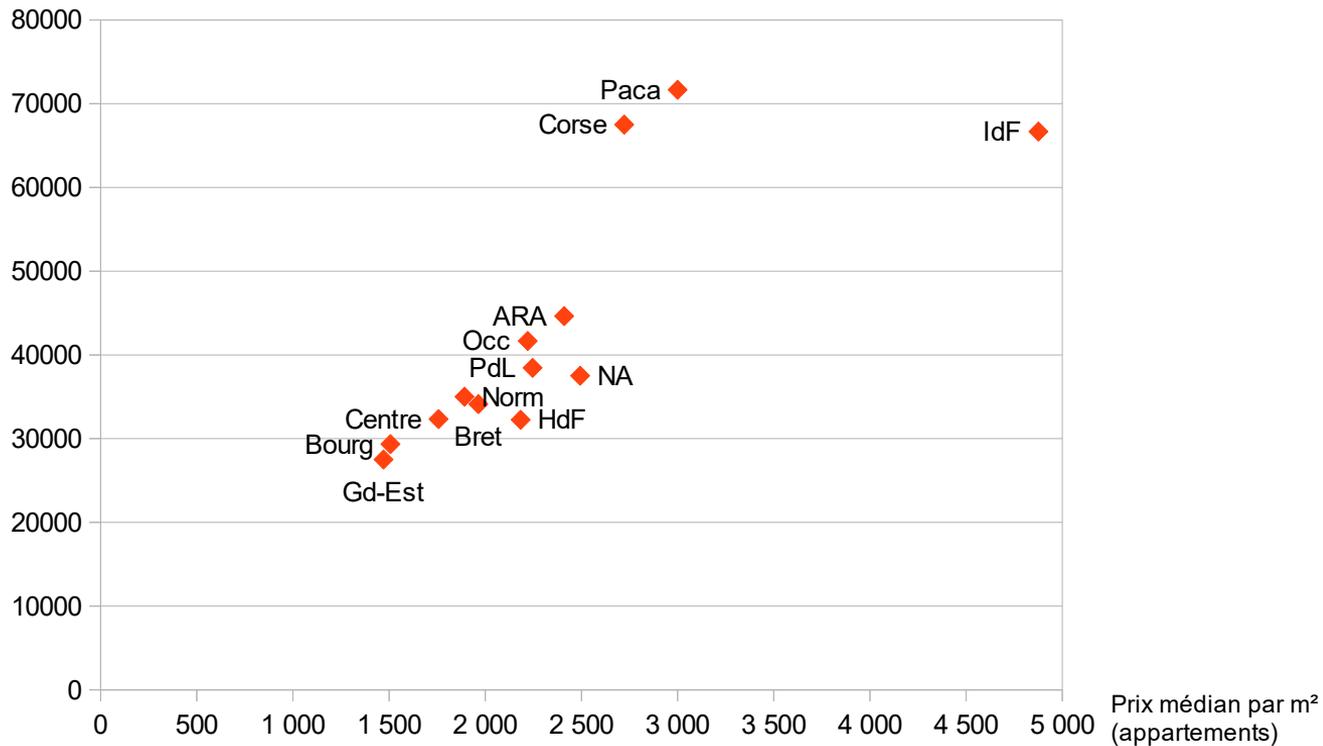


Des spécificités de logements marquées :

- de petits logements dans les zones touristiques, en particulier les résidences secondaires, et des studios dans la communauté de communes de la Vallée de l'Ubaye – Serre-Ponçon
- des maisons de résidences principales et secondaires dans les territoires ruraux de l'arrière-pays varois, du Vaucluse et les zones les moins montagneuses des Alpes.
- des appartements de type T3 ou T4 majoritaires dans les centres urbains

02 Des prix relativement élevés

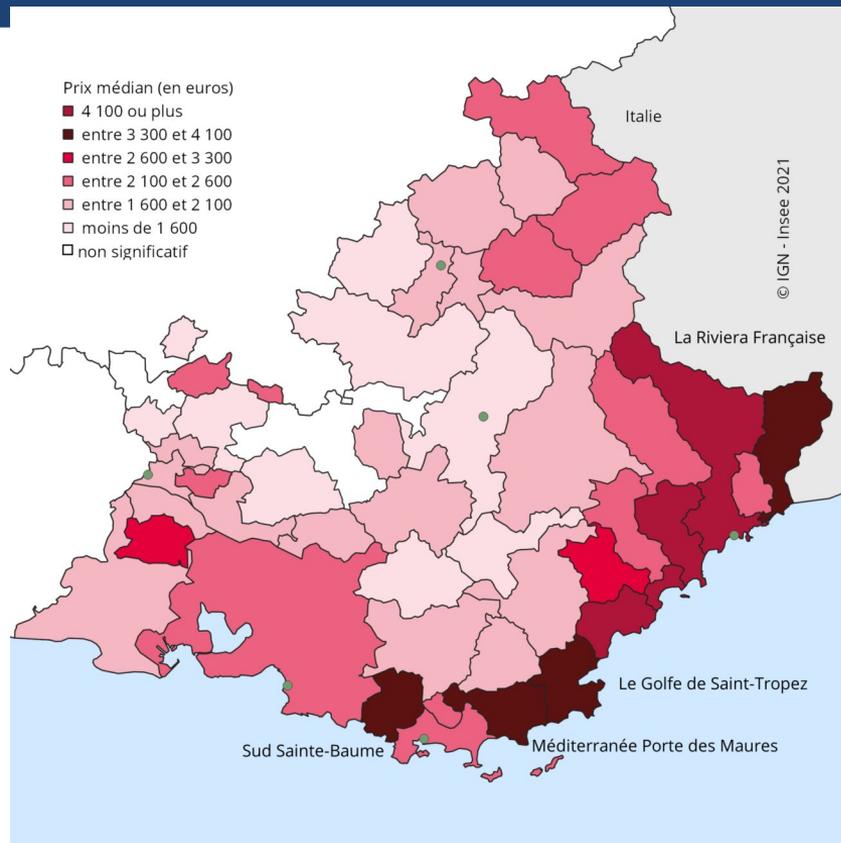
Prix médian par pièce (maisons)



Le prix des appartements augmente en se rapprochant de la côte

Prix médian (en euros)

- 4 100 ou plus
- entre 3 300 et 4 100
- entre 2 600 et 3 300
- entre 2 100 et 2 600
- entre 1 600 et 2 100
- moins de 1 600
- non significatif

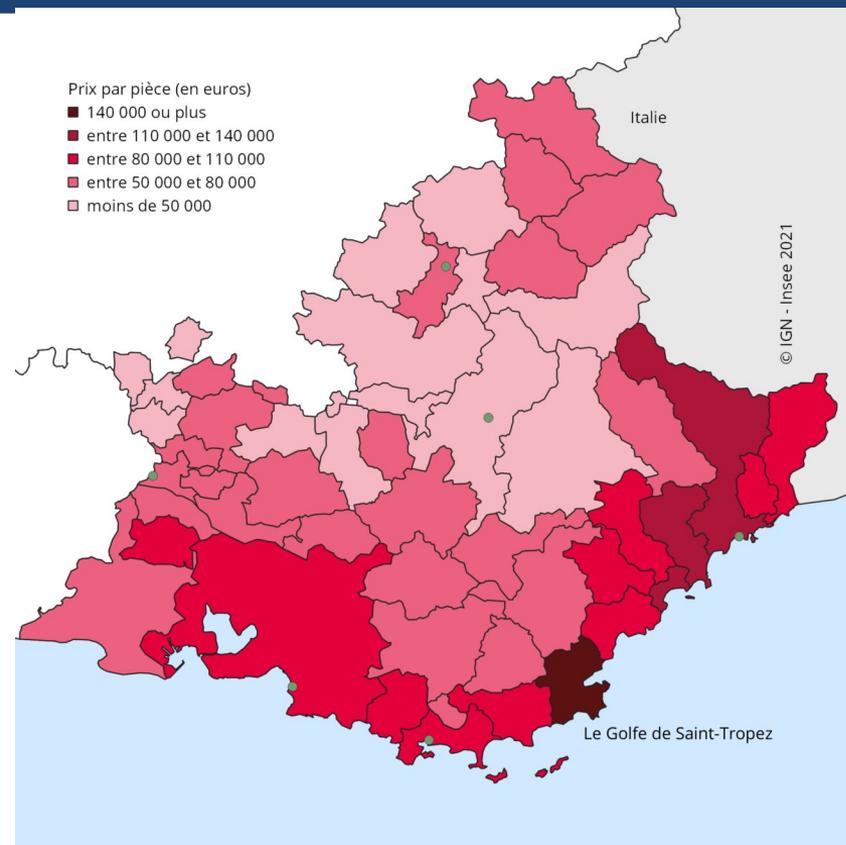


- Le prix médian le plus élevé pour les appartements sur la Riviera française
- Le marché des résidences secondaires dans les EPCI de montagne, dynamique, y fait monter les prix

Champ : Transactions d'appartements en 2018

Source : DV3F

Des prix médians des maisons allant du simple au quadruple



- Un gradient des prix analogue à celui des appartements
- Le prix médian des maisons le plus élevé sur le Golfe de Saint-Tropez (160 000 euros par pièce)
- Le prix médian des maisons le plus faible en Alpes-Provence-Verdon - Sources de Lumière (37 000 euros par pièce)

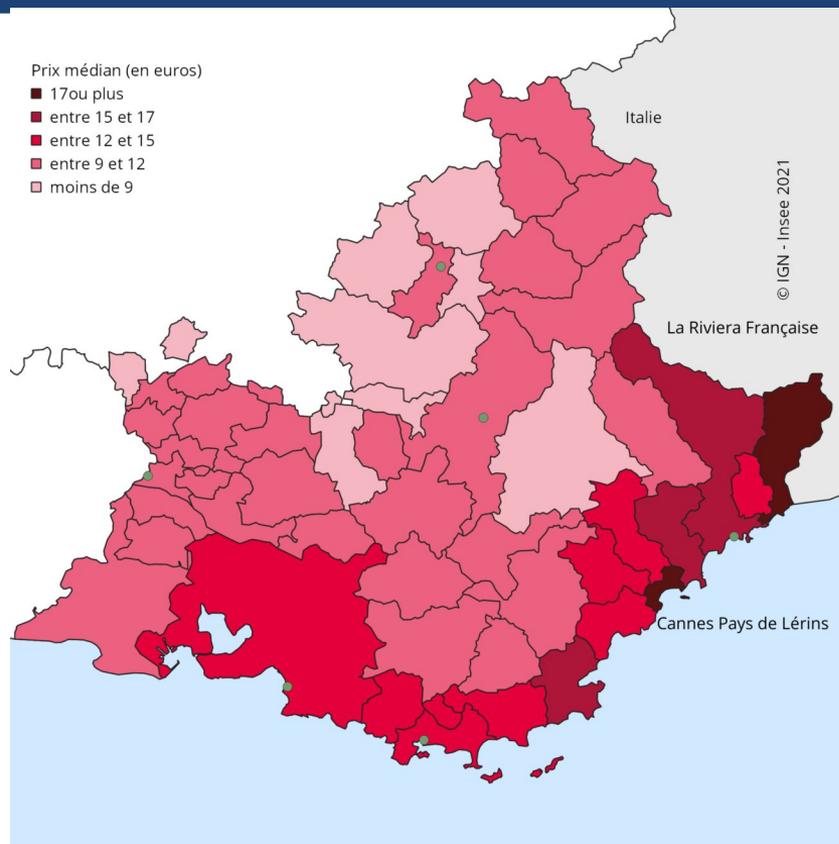
Champ : Transaction des maisons en 2018

Source : DV3F

Des loyers allant du simple au double

Prix médian (en euros)

- 17 ou plus
- entre 15 et 17
- entre 12 et 15
- entre 9 et 12
- moins de 9

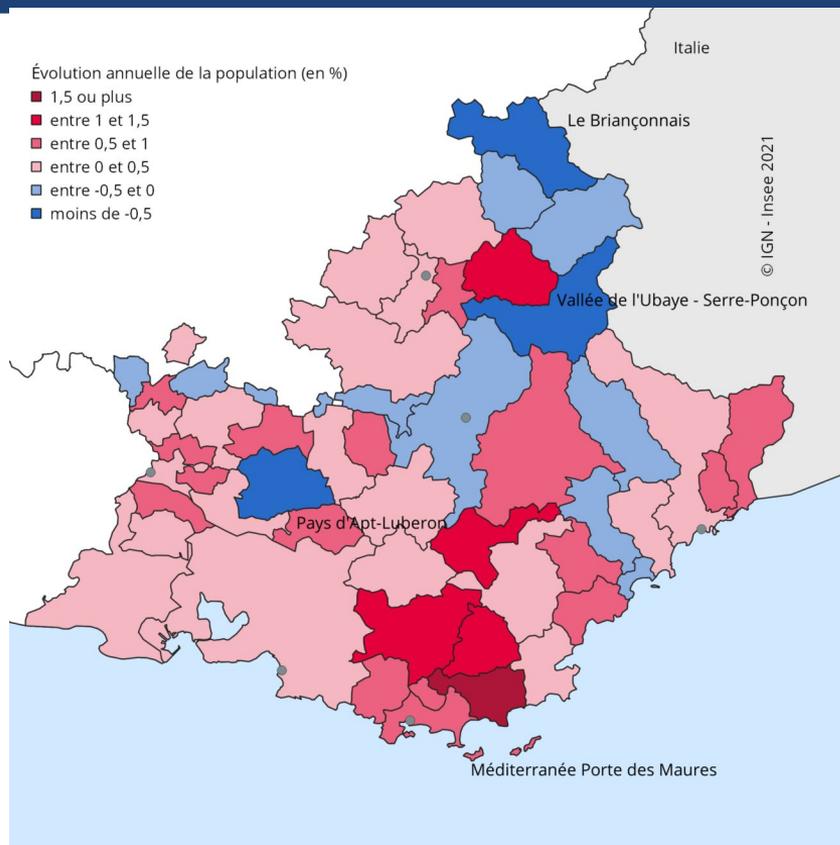


- Le prix médian des loyers le plus élevé sur la Riviera française (19,6 euros le m²)
- Le prix médian des loyers le plus faible dans le Buëch-Devoluy (8,3 euros le m²)

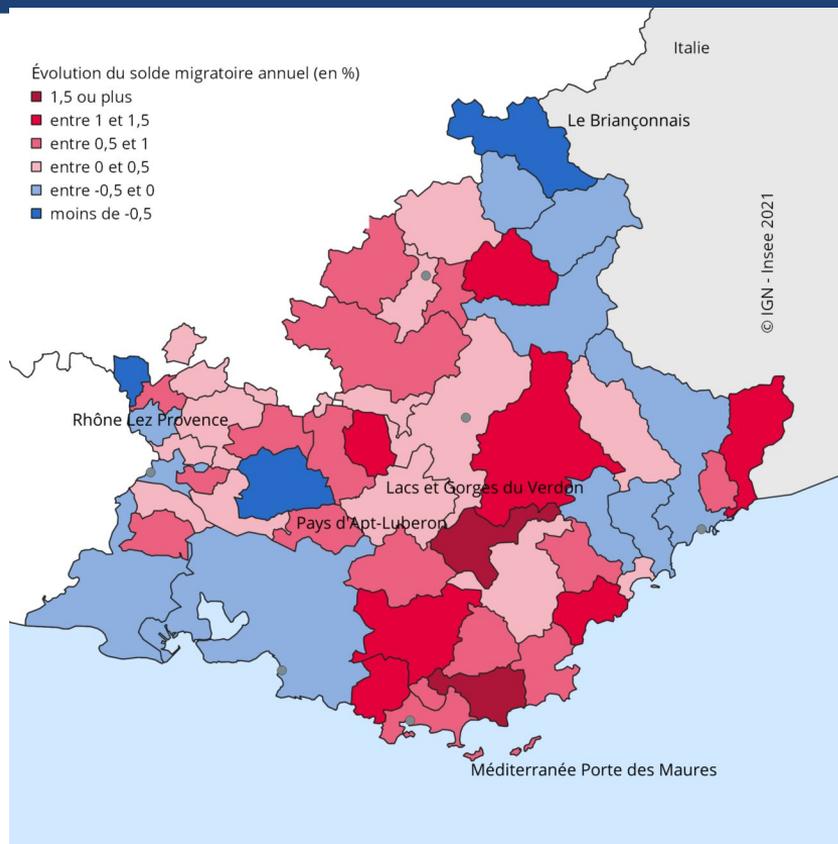
Champ : Loyers en 2018

Source : "Carte des loyers" - Indicateurs de loyers d'annonce par commune en 2018, Ministère de la transition écologique

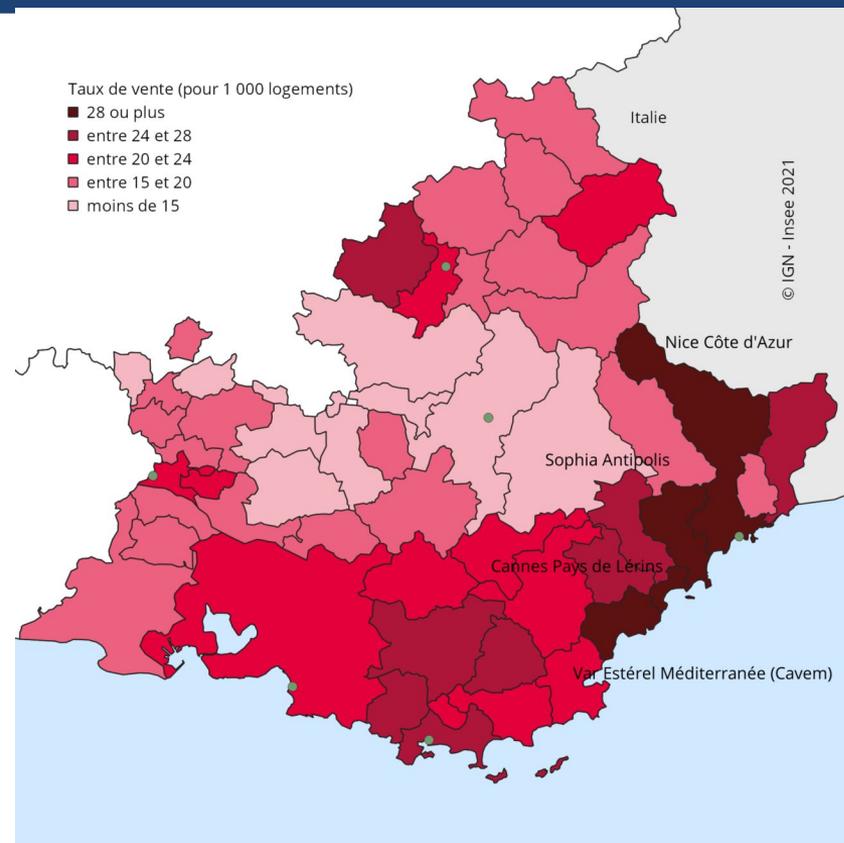
03 Des dynamiques territoriales contrastés



- Les intercommunalités du Briançonnais, de la vallée de l'Ubaye-Serre-Ponçon et du Pays d'Apt-Luberon voient leur population diminuer de plus de 0,5% par an entre 2013 et 2018
- Quatre intercommunalités du Var voient leur population augmenter de plus de 1% par an



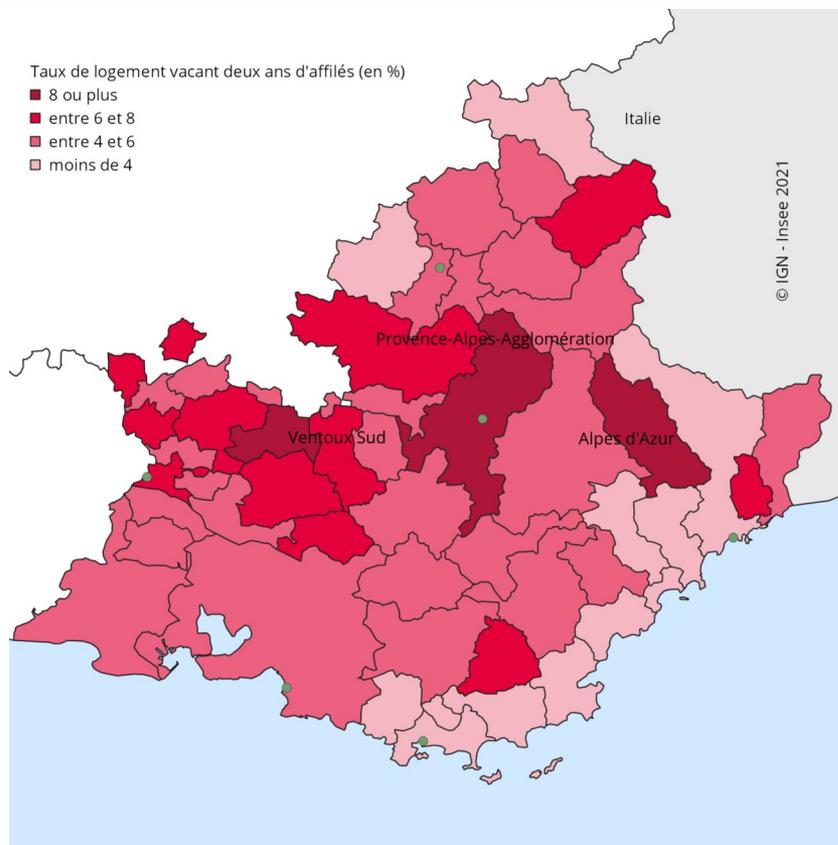
- Un solde migratoire négatif sur les métropoles Aix-Marseille-Provence, Nice-Côte d'Azur et pour la communauté d'agglomération du Grand Avignon.
- La Riviera française et les intercommunalités du Var voient leur solde migratoire augmenter de plus de 1% par an
- Un excédent migratoire fort sur l'intercommunalité de Serre-Ponçon



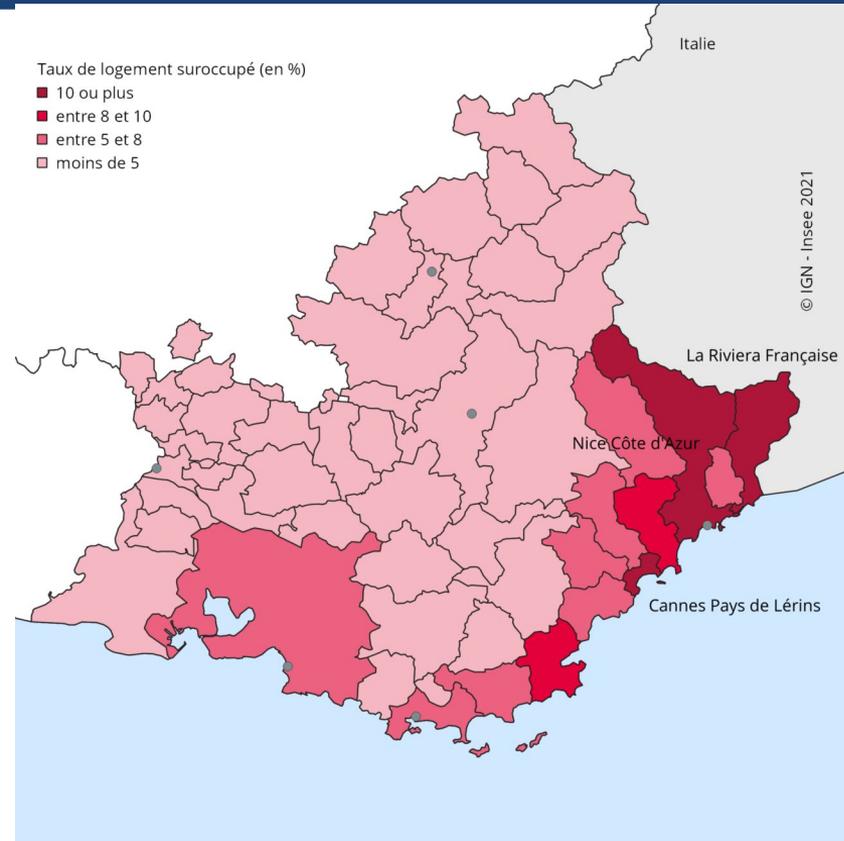
Le taux de vente de la région est de 22 pour 1 000 logements, identique à celui de la France métropolitaine (Ile-de-France et Pays-de-la-Loire les plus dynamiques avec 24 et 25)

Des ventes très nombreuses sur les intercommunalités de Cannes Pays de Lérins (32), Sophia-Antipolis (29) et Var Esterel Méditerranée, métropole Nice Côte d'Azur (28,5)

Les plus faibles pour la communauté de communes de Jabron-Lure-Vançon-Durance (12)



- Dans la région, 5% des logements sont vacants deux ans d'affilés
- Une part de vacance durable de logement importante dans les EPCI de Vaucluse (CC Ventoux Sud 10%), de Provence-Alpes-Agglomération (9,7%) et d'Alpes d'Azur (9,2%)



- Taux de suroccupation régional : 7,2%
- Une suroccupation des logements forte dans les EPCI très urbanisés
- Un taux de suroccupation des logements important sur les intercommunalités des Alpes-Maritimes (>10%)



**PRÉFET
DE LA RÉGION
PROVENCE- ALPES-
CÔTE D'AZUR**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

ÉTUDE SUR LES LOGEMENTS VACANTS DU PARC PRIVÉ EN PACA

Réalisée avec l'appui de ID Territoires et Territoires Villes & Habitat

Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement
Provence-Alpes-Côte d'Azur

La vacance : des définitions résultant d'approches différentes

INSEE : logement vacant si inoccupé et :

- proposé à la vente, à la location ;
- en attente d'occupation ;
- en attente de règlement de succession ;
- conservé par un employeur ;
- sans affectation précise.

DGFIP :

- local à usage d'habitation,
- habitable,
- non meublé,
- non soumis à une taxe d'habitation au titre de la même année.

Des sources statistiques multiples => choix d'utiliser les fichiers fonciers

Millésime 2014 et 2019

Méthode par voisinage

→ **Les cartes ne représentent pas la réalité des communes mais une lecture lissée.**

Tous les logements, sauf ceux appartenant aux bailleurs sociaux.

Un taux de logements vacants qui devient significatif

Au 1^{er} janvier 2019 en PACA

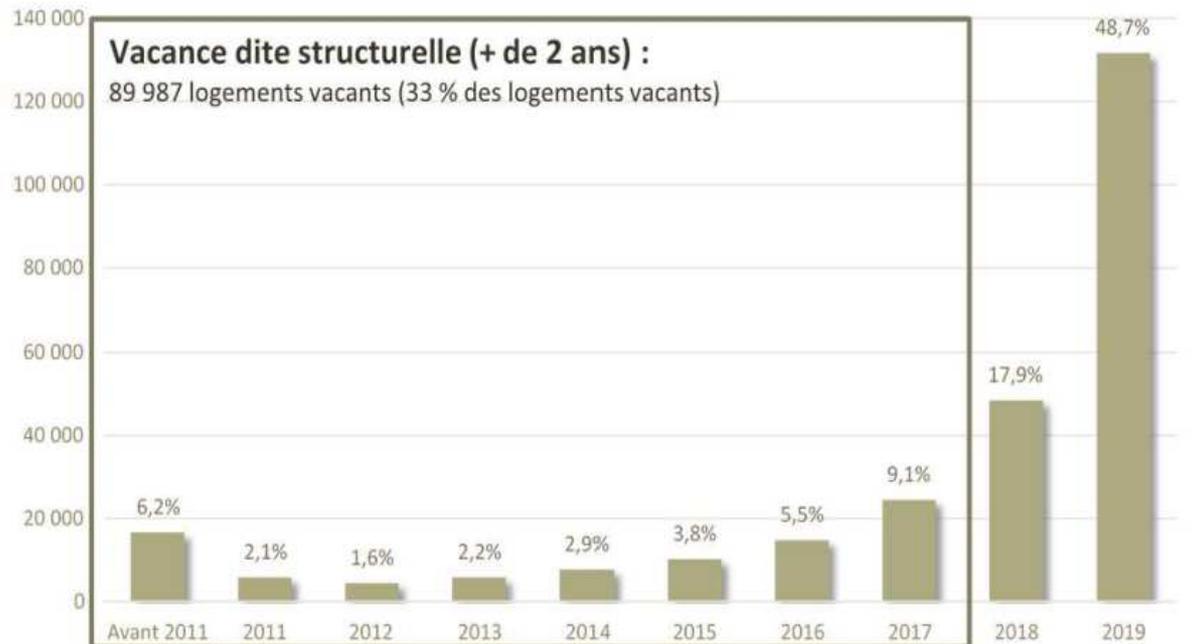
**270 099 logements vacants
(9,3 % du parc de logements)**

180 112 LV depuis moins de 2 ans

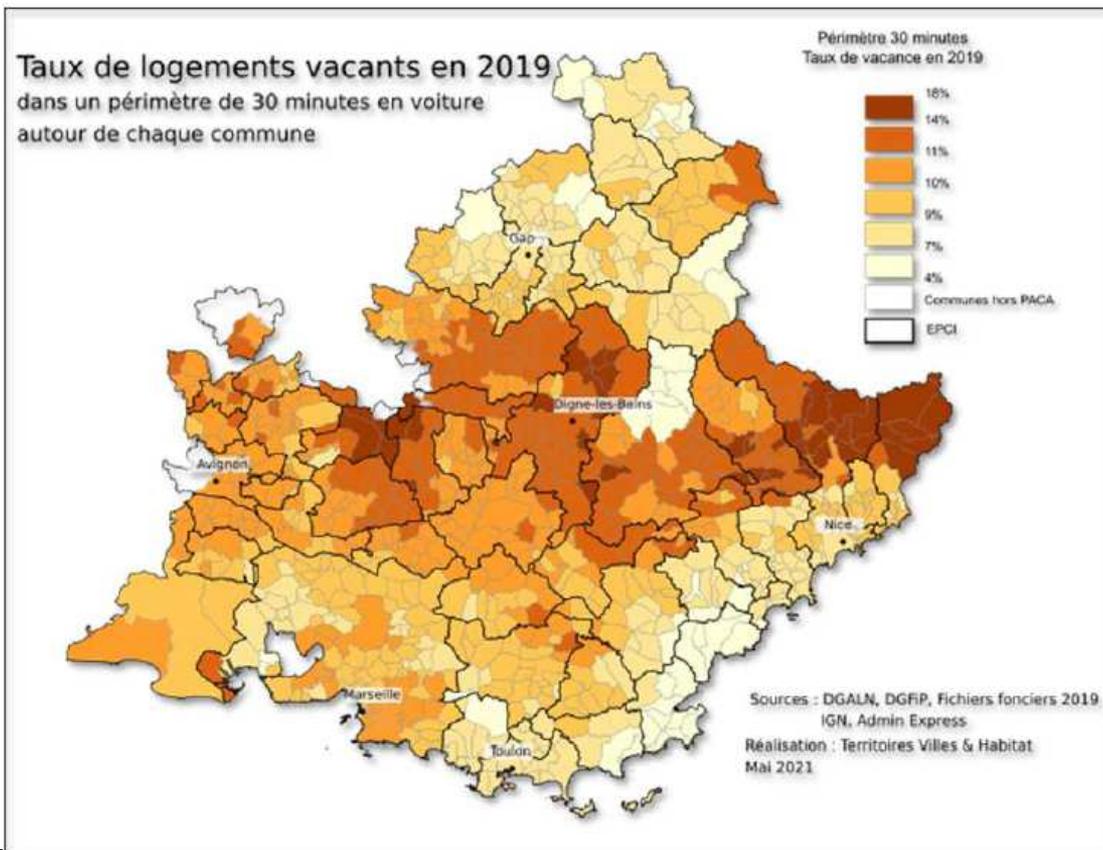
89 987 LV depuis plus de 2 ans

Entre 2014 et 2019, le parc de logements vacants a progressé **18 fois plus vite** que le parc de logements occupés.

Région Provence Alpes Côte d'Azur
Nombre de logements vacants selon l'année de début de la vacance

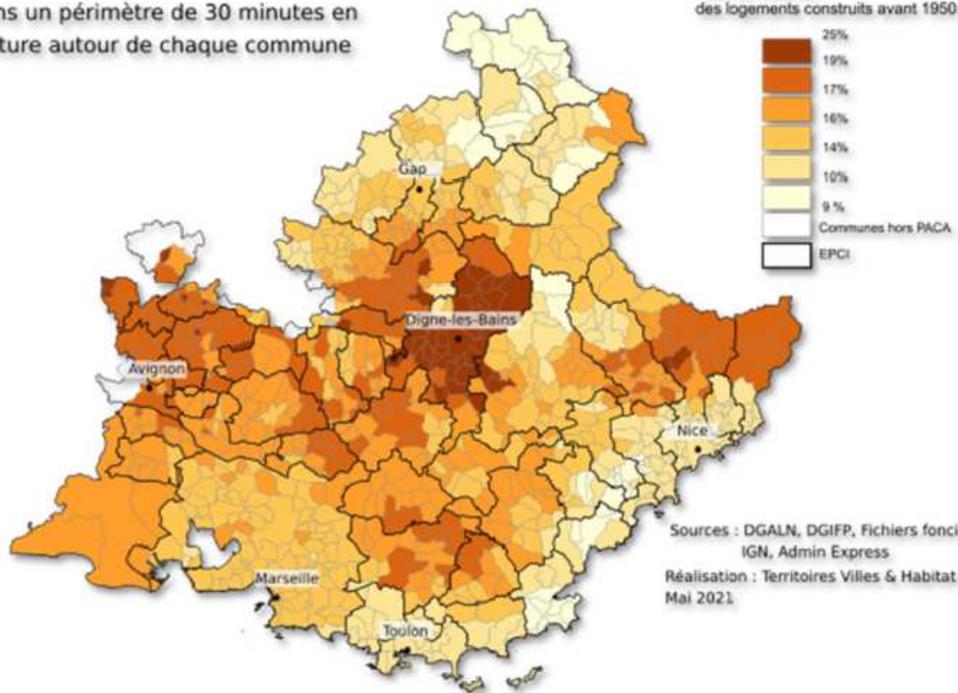


Territoires et taux de logements vacants



Les logements construits avant 1950 sont 2 fois plus exposés à la vacance que les autres

Taux de vacance dans le parc
construit avant 1950
dans un périmètre de 30 minutes en
voiture autour de chaque commune



Sources : DGALN, DGIFP, Fichiers fonciers 2019
IGN, Admin Express
Réalisation : Territoires Villes & Habitat
Mai 2021

Principales caractéristiques des propriétaires

	Poids de la catégorie	Taux de vacance	Poids de la vacance de plus de 2 ans
Personne physique	88,40 %	7,96 %	29,6 %
Personne morale privée	10,00 %	18,10 %	40,5 %
Personne morale publique	1,50 %	28,55 %	64,2 %
Mixte	0,10 %	18,19 %	35,5 %
Sans propriétaire identifié	0,01 %	1,98 %	40,0 %

Surtout des personnes physiques

Mais les taux de vacance les plus importants concernent les personnes publiques

Pas d'effet d'âge des propriétaires

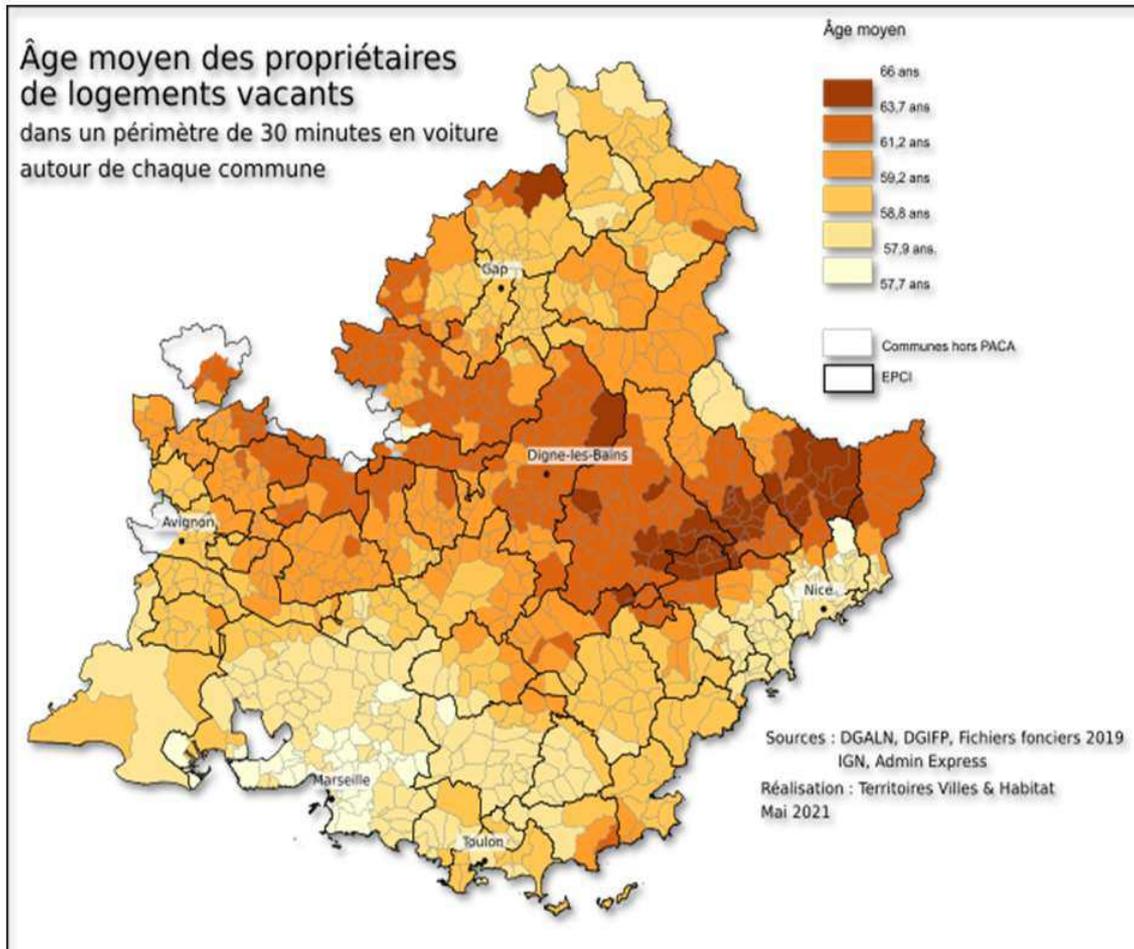
Age moyen des propriétaires :

- total du parc : 60 ans

- logements vacants : 59,1 ans

- logements vacants + 2 ans :

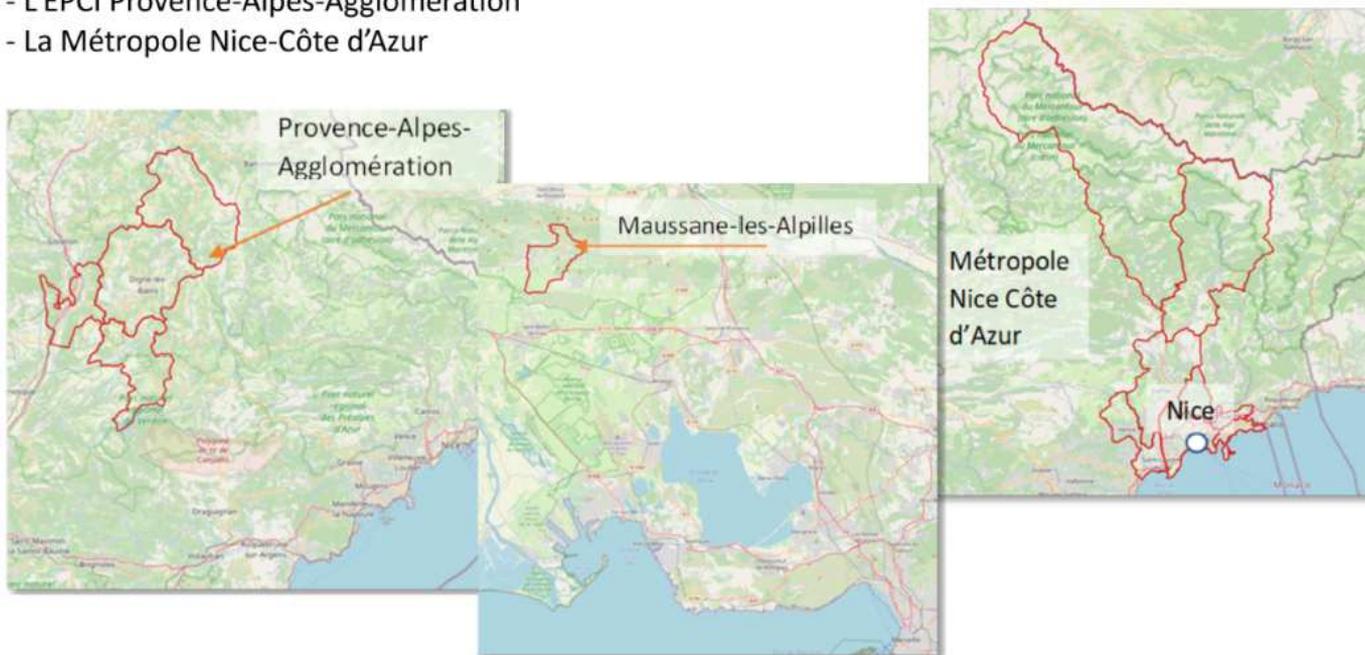
62,5



La vacance : un phénomène aux causes multiples

3 territoires d'investigation :

- La commune de Maussane-les-Alpilles
- L'EPCI Provence-Alpes-Agglomération
- La Métropole Nice-Côte d'Azur



Des causes identiques, en proportion inégales selon les territoires

Contexte socio-économique et attractivité

Causes liées aux **biens immobiliers**

Causes incombant aux **propriétaires**

... et les **usages de logements** pour partie assimilables à de la vacance

Les dispositifs de lutte contre la vacance

Des outils de lutte directs **parfois inadaptés** :

- En raison de la demande
- Par rapport aux profils des propriétaires

Souvent **complexes** et **longs** à mettre en place

Incitation ou **coercition** ?

Quelle stratégie contre la vacance ?

Prioriser les interventions

En amont :
organiser la
connaissance

<p>La vacance non prioritaire</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Les programmes neufs et les résidences services seniors ou résidences de tourisme en cours de commercialisation ; ▪ Les ruines de maisons individuelles ou de fermes en secteur rural ou en secteur détendu qui ne pose pas de danger particulier ; ▪ Les logements vides bien entretenus dans un contexte de marché détendu.
<p>La vacance pour laquelle on se pose la question</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Logements vides bien entretenus dans un marché tendu ; ▪ Les « bien sans maître » ou « en état d'abandon manifeste » : <ul style="list-style-type: none"> – <u>Prioritaire</u> s'il s'agit d'un immeuble de centre-ancien qui se dégrade, sur un emplacement stratégique ou qui concourt à la perte d'animation du centre-ancien, – <u>Non prioritaire</u> si cela concerne une maison individuelle isolée, dans un secteur rural.
<p>La vacance à traiter obligatoirement</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ L'immeuble de centre-ancien qui se dégrade et pose un problème de sécurité ; ▪ La vacance chronique concentrée ou en emplacement stratégique qui concourt à la perte d'animation du centre-ancien et à l'augmentation de la vacance commerciale ; ▪ Dans un contexte de marché tendu, en manque de logements locatifs ou à l'accession notamment dans des budgets abordables ou lorsque les possibilités d'extension de la commune sont contraintes.

**Direction régionale de l'environnement,
de l'aménagement et du logement
Provence-Alpes-Côte d'Azur**

Service Énergie Logement

Unité Politiques de l'Habitat

36, Boulevard des Dames - 13002 Marseille

Tél. 04 88 22 61 00

www.paca.developpement-durable.gouv.fr

AVENIR DE NOS TERRITOIRES



Schéma régional d'aménagement,
de développement durable
et d'égalité des territoires

SRADDET

Avenir de nos territoires, **les prochains rendez-vous**

AVENIR DE NOS TERRITOIRES



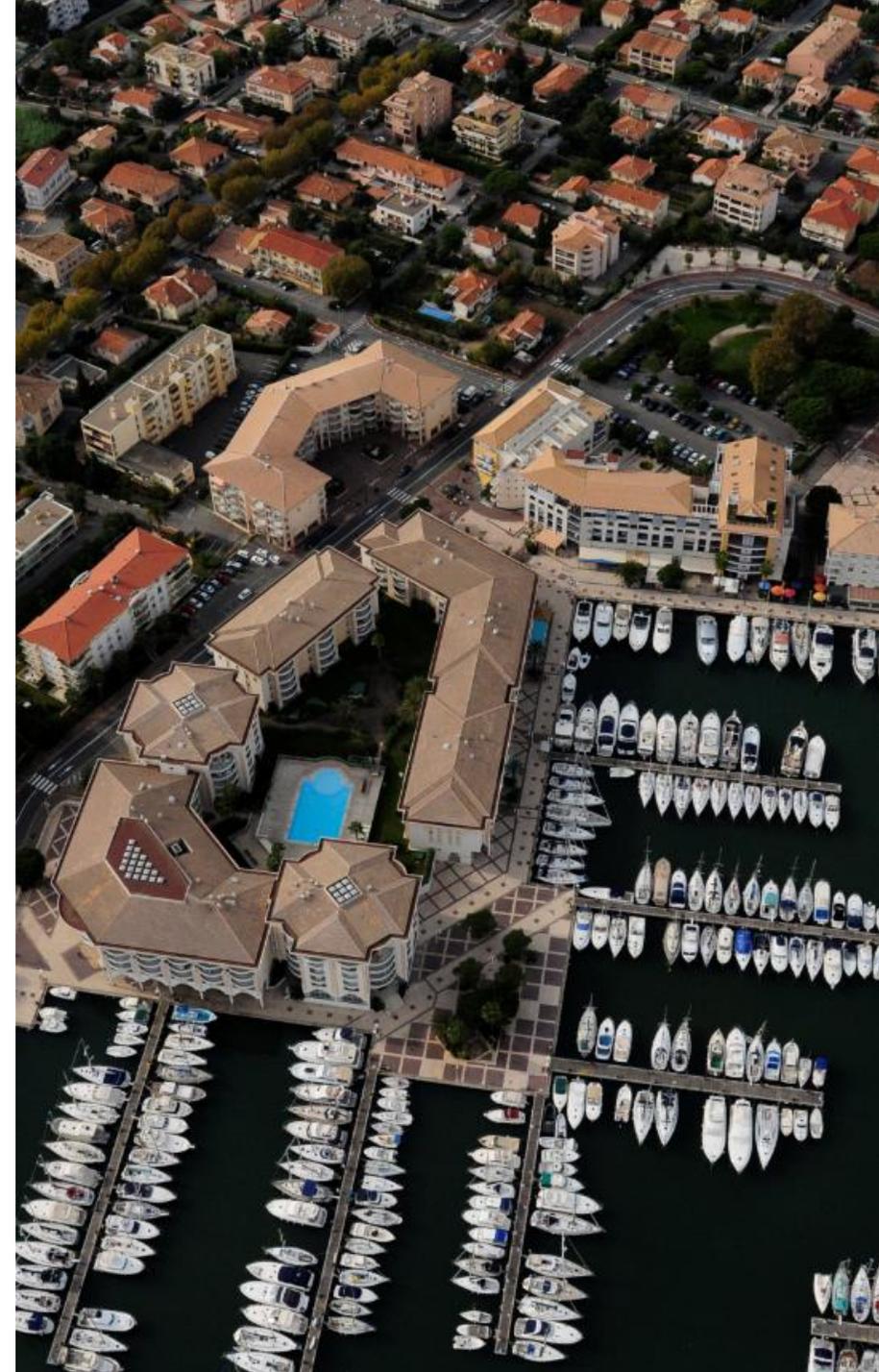
Schéma régional d'aménagement,
de développement durable
et d'égalité des territoires
SRADET

David GEHANT

Vice-Président délégué à l'aménagement du territoire, l'aide aux
communes et aux intercommunalités

Instances territoriales de Dialogue

- **Espace azuréen** : le 10 Novembre après-midi en présence de Monsieur Pierre Paul LEONELLI
- **Espace Rhodanien** : le 26 Novembre matin en présence de Madame Bénédicte MARTIN
- **Espace provençal** : le 1^{er} Décembre après-midi en présence de Monsieur François DE CANSON
- **Espace alpin** : le 02 Décembre matin en présence de Madame Chantal EYMEOUD et moi-même.



Le calendrier envisagé

2021

19 OCTOBRE

CONFÉRENCE
AVENIR DE NOS
TERRITOIRES

NOVEMBRE

INSTANCES
TERRITORIALES DE
DIALOGUE DANS
LES 4 ESPACES

DECEMBRE

ASSEMBLÉE PLÉNIÈRE
DE LA RÉGION,
LANCEMENT DE
LA PROCÉDURE DE
MODIFICATION

2022

TOUTE L'ANNÉE

CO-CONSTRUCTION DU SCHÉMA
MODIFIÉ AVEC LES TERRITOIRES
ET LES PARTENAIRES

DECEMBRE

ARRÊT DU PROJET
DE SCHÉMA MODIFIÉ

2023

JANVIER-MARS

CONSULTATION DES
PERSONNES PUBLIQUES
ET DE L'AUTORITÉ
ENVIRONNEMENTALE

AVRIL-JUIN

CONSULTATION
DU PUBLIC
(EN LIGNE)

JUILLET

ADOPTION
DU SCHÉMA
MODIFIÉ

AOÛT

APPROBATION
DU SCHÉMA
MODIFIÉ PAR
LE PRÉFET

Noter sur le tchat ou sur une
feuille de papier **1 mot** qui vous
vient spontanément à la fin de
cette conférence.

AVENIR DE NOS TERRITOIRES

**RÉGION
SUD**
PROVENCE
ALPES
CÔTE D'AZUR



Schéma régional d'aménagement,
de développement durable
et d'égalité des territoires

SRADET