

# Une forte pression foncière qui pèse sur la population

Insee Analyses Provence-Alpes-Côte d'Azur • n° 105 • Novembre 2022



En 2019, près d'1,1 million d'habitants vivent dans les Alpes-Maritimes, aux deux tiers concentrés sur l'étroit littoral. Relief, rayonnement touristique et attrait résidentiel ont généré une forte pression foncière, qui se traduit par des prix immobiliers parmi les plus hauts des départements français.

En recul marqué à partir des années 1990, le solde des installations dans le département sur les départs se redresse légèrement depuis 2013. En avance sur la moyenne nationale, le vieillissement de la population se poursuit. Il contribue à alimenter une économie tournée vers les services aux résidents et aux touristes. Cette orientation explique l'effet plus important de la crise sanitaire sur l'économie du département en 2020-2021.

La moitié des emplois du département sont situés dans la métropole Nice Côte d'Azur. Les trajets domicile-travail s'accroissent en provenance du Var et à destination de Monaco. Très motorisés le long du littoral, ils contribuent à la pollution atmosphérique.

Les inégalités sociales sont marquées. La part de ménages à très hauts revenus est importante, tout comme celle des personnes en précarité financière. La population vivant dans un logement suroccupé est particulièrement élevée.

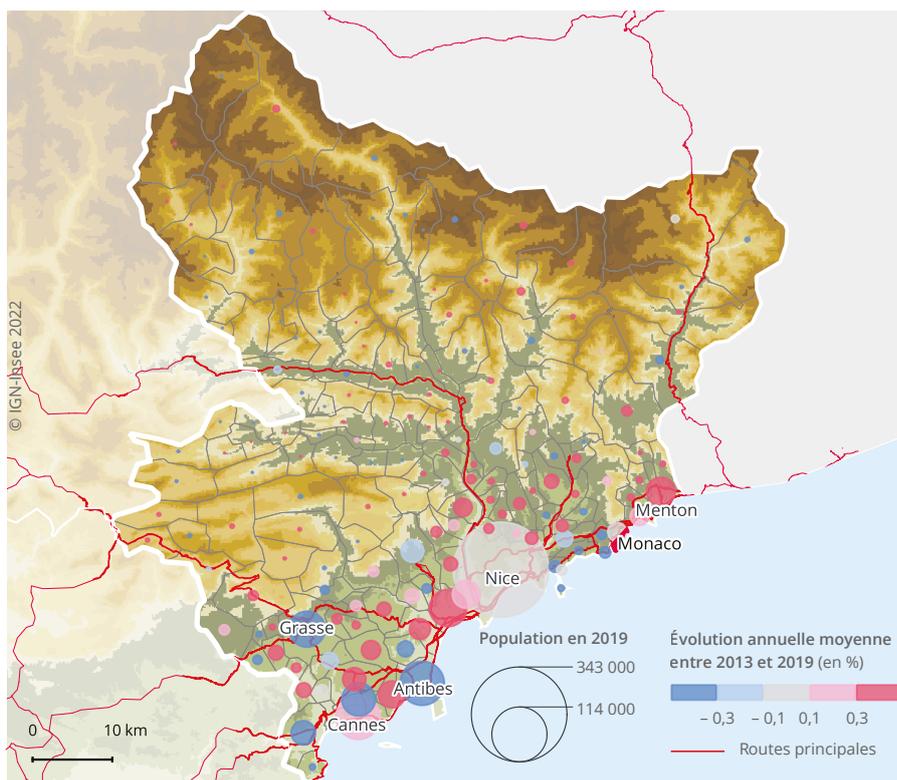
Les risques naturels sont élevés et contraignent l'aménagement du territoire, tandis que l'arrière-pays fait face à des difficultés d'accès aux équipements.

En 2019, près d'1,1 million de personnes résident dans les Alpes-Maritimes. Le relief limitant l'espace disponible pour l'habitat, les deux tiers d'entre elles sont concentrés dans les communes littorales, qui ne couvrent que 6 % de la superficie du département

► **figure 1.** Du fait de cet espace contraint, les trois quarts des logements sont des appartements, soit bien plus qu'en moyenne nationale (44 %), et la surface des résidences principales est moindre.

Ce relief proche de la mer contraint le bâti sur le littoral. Par ses qualités paysagères, il explique également l'attrait touristique historique du territoire. Le taux de fonction touristique ► **définitions** – 92 lits touristiques pour 100 habitants en 2021 – est trois fois plus élevé qu'en France métropolitaine et les résidences secondaires représentent un quart de l'ensemble des logements en 2019 (moins d'un sur dix au niveau national). Sur la période récente, l'orientation touristique a continué de se développer, en partie en raison de l'essor des hébergements proposés par des particuliers *via* des plateformes. En 2019, le département est au second rang métropolitain après Paris pour le nombre de nuitées de ce type, dont la ville de Nice concentre les trois quarts. La concurrence entre résidents permanents et touristes pour l'occupation des logements entretient des prix immobiliers élevés, les plus hauts des départements français (hors

## ► 1. Population en 2019 et évolution annuelle moyenne de la population entre 2013 et 2019 dans les Alpes-Maritimes, par commune



**Lecture :** dans la commune de Nice, la population est de 343 000 habitants en 2019 et l'évolution annuelle moyenne de population entre 2013 et 2019 a été quasi nulle.

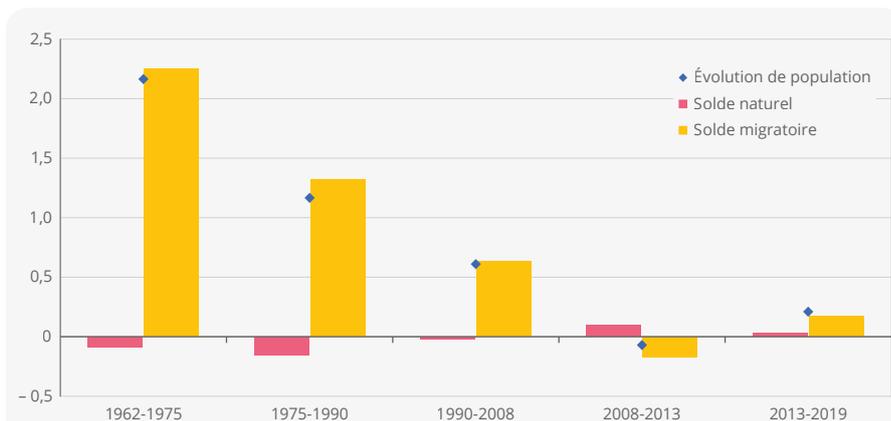
**Source :** Insee, recensements de la population 2013 et 2019.

Île-de-France), que ce soit pour les maisons ou les appartements. La difficulté de se loger est accentuée par le recul de la construction neuve, observé dès 2018 et aggravé par la crise sanitaire. En 2021, les autorisations de construire n'ont pas retrouvé leur niveau de 2019, contrairement à la moyenne nationale. Malgré la pression foncière, la part des logements vacants est assez forte (8,4 % contre 8,1 % en France métropolitaine en 2019). Elle a diminué de 1999 à 2013 avant de se stabiliser, sauf dans les zones tendues comme la Riviera française ou Sophia Antipolis où elle continue de décroître. Dans la communauté d'agglomération (CA) Cannes Pays de Lérins, cette part a particulièrement baissé depuis 2013, pour atteindre 3,4 % en 2019, alors qu'elle a augmenté à Nice (14 % en 2019). Entre 2009 et 2019, la consommation d'espace, essentiellement consacrée à l'habitat et qui traduit l'urbanisation de surfaces naturelles, agricoles et forestières ► **définitions**, a été moindre qu'en moyenne nationale (+ 0,3 % de la superficie contre + 0,5 %).

### Un léger regain d'attractivité après une baisse marquée

Au cours des 50 dernières années, la croissance démographique des Alpes-Maritimes a reposé sur l'excédent des installations dans le département sur les départs ► **figure 2**. Ce solde migratoire s'est progressivement résorbé jusqu'à devenir légèrement négatif entre 2008 et 2013, puis se redresser modérément ensuite. Ainsi, comme les naissances et les décès s'équilibrent globalement, le nombre d'habitants progresse très peu depuis une dizaine d'années (+ 0,2 % par an entre 2013 et 2019 après - 0,1 % par an entre 2008 et 2013). Cette croissance est inférieure à la moyenne française (respectivement + 0,4 % et + 0,5 %). Entre 2013 et 2019, le solde entre les installations et les départs est négatif dans la CA du Pays de Grasse et faiblement positif dans la métropole Nice Côte d'Azur et les CA de Sophia Antipolis et Cannes Pays de Lérins. L'excédent migratoire est plus prononcé à l'est (Riviera française, Pays des Paillons), pour partie du fait d'arrivées de l'étranger (Italie, Monaco), dont un quart de retours d'expatriation. La position frontalière du département ainsi que son attractivité touristique expliquent aussi en partie la forte proportion d'immigrés ► **définitions** dans le département (15 % contre 10 % en moyenne française). Les Italiens y sont les premiers résidents étrangers. Le solde migratoire du département avec le reste du territoire français est négatif, sauf pour les personnes âgées de 65 à 74 ans, pour lesquelles il est légèrement positif. Le déficit est particulièrement marqué pour les jeunes de 25 à 29 ans, en début de vie active. Tous âges confondus, les échanges sont déficitaires avec le Var, les

## ► 2. Évolution annuelle moyenne de la population dans les Alpes-Maritimes et contribution des soldes naturel et migratoire



**Lecture :** dans les Alpes-Maritimes, la population a augmenté de 2,2 % par an en moyenne entre 1962 et 1975, dont + 2,2 % dus au solde migratoire (différence entre les installations dans le département et les départs vers l'extérieur) et - 0,1 % dû au solde naturel (différence entre les naissances et les décès).

**Source :** Insee, recensements de population.

### ► Encadré - Un département fortement touché par la crise sanitaire

L'économie du département a été particulièrement affectée par la crise liée à l'épidémie de Covid-19, du fait de sa structure économique tournée vers les services à la population. Au plus fort de la crise, au deuxième trimestre 2020, l'emploi salarié y était inférieur de 4 % à son niveau du deuxième trimestre 2019 (contre - 2 % en France). Les répercussions de la crise sanitaire ont été plus durables, l'emploi n'ayant retrouvé son niveau d'avant-crise qu'au troisième trimestre 2021, trois mois après la moyenne nationale. Corollairement, l'aide aux entreprises a été massive. Le département a été ainsi au troisième rang, après Paris et les Bouches-du-Rhône, pour le nombre d'entreprises bénéficiaires du fonds de solidarité, qui avoisine les 55 000 entre le début de la crise sanitaire et août 2021. L'activité touristique, habituellement importante toute l'année et orientée vers la clientèle étrangère et d'affaires, a pâti d'une forte baisse de fréquentation hôtelière (de l'ordre de - 50 % en 2020, et encore - 16 % au deuxième semestre 2021) [Perron-Bailly, Masson, 2021]. En conséquence de cette dégradation de l'économie, les difficultés sociales se sont davantage accrues que dans les autres départements de la région entre 2019 et 2020, avant de se résorber l'année suivante. Le nombre de bénéficiaires de minima sociaux a ainsi augmenté de 10 % entre 2019 et 2020, contre + 6 % en Provence-Alpes-Côte d'Azur et + 2 % en moyenne française.

Bouches-du-Rhône, le Rhône et l'Hérault. Les départs nombreux vers l'est du Var visent probablement un accès à de meilleures conditions de logement. Parmi les actifs en emploi qui sont allés s'installer dans le Var, quatre sur dix travaillent dans les Alpes-Maritimes. À l'inverse, le solde des échanges migratoires avec Paris, les Hauts-de-Seine et le Nord est positif.

### Déjà avancé, le vieillissement se poursuit

Le vieillissement de la population est plus avancé dans les Alpes-Maritimes qu'en France : en 2019, 24 % des habitants ont 65 ans ou plus et 13 % ont 75 ans ou plus (respectivement + 4 et + 3 points par rapport à la moyenne métropolitaine). Conséquence du *baby-boom* et des migrations résidentielles aux âges de la retraite, la part des 65-74 ans a encore progressé depuis 2013, mais moins fortement qu'en France (+ 1,2 point contre + 1,9). Parallèlement, la part des moins de 20 ans est plus faible (21 % contre 24 % au niveau national) et baisse très légèrement sur

la période, mais moins qu'au niveau national. L'indice de vieillissement - qui rapporte la part des 65 ans ou plus à celle des moins de 20 ans - poursuit sa hausse et atteint 1,15 contre 0,84 au niveau français en 2019. Cette structure par âge contribue à l'orientation présente de l'économie du département, dédiée à la satisfaction des besoins des résidents et des touristes.

### Une économie essentiellement présente

Dans les Alpes-Maritimes, 72 % des emplois relèvent ainsi des activités présentes (65 % au niveau national). Le tourisme alimente 12 % de l'emploi contre 6 % au niveau français en 2019. Le commerce comme les activités immobilières rassemble également davantage d'emplois qu'en moyenne nationale. Malgré des établissements en moyenne plus petits en raison de cette structure sectorielle, le département compte de grandes entreprises de renommée mondiale. Celles-ci sont spécialisées dans les technologies logicielles sur la technopole de Sophia Antipolis,

la construction de satellites à Cannes, la parfumerie et les huiles essentielles à Grasse ou l'industrie pharmaceutique dans la zone industrielle de Carros.

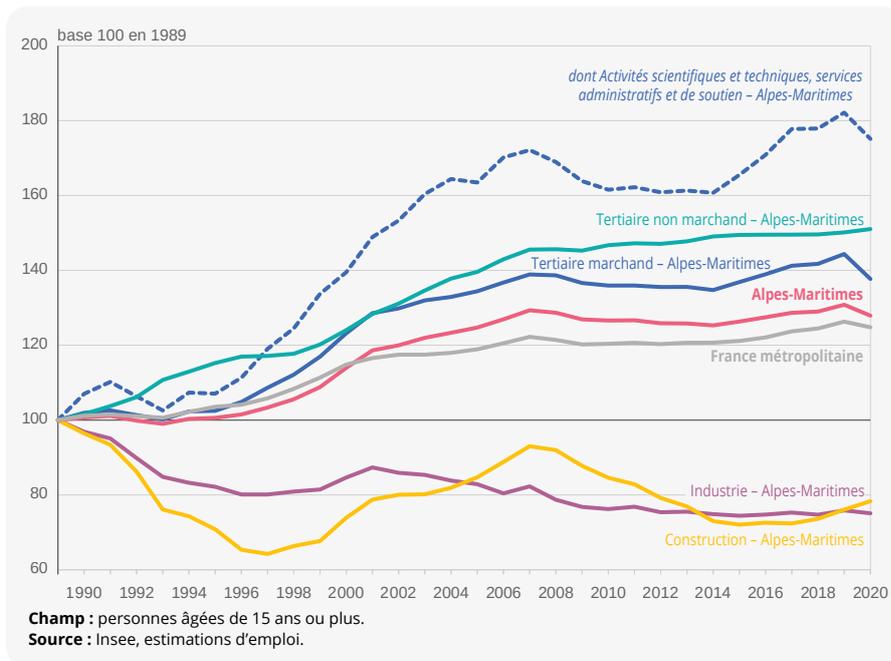
Entre 1990 et 2020, l'emploi a été plus dynamique dans le département qu'en moyenne nationale ► **figure 3**. La hausse a été particulièrement forte de 1998 à 2007, portée par les activités informatiques, scientifiques et techniques, administratives et de soutien ainsi que par la construction, l'administration publique, l'action sociale et l'hébergement-restauration. La crise de 2008 a interrompu cette croissance et affecté l'économie maralpine, comme au niveau national. De 2014 à 2019, l'emploi a de nouveau progressé, avant d'être affecté par la crise sanitaire de 2020 ► **encadré**.

### Un emploi sur deux dans la métropole Nice Côte d'Azur

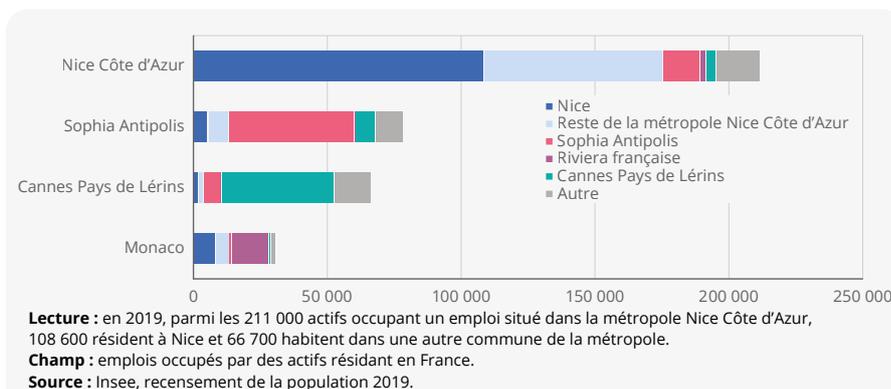
La métropole Nice Côte d'Azur concentre près d'un emploi du département sur deux (211 300 emplois) ► **figure 4**. La moitié des actifs qui les occupent habitent Nice et trois sur dix une autre commune de la métropole. Du fait de la position géographique des Alpes-Maritimes, à l'extrémité du territoire national, une moindre part des emplois maralpins est occupée par des actifs résidant hors du département (4 %). Cette part est l'une des plus faibles des départements français, avec le Finistère et le Var. Les deux tiers des navetteurs qui entrent dans le département résident dans le Var. Leur nombre est en hausse de 22 % en six ans (10 800 en 2019). Parmi les actifs en emploi résidant dans le département, neuf sur dix occupent un emploi dans les Alpes-Maritimes. Les trois quarts de ceux qui travaillent à l'extérieur du département, soit 29 600 actifs en 2019, occupent un emploi à Monaco, soit 14 % de plus qu'en 2013. En revanche, les résidents maralpins ne traversent quasiment jamais la frontière italienne pour aller travailler et réciproquement. Trois actifs en emploi maralpins sur dix ne travaillent pas au sein de leur intercommunalité de résidence. En six ans, le nombre de trajets entre intercommunalités a augmenté tandis que ceux ayant lieu en leur sein ont diminué. Par ailleurs, la moitié des actifs sortent de leur commune pour aller travailler, pour parcourir en moyenne 33 km (contre 29 km en France). En tenant compte des actifs qui travaillent dans leur commune de résidence, les distances parcourues sont toutefois légèrement inférieures à la moyenne nationale du fait de la concentration urbaine.

La géographie et la concentration de la population sur la bande littorale très urbanisée dictent l'usage des transports quotidiens. L'usage assez répandu des transports en commun (14 % contre 8 % en France de province) s'explique par la forte

### ► 3. Évolution de l'emploi salarié



### ► 4. Localisation des emplois par lieu de résidence des actifs en 2019



urbanisation. La marche à pied (9 %) est également fréquente du fait de la proximité du lieu de travail. Les embouteillages réguliers peuvent expliquer un usage plus fréquent des deux-roues motorisés pour aller au travail (8 % contre 2 % au niveau national en 2019), notamment à destination de Monaco (22 %). Les transports routiers contribuent fortement à la pollution dans le département. Ils sont ainsi responsables de 35 % des émissions de particules PM10, contre 23 % dans la région en 2017. La pollution de l'air, localisée en particulier le long de l'autoroute qui longe le littoral, résulte à la fois de ces navettes motorisées et d'un intense trafic de marchandises vers ou depuis l'Italie [Rouaud et Channac, 2019].

### Des inégalités de niveau de vie marquées

Le niveau de vie médian des habitants du département est supérieur à la moyenne nationale : 1 860 euros mensuels par unité

de consommation contre 1 800 euros en 2019. Les inégalités monétaires sont fortes : dans les Alpes-Maritimes, le niveau de vie plancher des 10 % des personnes les plus aisées est 3,8 fois plus haut que le niveau de vie plafond des 10 % les plus modestes. Le département est le deuxième de province pour ces inégalités monétaires, après la Haute-Savoie, *ex aequo* avec les Bouches-du-Rhône caractérisées par des bas revenus plus faibles. D'une part, les atouts naturels et climatiques des Alpes-Maritimes attirent les plus fortunés, qui font du département le deuxième de province pour la part des « très très hauts revenus » (0,1 % des ménages les plus riches de France). Les revenus du patrimoine y représentent ainsi 14 % du revenu disponible, contre 10 % en moyenne nationale. D'autre part, la proportion d'habitants pauvres dépasse le niveau national (15,8 % contre 14,5 % en 2019). Les inégalités de niveaux de vie sont également territoriales : la population en situation de pauvreté vit plus souvent en montagne ► **définitions** et à Nice, tandis

que les plus aisés résident sur le littoral ou à Sophia Antipolis.

Du fait de la pression foncière, un habitant sur cinq vit dans un logement suroccupé, c'est-à-dire trop petit au regard de la composition du ménage, contre un sur dix au niveau national. Le coût du logement affecte particulièrement la population en situation de précarité financière. Pour les allocataires de la CAF, la part médiane du revenu consacrée au loyer, après prise en compte des aides au logement, est la plus élevée de la région fin 2020 (15,2 % dans le parc social et 28,2 % dans le parc privé), et l'une des plus élevées en France métropolitaine avec Paris et les départements corses. Le nombre de logements sociaux par habitant progresse mais reste très inférieur à la moyenne française (54 pour 1 000, contre 77). La tension entre la demande et l'offre de logements sociaux dans le département est donc supérieure (une attribution pour 11 demandes, contre une pour 8 en Provence-Alpes-Côte d'Azur et une pour 5 en France métropolitaine en 2020). Cette tension entraîne une moindre mobilité résidentielle des populations lorsqu'elles ont accédé à un logement social.

### Un arrière-pays enclavé et des risques naturels

Les actifs résidant dans l'arrière-pays ont des trajets domicile-travail plus longs : dans les communes de montagne, les actifs

parcourent en moyenne 28 km pour aller travailler, contre 18 km dans les communes littorales, et un actif sur dix parcourt plus de 50 km. Un quart des actifs en emploi de ces communes travaille à Nice et le nombre de ces navetteurs continue de s'accroître. L'accès aux équipements reste également un enjeu pour ces territoires, les services étant parfois éloignés. En 2018, dans les communes de montagne, 12 800 habitants (11 %) vivent en moyenne à plus de 30 minutes par la route des équipements de la gamme intermédiaire (laboratoire d'analyses médicales, ambulance, sage-femme, orthophoniste, hébergement et services d'aide pour personnes âgées, banque...). Dans ces territoires enclavés, le problème de l'accès aux soins devrait en outre s'accroître dans les années à venir du fait de l'âge élevé des médecins généralistes. Les Alpes-Maritimes sont soumises à de nombreux et importants risques naturels, comme en témoigne la tempête Alex

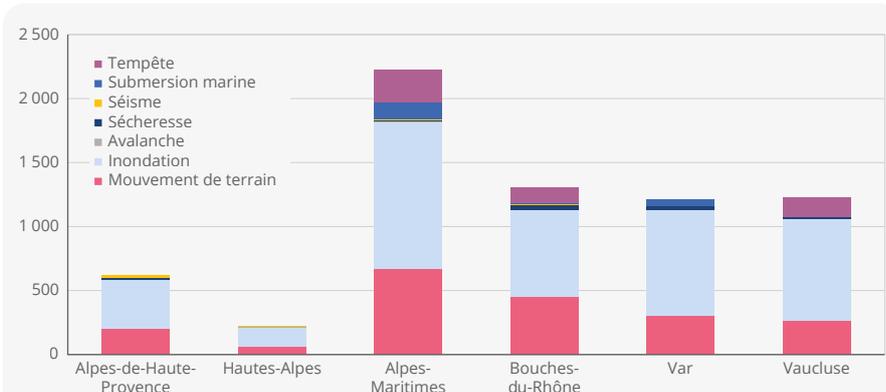
d'octobre 2020, qui a détruit 200 km de routes dans la vallée de la Roya. Les plans de prévention des risques prescrits en conséquence dans le département limitent la construction et contraignent les possibilités d'aménagement du territoire dans certains secteurs. Toutes les communes du département ont été concernées par au moins un arrêté de catastrophe naturelle depuis 1982. Cela représente 2 200 arrêtés, soit un tiers des arrêtés de la région

► **figure 5**, pour un département qui couvre 14 % de la superficie régionale. Six arrêtés sur dix concernent des inondations et trois sur dix des mouvements de terrain. Ils sont plus fréquents sur le littoral et son arrière-pays proche. ●

Stéphanie Durieux, Carole Zampini (Insee)

Retrouvez plus de données en téléchargement sur [www.insee.fr](http://www.insee.fr)

### ► 5. Nombre d'arrêtés de catastrophes naturelles entre 1982 et fin 2021, par type



**Note :** les tempêtes de 1982 et 1999, exceptionnelles par leur ampleur, sont comptabilisées à part. Les arrêtés liés à la tempête Alex sont essentiellement des arrêtés d'inondations. Les feux de forêts ne font pas partie de la liste des catastrophes naturelles car non considérés juridiquement comme tels.

**Source :** ORRM, base Gaspar.

### ► Définitions

La **consommation des espaces** naturels, agricoles et forestiers est la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés, à destination économique ou résidentielle, sur ces espaces. Elle est mesurée à partir des fichiers cadastraux gérés par la DGFIP (traitements Cerema) à partir de l'occupation des sols des surfaces cadastrées.

Le **taux de fonction touristique** est le nombre de lits touristiques pour 100 habitants. Le nombre de lits touristiques est estimé à partir des ratios suivants définis par le ministère du Tourisme : deux lits par chambre pour les hôtels, trois lits par emplacement pour les campings et cinq lits par logement pour les résidences secondaires.

La zone de **montagne** est définie, par l'article 18 du règlement 1257/99, comme se caractérisant par des handicaps liés à l'altitude, à la pente, et/ou au climat, qui ont pour effet de restreindre de façon conséquente les possibilités d'utilisation des terres et d'augmenter de manière générale le coût de tous les travaux.

Les activités **présentielles** sont les activités mises en œuvre localement pour la production de biens et de services visant la satisfaction des besoins de personnes présentes dans la zone, qu'elles soient résidentes ou touristes.

Selon la définition adoptée par le Haut Conseil à l'Intégration, un **immigré** est une personne née étrangère à l'étranger et résidant en France. Les personnes nées françaises à l'étranger et vivant en France ne sont donc pas comptabilisées. À l'inverse, certains immigrants ont pu devenir français, les autres restant étrangers.

