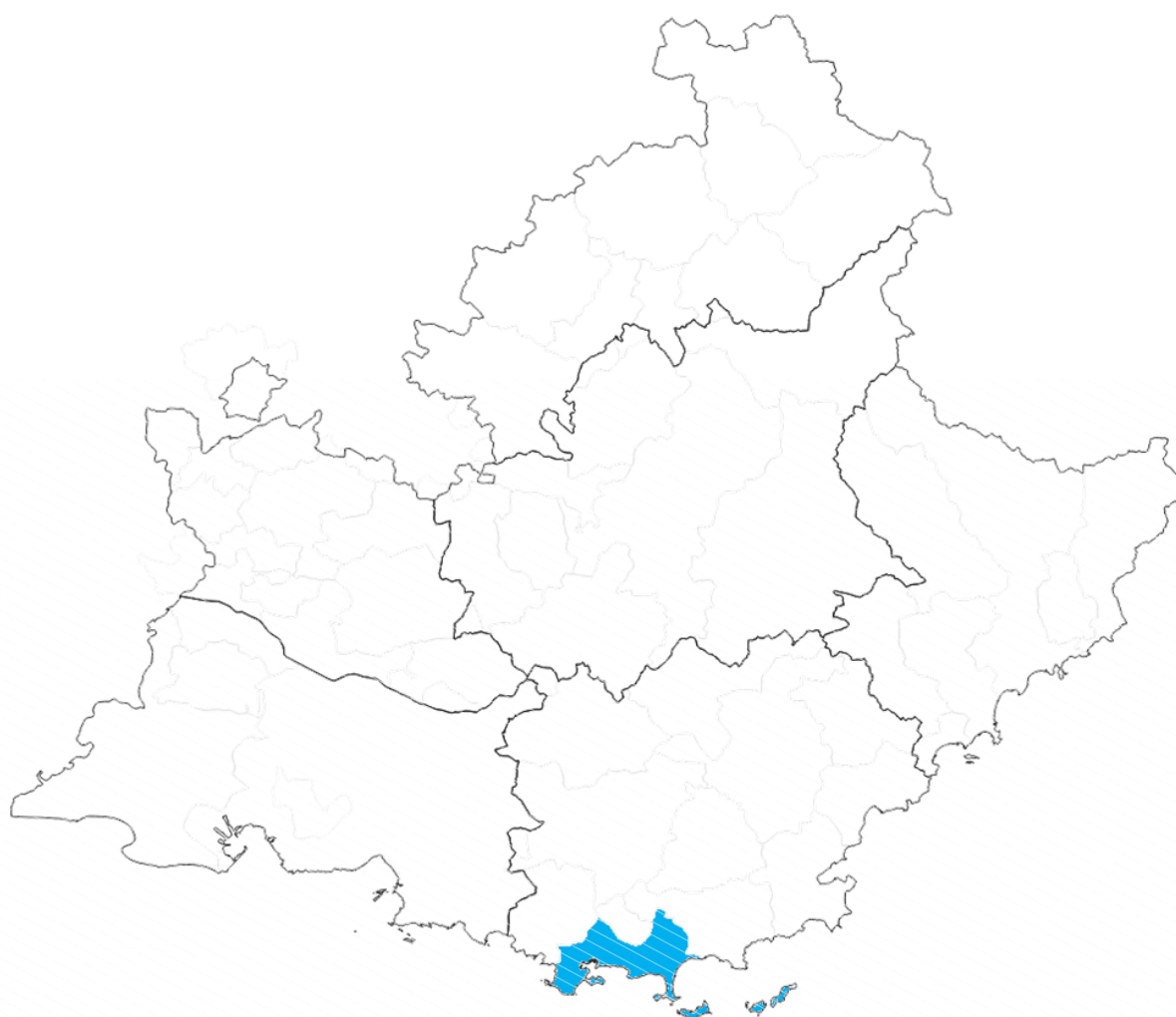


# La production neuve de logements

Quelles dynamiques dans la métropole Toulon Provence Méditerranée (TPM) ?



## Rappel d'indicateurs clés pour la métropole TPM

			Rang (sur les 22 métropoles)
<b>Contexte démographique</b>			
Nombre d'habitants (2016)	433 220		<b>14</b>
Taux de variation moyen annuel de la population entre 2011 et 2016	+0,5%		<b>9</b>
<i>Dû au solde naturel</i>	+0,0%		22
<i>Dû au solde migratoire</i>	+0,5%		6
Poids de la métropole dans la région en terme de population	9%		<b>13</b>
Projection de l'évolution moyenne annuelle du nombre de ménages entre 2018 et 2030 <u>issue de la croissance démographique</u>	Scénario central	+0,15%	
	Scénario haut	+0,25%	
Projection de l'évolution moyenne annuelle du nombre de ménages <u>totale</u> entre 2018 et 2030	Scénario central	+0,5%	
	Scénario haut	+0,6%	
<b>Contexte économique</b>			
Nombre d'emplois pour 1 000 actifs	913		<b>20</b>
Taux de variation moyen annuel de l'emploi entre 2011 et 2016	+0,2%		<b>9</b>
Poids de la métropole dans la région en terme d'emploi	9%		<b>16</b>
<b>Contexte sociologique</b>			
Part de cadres et de professions intellectuelles supérieures ou intermédiaires sur l'ensemble de la population	18%		<b>22</b>
<i>Évolution entre 2011 et 2016</i>	+0,1 pts		17
Part de retraités sur l'ensemble de la population	29,5%		<b>1</b>
<i>Évolution entre 2011 et 2016</i>	+1,2 pts		1
Part d'étudiants sur la population	7%		<b>22</b>
<i>Évolution entre 2011 et 2016</i>	-0,1 pts		18
<b>Contexte résidentiel</b>			
Part de résidences secondaires ou logements vacants (2016)	19%		<b>2</b>
Part de logements collectifs (2016)	67%		<b>12</b>
Part de propriétaires occupants (2016)	52%		<b>2</b>
Part de logements sociaux (2018)	11,4%		<b>21</b>
Durée moyenne d'occupation des résidences principales (2016)	14,2 ans		<b>4</b>
Nombre moyen de personnes par ménages en 2011	2,31		<b>12</b>
Nombre de personnes par ménages en 2016	2,27		<b>13</b>

# 1 – La production de logements neufs

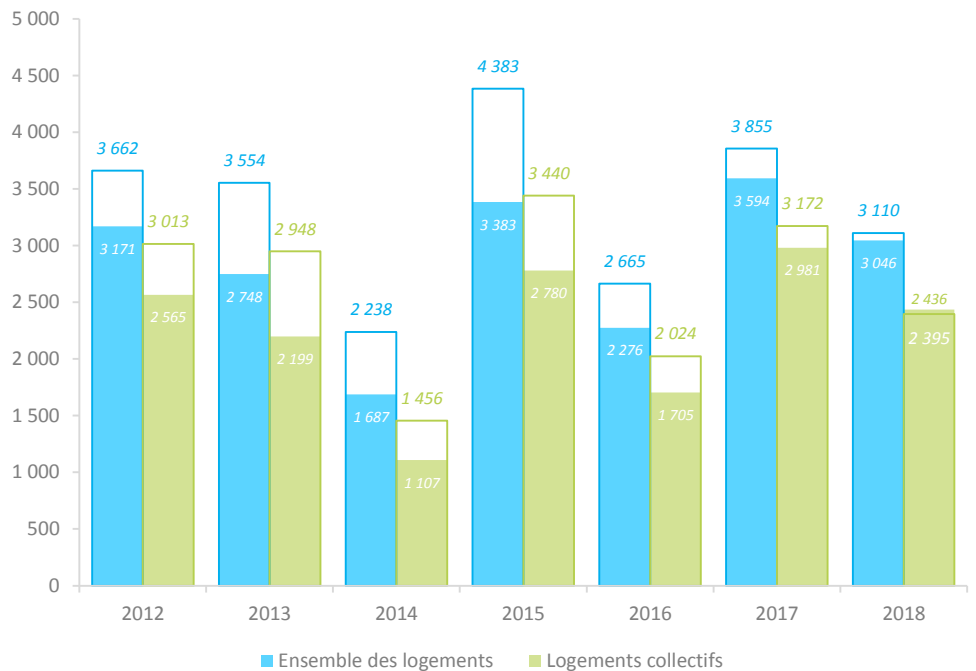
## Évolution du nombre de logements autorisés entre 2012 et 2018

Source : DREAL PACA, Sit@del

### Moyenne 2014-2018

- entre 2 800 et 3 250 logements autorisés par an
- entre 2 200 et 2 500 logements collectifs autorisés par an
- le collectif pèse environ 78% des logements autorisés sur la période

Le nombre annuel d'autorisations varie fortement d'une année sur l'autre, avec une alternance entre hausse et baisse depuis 2013.



Les données Sit@del, présentant les chiffres officiels des autorisations de logements, n'étant disponible qu'à l'échelle du département, la CERC a utilisé la base brute des permis autorisés fournie par la DREAL PACA pour estimer le nombre de logements autorisés au sein de la métropole. Cette dernière n'est cependant pas exhaustive ; aussi, les chiffres présentés sont des estimations, oscillant entre une hypothèse basse (barres pleines), présentant des chiffres issus uniquement de la base brute des permis (c'est un minima), et une hypothèse haute (barres blanches) qui extrapole les chiffres issus de la base des permis aux statistiques de Sit@del. Notons par ailleurs que les logements en résidence sont comptabilisés dans le logement collectif.

## Zoom sur le logement collectif

### Moyenne 2014-2018

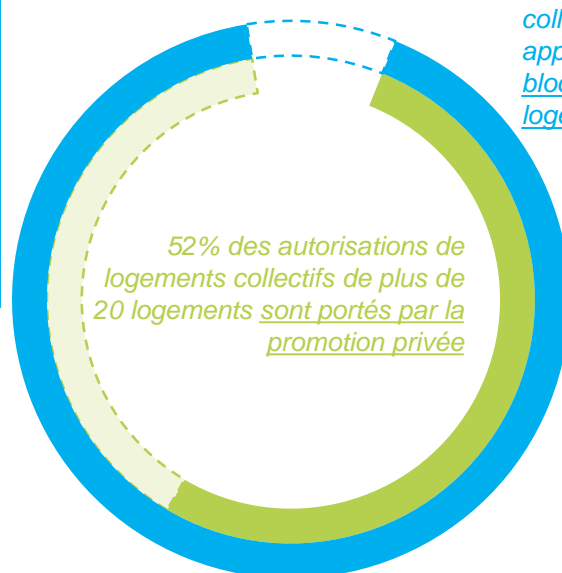
- Au moins 47% des logements collectifs autorisés dans la métropole AMP entre 2014 et 2018 ont été portés par la promotion privée, soit en moyenne entre 1 050 et 1 175 logements par an.
- Le poids de la promotion privée atteint 52% sur le segment du grand collectif (plus de 20 logements).

Sur les 48% restants, 16% ont été portés par des bailleurs sociaux ; les logements restants sont portés par d'autres acteurs, qu'ils soient publics ou privés

## Répartition des autorisations de logements collectifs entre 2014 et 2018 selon le nombre de logement et le maître d'ouvrage

Source : DREAL PACA  
Estimations CERC PACA

91% des logements collectifs autorisés appartiennent à des blocs de 20 logements et plus



Logements collectifs autorisés appartenant à des ...

- blocs de moins de 20 logements
- blocs de plus de 20 logements

Maître d'ouvrage

- Promotion privée
- Autre

Les promoteurs privés ont été identifiés dans la base des permis, outre par leurs noms, en admettant que tous les SA, SCCV, SCI et SNC ayant déposé un permis de construire pour un bâtiment de plus de 20 logements collectifs en font partie. Une partie de la promotion n'a de fait pas pu être identifiée. Les valeurs indiquées sont donc des valeurs minimales

## Taux de renouvellement du parc

Globalement, le taux de renouvellement annuel du parc de logement est de 1,4% sur la métropole TPM.

## 2 – Le besoin en logement

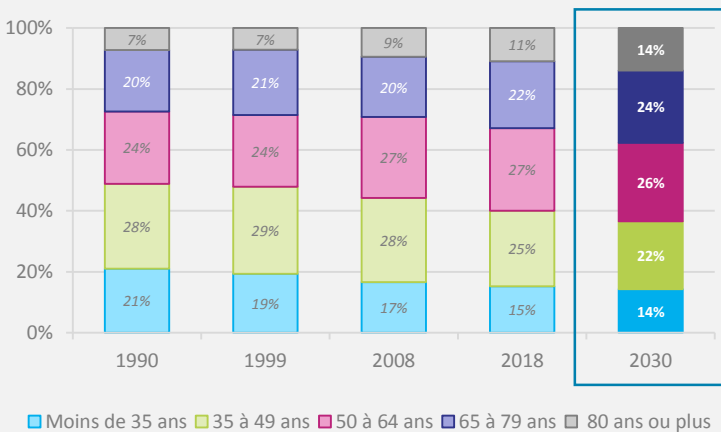
### Note méthodologique sur l'estimation des besoins en résidences principales

On estime que le besoin en résidences principales est lié à deux facteurs : les **ménages supplémentaires** et le **mal logement ou non-logement**, desquels sera déduit l'effet renouvellement du parc.

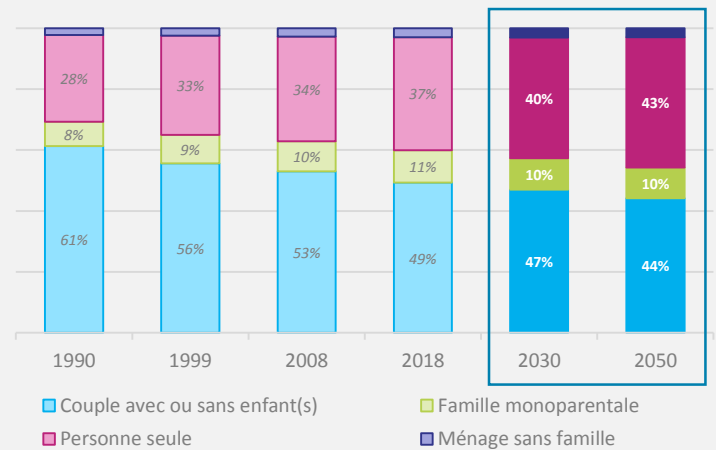
- Le besoin induit par les ménages supplémentaires est lié à trois facteurs : la **croissance démographique** (qui prend en compte à la fois le solde naturel et le solde migratoire), la **structure démographique** (le vieillissement de la population), et le **desserrement des ménages** (l'évolution des modes de cohabitation).

Dans son étude de juillet 2019, l'INSEE estime les besoins liés aux ménages supplémentaires **entre 11 900 (scénario central) et 16 400 (scénario haut) résidences principales par an d'ici à 2030 sur l'ensemble de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur**. Ces estimations sont basées sur des projections d'évolution de la croissance démographique (+0,2% en moyenne annuelle selon le scénario central, soit environ 5 200 ménages supplémentaires par an), du vieillissement de la population (38% de la population de la région sera âgée de plus de 65 ans en 2030 selon le scénario central, contre 27% en 1990 et 33% en 2018, soit environ 5 700 ménages supplémentaires par an), et des modes de cohabitation (plus de 50% des ménages de la région seront composés de personnes seules ou de familles monoparentales après 2030 selon le scénario central, contre 36% en 1990 et 48% en 2018, soit environ 1 000 ménages supplémentaires par an).

Évolution et projection de l'âge de la personne de référence des ménages en Provence-Alpes-Côte d'Azur selon l'INSEE – Scénario central, étude juillet 2019



Évolution et projection des modes de cohabitation en Provence-Alpes-Côte d'Azur selon l'INSEE – Scénario central, étude juillet 2019



- Le besoin lié au mal-logement et au non-logement

L'INSEE estime le besoin de résidences principales pour résorber le mal-logement à environ 13 000 (ménages vivant dans des logements insalubres ou en mauvais état, qui nécessitent donc une réhabilitation lourde, mais pas nécessairement la construction de nouveaux logements). A cela s'ajoute le besoin lié au non-logement (ménages sans logement propre) et qui représente **6 200 résidences principales pour du relogement**.

- Le renouvellement du parc

L'INSEE estime que le renouvellement du parc, solde entre les restructurations et les disparitions de logements, produirait environ **1 500 logements par an**, solde qui est donc à déduire des besoins précédents.

### Choix méthodologique de la CERC PACA

Pour estimer le nombre de nouvelles résidences principales qu'il faudrait construire pour répondre au besoin, nous avons retenu :

- Le besoin liés aux ménages supplémentaires
- Le besoin lié au non-logement
- Le renouvellement du parc

C'est un calcul à minima pour plusieurs raisons :

- Nous avons considéré que le besoin lié au mal-logement serait couvert à 100% par de la réhabilitation, ne nécessitant pas de déconstruction / reconstruction neuve.
- On ne tient pas compte des constructions pour infléchir la tension immobilière et rattraper les retards passés de construction.
- On calcule ici uniquement le besoin en résidences principales ; on exclut donc le besoin lié au tourisme (résidences secondaires).

**Selon ces hypothèses, le besoin en construction de nouvelles résidences principales dans la région Provence-Alpes-Côte d'Azur d'ici à 2030 est estimé entre 16 600 et 21 100 par an.**

Sources : INSEE

## 2 – Le besoin en logement

### Estimation des besoins en résidences principales entre 2018 et 2030 dans la métropole TPM, selon différents facteurs

Source : INSEE  
Estimations CERC

	Scénario central		Scénario haut	
	Nombre	Pourcentage	Nombre	Pourcentage
Besoins liés aux ménages supplémentaires	11 590	69%	16 400	76%
<i>Croissance démographique</i>	4 315	37%	6 105	37%
<i>Structure démographique</i>	6 515	56%	9 220	56%
<i>Modes de cohabitation</i>	760	7%	1 075	7%
Besoins liés au non-logement	5 150	31%	5 150	24%
<i>Renouvellement du parc</i>	-1 410			
<b>Besoin en résidences principales</b>	<b>15 330</b>		<b>20 140</b>	
<i>Soit par an</i>	<b>1 280</b>		<b>1 680</b>	

Le besoin en résidences principales est estimé pour la métropole TPM au minimum entre 15 330 et 20 140 d'ici 2030, soit **entre 1 280 et 1 680 résidences principales par an**.

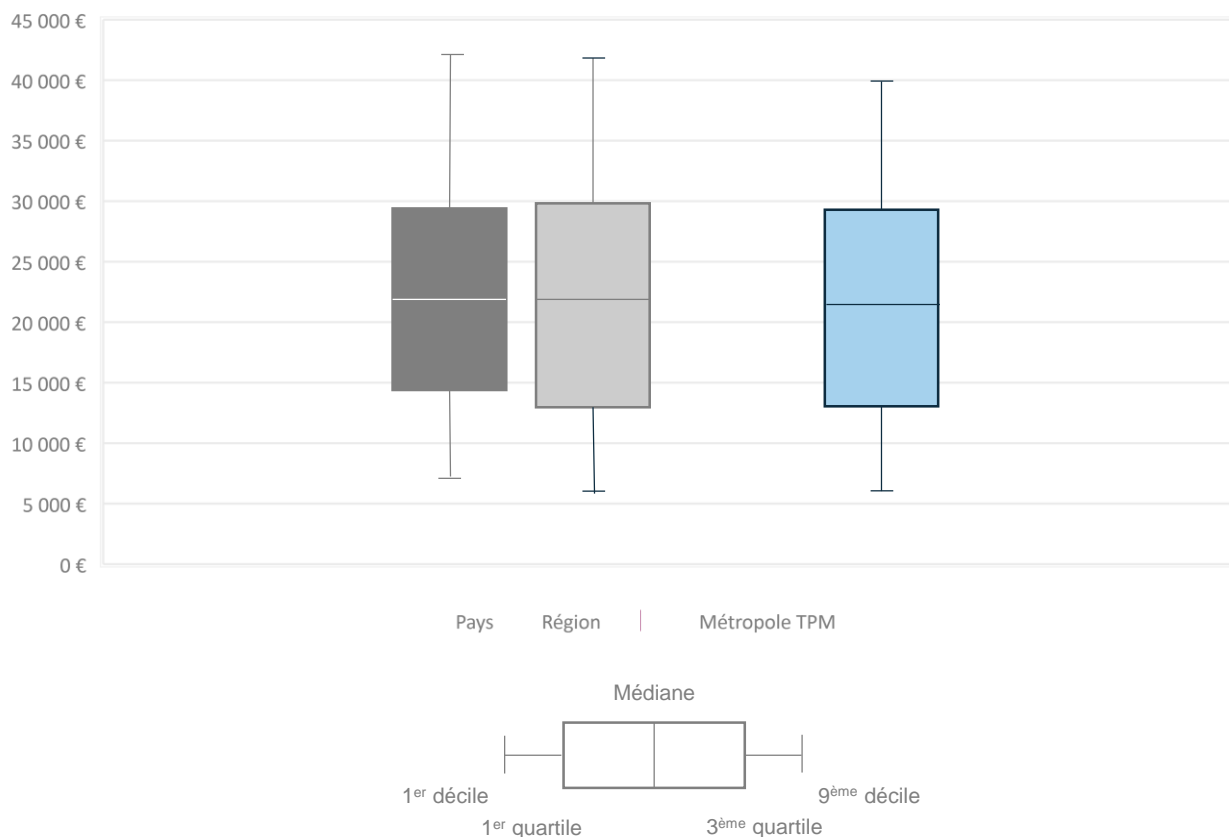
C'est un minima dans la mesure où nous avons considéré que le besoin lié au mal-logement (**environ 910 logements par an**) serait résorbé à 100% par de la réhabilitation.

*Pour rappel, tous logements confondus, entre 2014 et 2018, il y a eu entre 2 800 et 3 250 logements autorisés par an dans la métropole TPM*

## 3 – L'accès au logement

### Répartition des revenus des ménages à l'échelle de la métropole TPM, de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur et du pays

Source : INSEE RP 2016

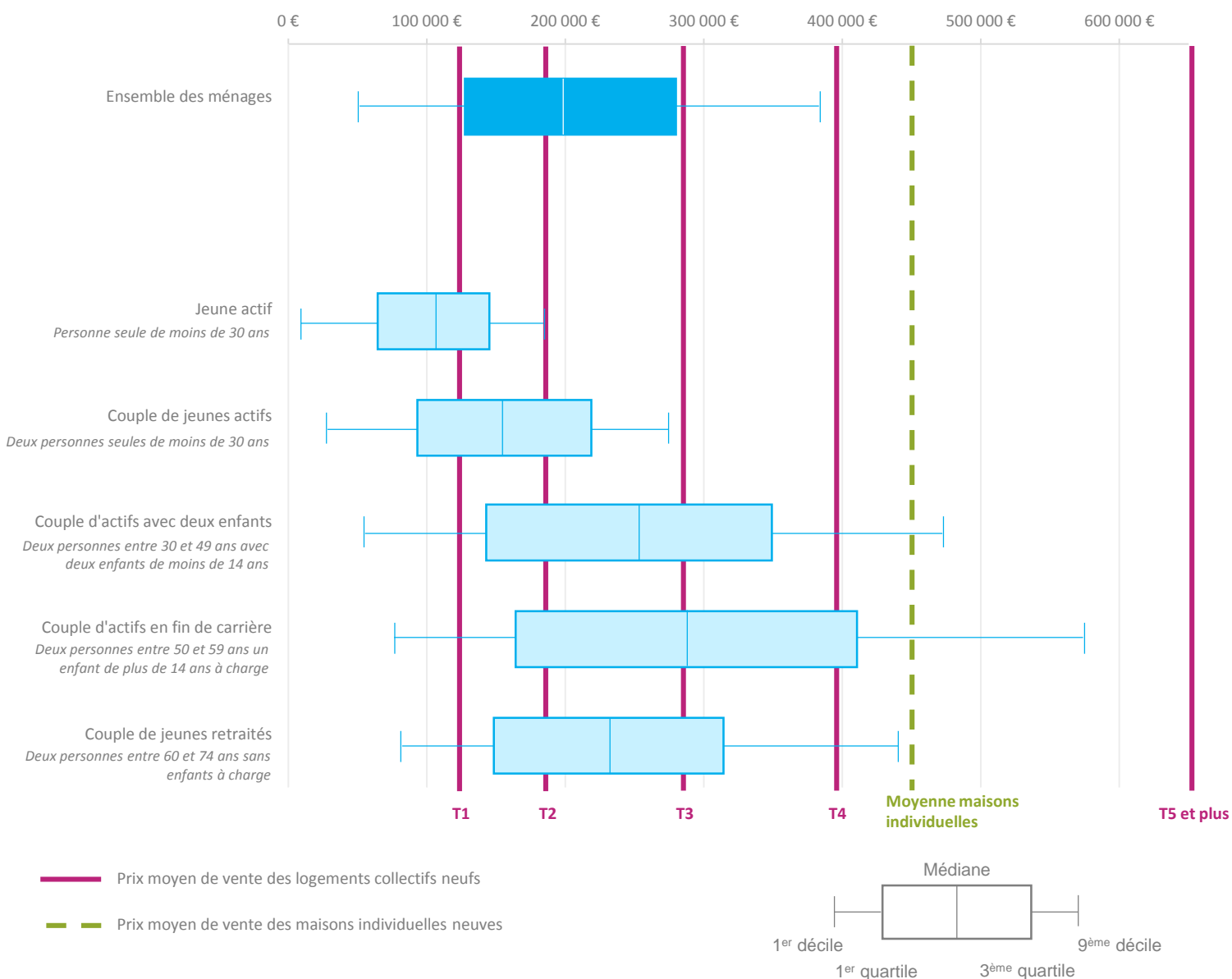


- Le revenu médian des ménages dans la métropole TPM est **sensiblement identique au revenu du pays**, comme de la région. **La distribution y est tout de même plus faible entre le 1<sup>er</sup> décile et le 9<sup>ème</sup> décile.**

# 3 – L'accès au logement

## Accès au marché de l'acquisition de logements neufs selon certains profils de ménages

Source : INSEE RP 2016, OIP



Les barres représentent le **potentiel d'achat des ménages** de la métropole. Il a été estimé, pour chaque catégorie de population, à partir des revenus moyens annuels des ménages, issus du recensement de la population 2016 de l'INSEE, auxquels ont été appliqués un taux d'endettement de 33%, puis un taux de crédit immobilier à 1,47% sur 25 ans, et un taux d'assurance à 0,36%.

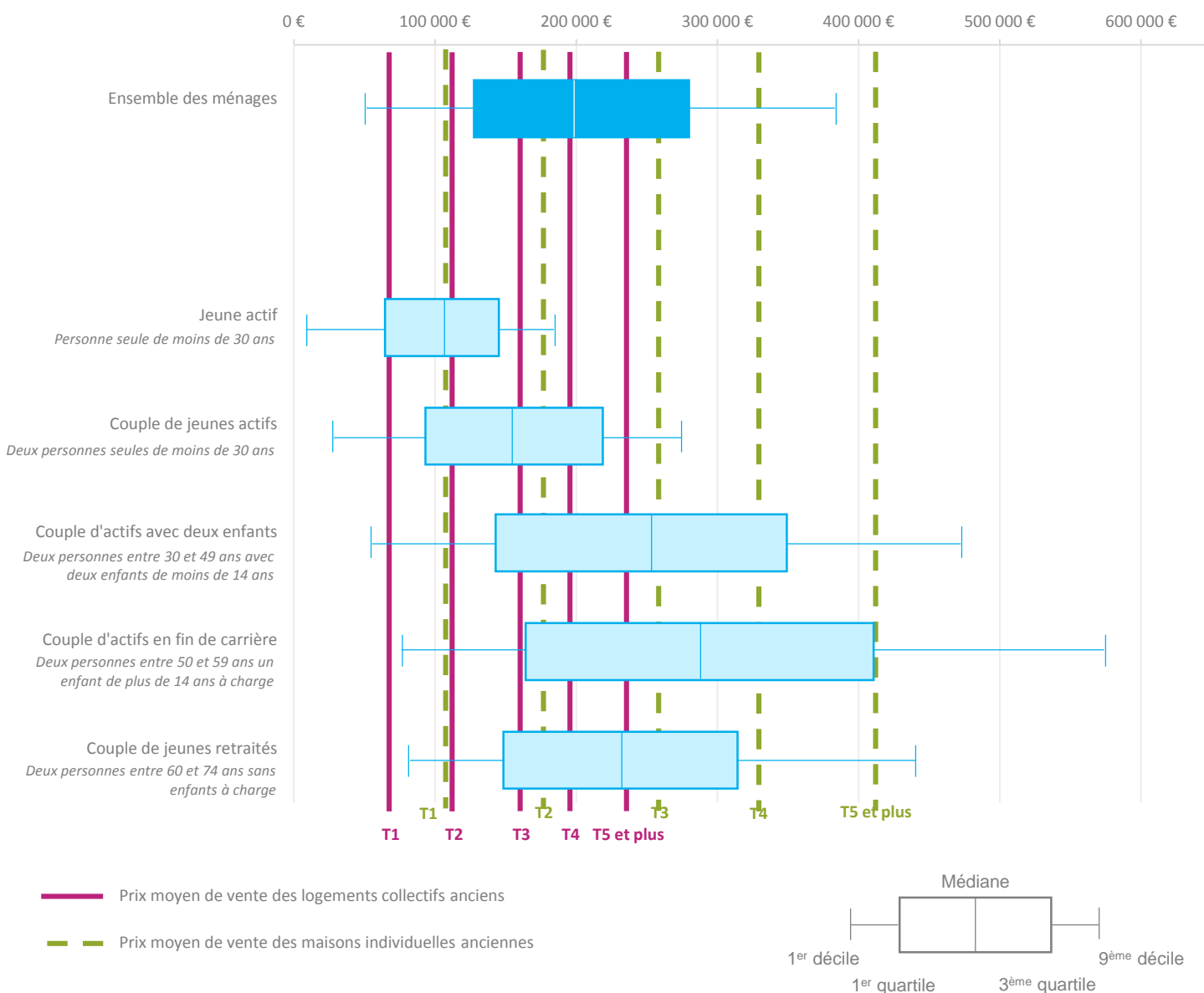
À noter que les revenus moyens annuels issus du RP INSEE sont estimés par unité de consommation. Il a donc été appliqué également, à chaque typologie de ménage, un coefficient estimé par les unités de consommation correspondantes (1 pour le référent du ménage, 0,5 pour chaque personne supplémentaire du ménage âgé de 14 ans et plus, et 0,3 pour des enfants âgés de moins de 14 ans – source INSEE).

- **Au global sur l'ensemble des ménages, le potentiel d'achat médian est proche de 200 000 €. Avec ce montant, un ménage ne peut acquérir qu'un T1 ou un T2 dans le collectif neuf sur la métropole TPM.**
- Une majorité des jeunes actifs célibataires semble exclue du marché.
- Les couples de jeunes actifs avec un potentiel d'achat médian n'ont accès qu'à des T1 dans le collectif neuf.
- Le marché des T3 et plus dans le collectif neuf semble difficilement accessible : **seuls 25% des ménages les plus aisés de la métropole peuvent acquérir un T3 dans le collectif neuf**. Ce sont les couples d'actifs âgés de plus de 50 ans qui auront le plus de facilité pour les acquérir.
- Les T5 et plus dans le collectif neuf, ainsi que les maisons individuelles neuves, particulièrement chères dans la métropole, paraissent très peu accessibles.

# 3 – L'accès au logement

## Accès au marché de l'acquisition de logements anciens selon certains profils de ménages

Source : INSEE RP 2016, PERVAL



Les barres représentent le **potentiel d'achat des ménages** de la métropole. Il a été estimé, pour chaque catégorie de population, à partir des revenus moyens annuels des ménages, issus du recensement de la population 2016 de l'INSEE, auxquels ont été appliqués un taux d'endettement de 33%, puis un taux de crédit immobilier à 1,47% sur 25 ans, et un taux d'assurance à 0,36%.

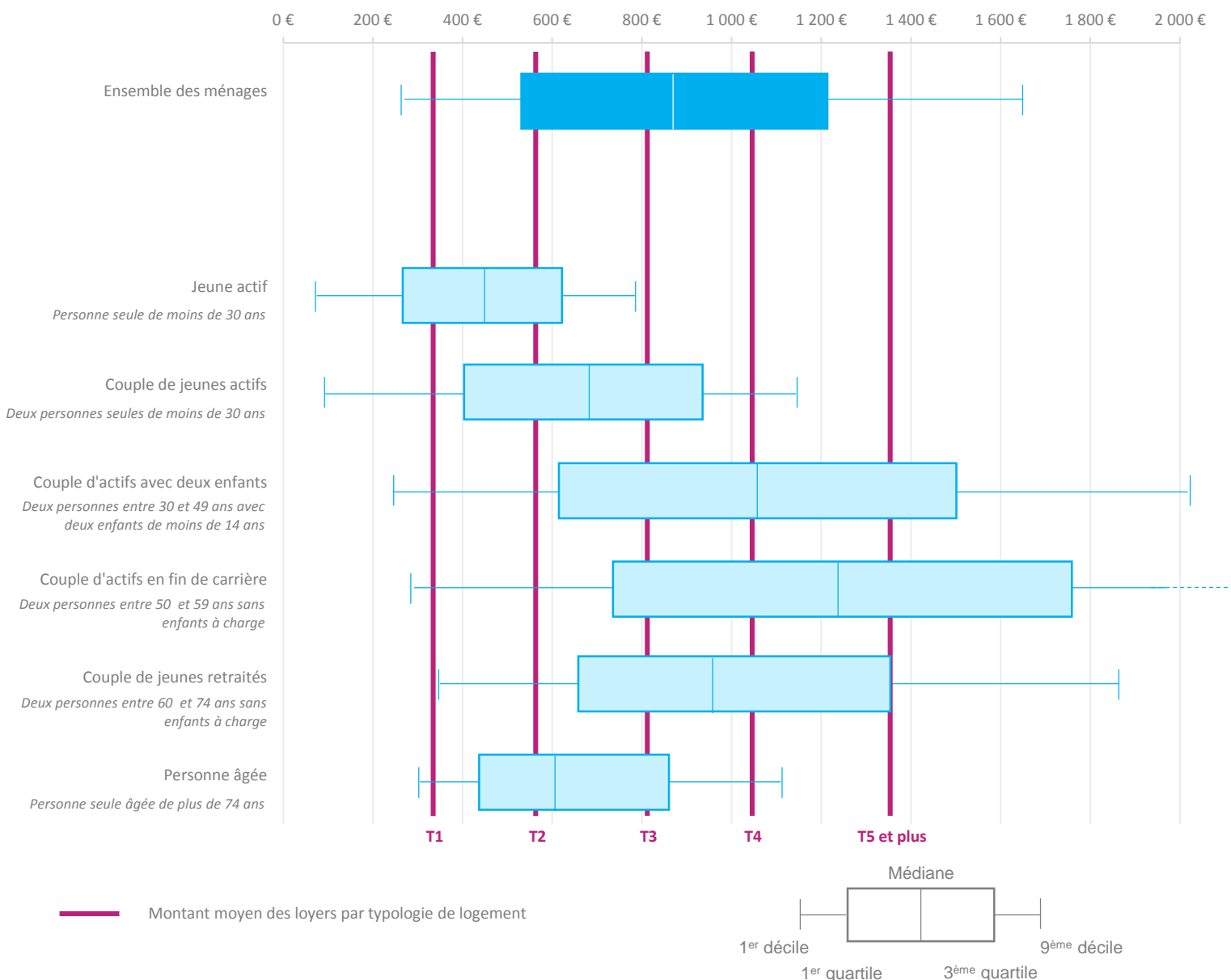
À noter que les revenus moyens annuels issus du RP INSEE sont estimés par unité de consommation. Il a donc été appliqué également, à chaque typologie de ménage, un coefficient estimé par les unités de consommation correspondantes (1 pour le référent du ménage, 0,5 pour chaque personne supplémentaire du ménage âgé de 14 ans et plus, et 0,3 pour des enfants âgés de moins de 14 ans – source INSEE).

- Le marché dans le collectif ancien semble accessible à la grande majorité des ménages de la métropole **Avec un potentiel d'achat médian de 200 000 €, un ménage peut acquérir un appartement de type T1 / T2 / T3 ou T4.** Même une majorité des jeunes actifs peuvent facilement viser l'acquisition de T2, voire de T3 s'ils sont en couple.
- Le marché de l'ancien en individuel semble en revanche plus difficile d'accès. **Avec un potentiel d'achat médian de 200 000 €, un ménage ne peut acquérir qu'une maison de type T1 ou T2.** Pour acquérir des T3 ou plus, il faut idéalement être un couple d'actifs âgé de plus de 30 ans. Le marché des T4 et plus semble lui viser uniquement la marge la plus aisée de la population de la métropole.

# 3 – L'accès au logement

## Accès au marché locatif selon certains profils de ménages

Source : INSEE RP 2016, CLAMEUR



Les barres représentent le **potentiel de location des ménages** de la métropole. Il a été estimé, pour chaque catégorie de population, à partir des revenus moyens annuels des ménages, issus du recensement de la population 2016 de l'INSEE, ramenés au mois et auxquels a été appliqué un taux d'endettement de 33%.

À noter que les revenus moyens annuels issus du RP INSEE sont estimés par unité de consommation. Il a donc été appliqué également, à chaque typologie de ménage, un coefficient estimé par les unités de consommation correspondantes (1 pour le référent du ménage, 0,5 pour chaque personne supplémentaire du ménage âgé de 14 ans et plus, et 0,3 pour des enfants âgés de moins de 14 ans – source INSEE).

- Le marché locatif semble accessible à une grande majorité des ménages : **avec un potentiel de location médian de 850 €, un ménage peut louer un T1, T2 voire un T3**. Mais cela peut cacher des difficultés.
  - Par exemple, les couples avec deux enfants doivent se situer dans les 50% les plus aisés pour pouvoir prétendre à un T4 ou un T5.
  - Les jeunes actifs auront du mal à se procurer plus qu'un T2 ; ils devront même se contenter d'un T1 s'ils vivent seuls.
  - Les T5 ne sont accessibles qu'aux ménages les plus aisés de la métropole.

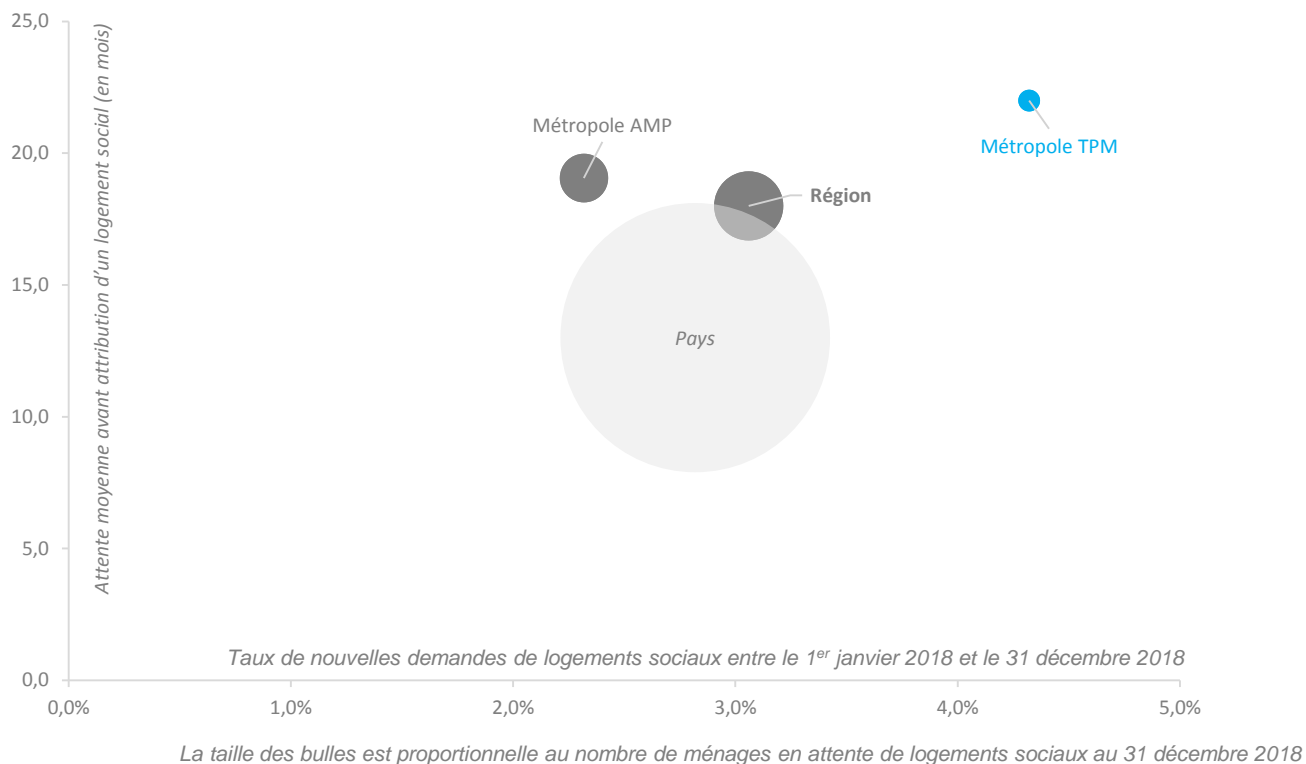


# 3 – L'accès au logement

## Zoom sur l'accès au logement social

### Accès au logement social dans les métropoles AMP et TPM, sur l'ensemble de la région Provence-Alpes-Côte d'azur et sur l'ensemble du pays

Source : RPLS 2019, SNE



Métropole TPM	
Nombre de ménages en attente de logements sociaux au 31 décembre 2018	4 634
Évolution du nombre de demandes nettes* en 2018	+4,3%
<i>Moyenne région</i>	+3,1%
<i>Moyenne pays</i>	+2,8%
Attente moyenne d'attribution (en mois)	22,0
<i>Moyenne région</i>	18,0
<i>Moyenne pays</i>	13,0

- Le taux de demandes nettes\* de logements sociaux en 2018 dans la métropole TPM **est supérieur au taux moyen de la région et du pays**. L'attente moyenne avant attribution y est également **plus importante**, témoignant d'une tension certaine sur le logement social dans la métropole.

\*Le taux de demandes nettes correspond au nombre de nouvelles demandes de logements sociaux enregistrées dans l'année, en déduisant les attributions et les radiations.