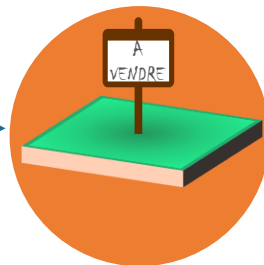


# Le marché du logement



**Evolutions et Enjeux** de la production de logements en Provence-Alpes-Côte d'Azur



Février 2022



PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR

**CERC**

— FILIÈRE CONSTRUCTION —

*Mesurer. Anticiper.*

La filière logement, secteur économique d'importance dans la région, doit répondre à deux enjeux principaux dans les années à venir :

- **Produire un volume suffisant et qualitatif de logements** pour répondre au besoin de la population. Ce besoin est particulièrement élevé en volume du fait de la croissance démographique de la région et de la nécessité de renouvellement d'une partie du parc bâti. Cette production de logements, comme tous les secteurs, a été impactée par la crise sanitaire en 2020.
- **Réduire l'impact écologique lié à cette production de logements.** Comme toutes les filières économiques, le logement est amené à se questionner et faire évoluer ses modes de production. Au-delà des modes constructifs qui évoluent au fil des réglementations thermiques puis environnementales, la question de la consommation de terrains est un enjeu fort identifié notamment par le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'égalité des Territoires (SRADDET) au niveau régional et la loi Climat et Résilience au niveau national. La rénovation des logements existants et le recyclage des friches, la densification et l'ensemble des alternatives à l'étalement urbain sur des surfaces naturelles, agricoles ou forestières sont voués à se développer.

Cette publication a vocation à faire le point sur la situation de la production de logements dans la région au regard de ces enjeux.

## Sommaire

Le poids économique du logement sur le secteur de la construction p.3

La dynamique de relance par la production de logements p.7

L'enjeu de demain : l'optimisation de l'espace p.16

Ce travail d'observation et d'analyse du marché du logement a été engagé depuis 2016 par la CERC et ses partenaires :



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



# Le poids économique du logement sur le secteur de la construction



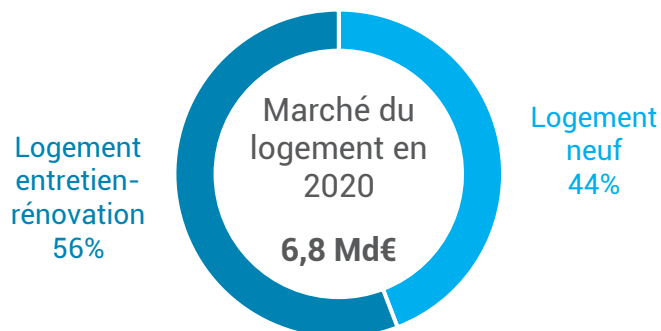
## Le marché du logement est porté habituellement pour moitié par les travaux d'entretien-rénovation

L'impact économique du marché du logement pour les entreprises du bâtiment s'élève à 6,8 milliards d'euros dans la région en 2020. Habituellement, ce marché du logement se compose pour moitié de l'activité du logement neuf et pour moitié de l'activité entretien-rénovation des logements. Mais l'année 2020 est particulière, les travaux de production de logements neufs plus fortement impactés par le contexte économique ne pesaient que 44% du marché du logement. Plus de la moitié de l'activité logement des entreprises du bâtiment est donc composée de travaux d'entretien-rénovation.

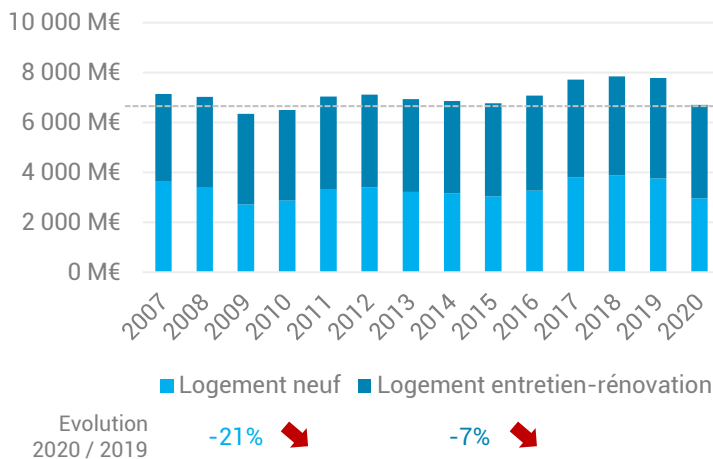
Le contexte de crise sanitaire et économique a effectivement impacté l'activité des entreprises. Le marché du logement neuf enregistre une chute de -21% de l'activité en 2020 (après 3 années particulièrement hautes).

Le ralentissement est toujours moins marqué sur le marché de l'entretien-rénovation plus diffus. Il enregistre une chute de -7% en 2020. Ce marché est très important notamment pour les nombreuses entreprises artisanales du bâtiment.

Au global, le marché du logement retrouve un niveau bas, à peine plus élevé que celui observé en 2009-2010 dans un contexte de crise économique également.



Evolution annuelle du chiffre d'affaire logement généré dans la région

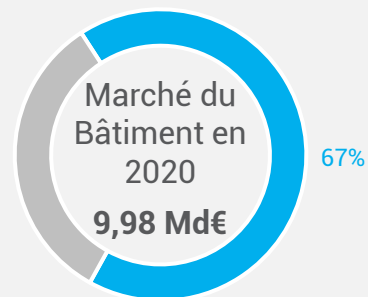


“

### Le logement pèse pour 67% du marché du Bâtiment

”

Le chiffre d'affaires des entreprises de Bâtiment, attendu pour 2020 en Provence-Alpes-Côte d'Azur s'élève à près de 10 milliards d'€. Il comprend à la fois le marché du logement (deux tiers de l'activité) et le marché des locaux non résidentiels (un tiers).



# Les composantes du marché du logement

## De nombreux acteurs interviennent sur le marché du logement

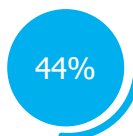
Le marché du logement présente de multiples composantes qui font intervenir des acteurs différents.

### Logement neuf

3,0 Md€

Poids de ce marché sur l'ensemble du chiffre d'affaires logement (2020)

Le marché du logement neuf est scindé entre la construction de logements collectifs (54%) et de logements individuels (46%).



### dont logement collectif neuf

1,6 Md€

La promotion immobilière privée d'une part et les bailleurs sociaux d'autre part, portent ce marché du logement collectif neuf. Une part non négligeable fait également appel à ces deux types d'acteurs, puisque l'achat par les bailleurs sociaux en VEFA à la promotion immobilière est en passe de devenir le premier mode de production de logement social.



66%

Construction par les promoteurs privés \*



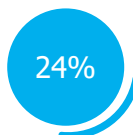
17%

Construction par les promoteurs privés et achetés par les bailleurs sociaux en VEFA \*



17%

Construction par les bailleurs sociaux \*



\* voir méthode en page suivante.

### dont logement individuel neuf

1,4 Md€

Le marché du logement individuel, qui est porté quasiment exclusivement par le secteur privé, est composé à la fois de maisons en groupé et de maisons en secteur diffus. Ainsi 1/3 des maisons ayant obtenu un permis de construire sont de type groupé. Ce segment de marché concerne particulièrement les aménageurs lotisseurs.

1/3  
Logements autorisés en GROUPE



2/3  
Logements autorisés en DIFFUS



### Entretien rénovation

3,7 Md€

Ce marché, composé d'une multitude de travaux allant de la petite maintenance à la rénovation lourde, fait appel à de nombreux métiers. Il représente une part très importante de l'activité des artisans et entreprises du Bâtiment.

Parmi ce vaste marché, on retrouve de la rénovation lourde qui est également un moyen de produire du logement à partir de bâtiments dégradés. Trop peu de données existent sur ces rénovations lourdes pour pouvoir estimer l'ordre de grandeur de ce marché.



## Le logement social représentait avant la crise un marché estimé à environ 1 milliard d'€ de travaux par an

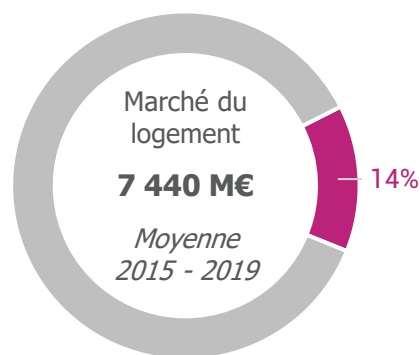
Sur le marché du logement, le logement social, dont la vocation est d'apporter des solutions de logement notamment pour les ménages modestes, présente un enjeu économique pour la filière bâtiment, d'autant que ce marché a pris de l'importance depuis 2016.

L'activité générée par ce secteur du logement social pour les entreprises du bâtiment a varié entre 900 M€ et 1,1 milliard d'€ ces 5 dernières années. Cela représente environ 14% de l'ensemble de l'activité logement dans la région.

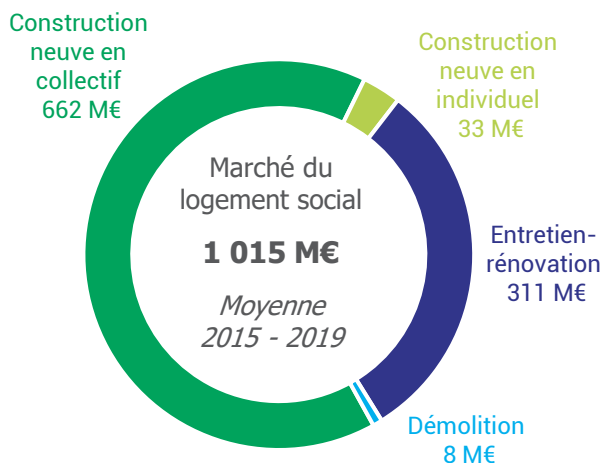
Ce marché du logement social dépend principalement du volume de logements sociaux neufs agréés sur les années précédentes, en particulier de logements neufs collectifs.

Avec 662M€ par an, ce segment constitue en effet la principale composante impactant l'activité des entreprises du bâtiment. Cette production de logements collectifs se répartit pour moitié en maîtrise d'ouvrage directe par les bailleurs sociaux et pour moitié en logements achetés en VEFA à des promoteurs privés, le plus souvent dans le cadre d'opérations mixtes. Depuis 2017, cette dernière catégorie tend à devenir le premier mode de production de logement social, jusqu'à atteindre 54% de l'activité production neuve de logements sociaux en 2019.

Le reste de l'activité du marché du logement social est essentiellement porté par les travaux d'entretien-rénovation, et notamment de petit entretien des logements existants. On y trouve également des opérations d'acquisition/amélioration, qui créent une offre locative sociale dans des immeubles privés anciens, ainsi que des opérations de rénovation énergétique des ensembles Hlm. Ces deux types d'opérations ont été fortement soutenus par des dispositifs incitatifs régionaux et nationaux depuis 2009.



■ Part du logement social



### Méthodologie de l'estimation de l'impact du logement social

Le point de départ de ce travail d'estimation est la base SISAL des agréments pour le logement social, retravaillée en appliquant :

- un taux de réalisation pour tenir compte des reports et annulations,
- un coût de travaux moyen par type d'opération, déterminé à partir d'opérations terminées,
- une grille de délais qui tient compte des durées moyennes observées entre l'agrément et la mise en chantier, ainsi que de l'étalement moyen des montants de travaux sur plusieurs années. D'autres sources de données spécifiques sont exploitées pour l'activité entretien-maintenance du parc existant, rénovation énergétique et accession.

On détermine ainsi un montant de travaux Bâtiment pour les entreprises.

Sources de données exploitées : SISAL, RPLS, Recensement de la population (INSEE), Région Sud, EcoPLS (Caisse des dépôts), Société de Garantie de l'Accession, BOLERO, SITADEL, Observatoire des coûts de construction de la sécurité sociale et enquêtes CERC.

Cette estimation de l'impact du logement social ne sera pas mise à jour pour l'année 2020. Les hypothèses sur les délais entre l'agrément et la mise en chantier puis l'étalement des travaux au fil du temps sont susceptibles d'avoir fortement évolué dans le contexte de crise sanitaire et économique. Un travail d'évolution des hypothèses sera mené en 2022 pour estimer l'activité 2021 du logement social.

# La dynamique de relance par la production de logements



## Plus de 32 000 logements neufs produits chaque année

Le rythme de construction neuve de logements avant la crise de 2020, à savoir 38 850 logements autorisés et 32 225 logements mis en chantiers par an entre 2010 et 2019 dans la région, est proche de l'objectif régional du besoin en logements estimé par l'INSEE (*Insee Analyses Provence-Alpes-Côte d'Azur n°72 - Juillet 2019*).

Mais, l'adéquation entre la production neuve et la couverture du besoin en logements est plus complexe. En effet, le besoin en logements peut également être couvert par des rénovations de logements existants tandis qu'une partie de la construction neuve peut être destinée à de la résidence secondaire. Enfin, il peut y avoir des déséquilibres entre les besoins en logement des ménages et la répartition territoriale ou la typologie des logements produits.

“ **L'objectif régional : entre 29 000 et 35 000 résidences principales à produire chaque année entre 2018 et 2030** ”

*Cette estimation de l'INSEE tient compte à la fois du mal logement et de la hausse du nombre de ménages. Cela passerait à la fois par des constructions neuves et des rénovations sur le parc existant.*

Par ailleurs, le **Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'égalité des Territoires (SRADDET)** fixe également un objectif de production qui s'élève à environ 30 000 résidences principales par an à l'horizon 2030 en cohérence avec la stratégie urbaine, c'est-à-dire construits prioritairement dans les centralités. Cet objectif doit permettre que les ménages puissent réaliser un parcours résidentiel conforme à leurs souhaits. De plus, la stratégie régionale engage à consacrer 50% de la production totale à une offre de logements abordables à destination des jeunes et des actifs (toujours prioritairement dans les centralités).

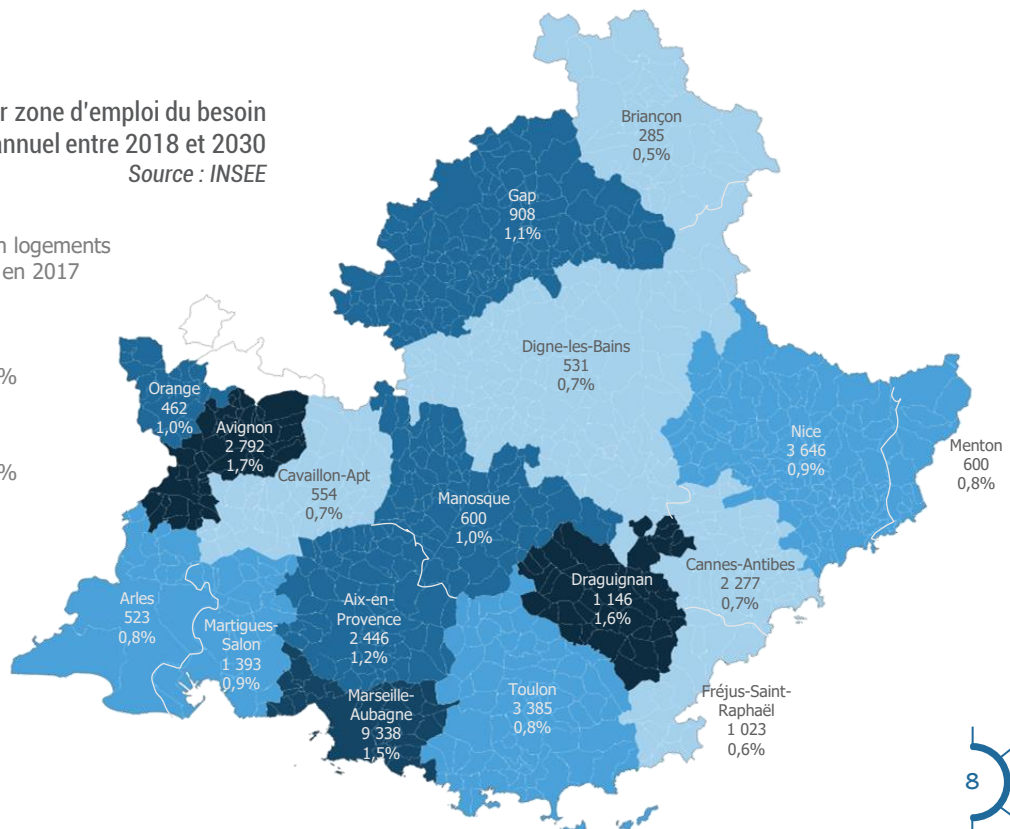
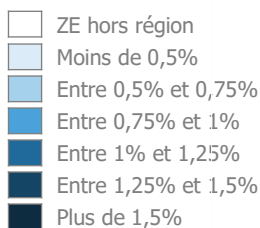
## Un besoin propre à chaque territoire

La répartition territoriale du besoin en logement est fournie par l'INSEE à l'échelle des zones d'emploi en tenant compte des scénarios démographiques de chaque territoire. En volume, les zones d'emploi de Marseille-Aubagne, Nice et Toulon sont les territoires où le besoin en logements est le plus important. Mais en ramenant ce besoin annuel en logements au parc existant sur le territoire, les territoires qui apparaissent alors à fort enjeu sont les zones d'emplois d'Avignon (1,7% du parc existant à produire chaque année entre 2018 et 2030), de Draguignan (1,6%) et de Marseille-Aubagne (1,5%).

### Objectifs territoriaux par zone d'emploi du besoin en logements annuel entre 2018 et 2030

Source : INSEE

Rapport entre le besoin en logements annuel et le parc existant en 2017





## La production de logements est inégalement répartie dans les territoires

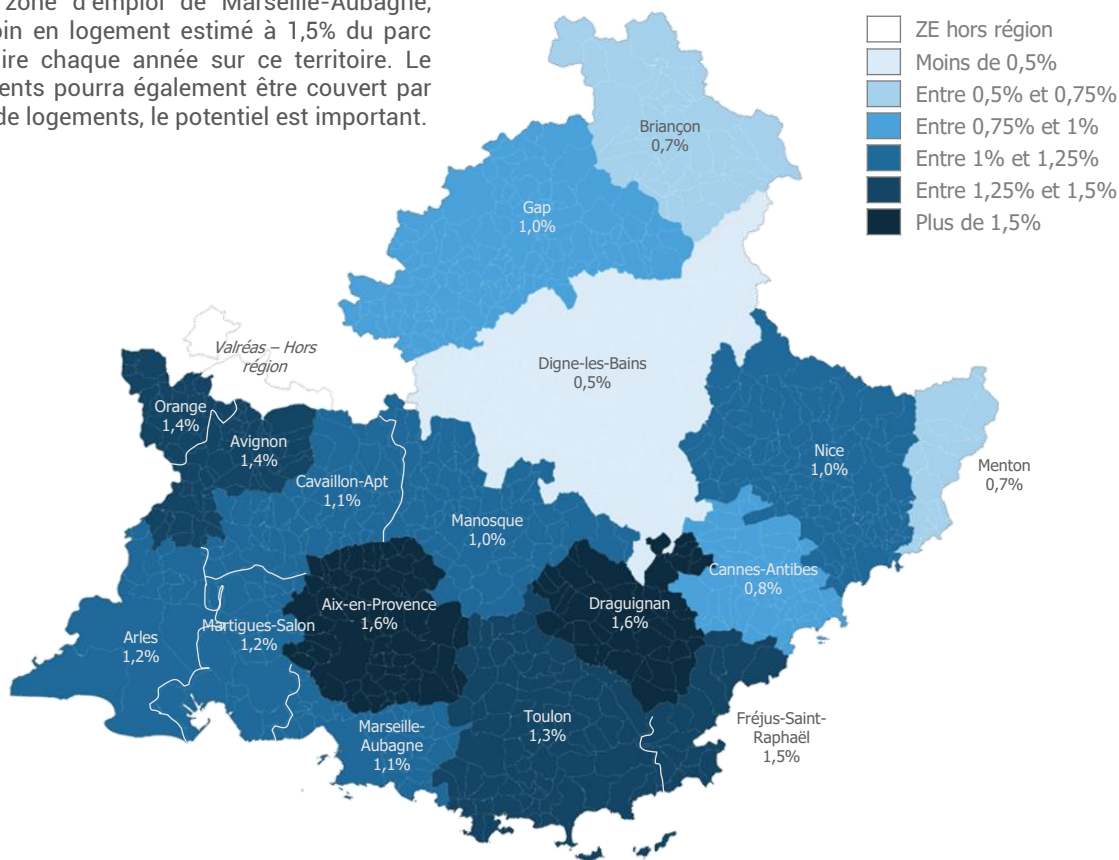
L'analyse des permis de construire autorisés au cours des années récentes (2018 et 2019), permet d'identifier une dynamique très forte dans le Var et la zone d'emploi d'Aix-en-Provence. Il s'agit de zones proches du littoral et des pôles économiques mais moins urbanisées que les territoires voisins. Le volume moyen annuel de logements autorisés représente dans ces territoires plus d'1,5% du parc résidentiel existant.

Dans ces territoires, le taux de renouvellement du parc est très élevé, toutefois tous ces nouveaux logements ne sont pas forcément destinés à être des résidences principales, mais peuvent répondre à une forte demande de résidences secondaires. Le littoral Varois en est déjà fortement pourvu.

A l'inverse, ce taux de renouvellement n'est que de 1,1% du parc sur la zone d'emploi de Marseille-Aubagne, inférieur au besoin en logement estimé à 1,5% du parc existant à produire chaque année sur ce territoire. Le besoin en logements pourra également être couvert par de la rénovation de logements, le potentiel est important.

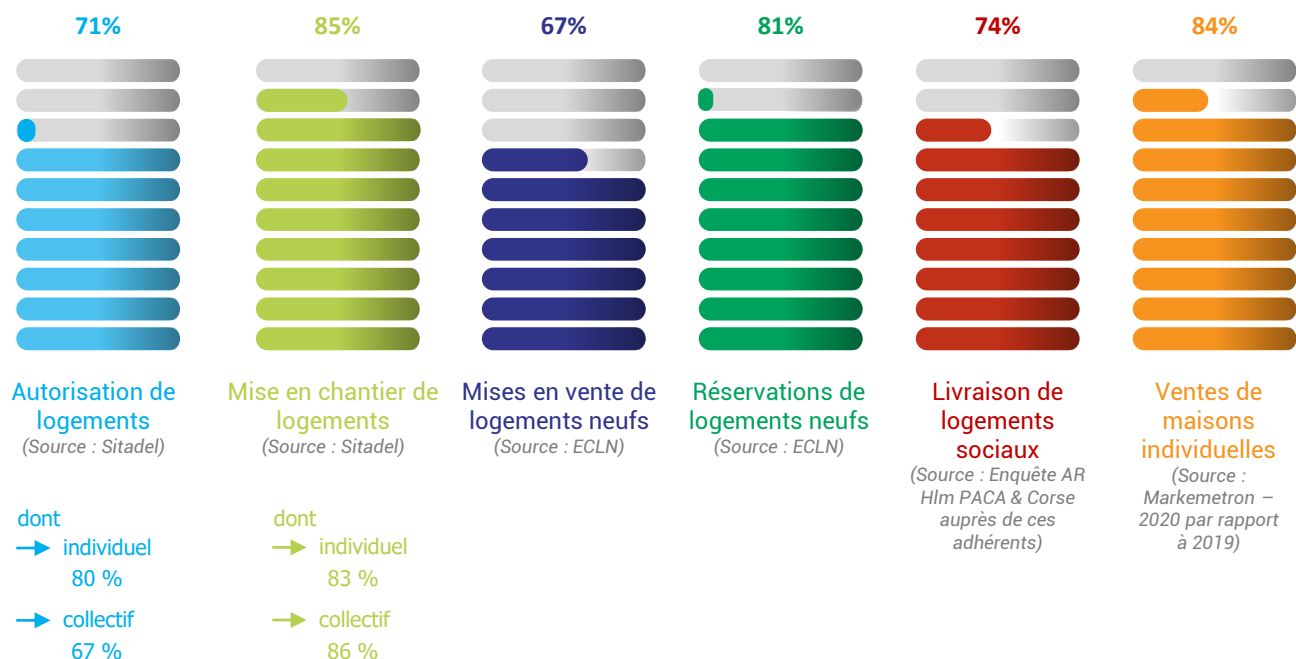
### Poids des logements autorisés par an et par zone d'emploi par rapport au parc existant

Source : Sitadel - listes des permis autorisés en 2018 et 2019 et Insee – Recensement de la population 2017



## La chute de l'activité en 2020 touche toutes les filières de production de logements

Bilan de la production de logements par filière en 2020  
(par rapport à la moyenne des 5 années précédentes)



Sur l'ensemble de la production de logements neufs, le marché 2020 a été marqué par une chute de 29% des logements autorisés par rapport à la moyenne des 5 années précédentes. Cette baisse est nettement plus marquée sur le collectif que sur l'individuel.

Le volume de logement mis en chantier en 2020 (-15% par rapport aux années précédentes) a été moins touché.

Ce ralentissement en 2020 s'observe dans toutes les filières de production mais de manière plus ou moins marquée.

La promotion immobilière a enregistré une baisse de 19% des réservations de logements en 2020 par rapport à la moyenne des 5 années précédentes. Cette baisse a été assez contenue alors que les promoteurs ont fortement réduit le nombre de nouveaux logements commercialisés (-33%). C'est donc le stock des promoteurs (logements déjà commercialisés et en attente de réservation) qui a amorti le choc et permis de répondre à la demande des ménages.

Du côté du logement social, la production de logements a également été impactée. L'enquête menée par l'AR Hlm PACA & Corse montre que la livraison de logements sociaux a diminué d'un quart en 2020 par rapport aux années précédentes. Cette baisse des livraisons est sans doute liée à plusieurs facteurs, à la fois la baisse des agréments les années précédentes et le contexte sanitaire qui a pu ralentir certaines opérations.

Enfin, la construction de maisons individuelles semble avoir bien résisté à la crise puisque le volume des ventes par les constructeurs s'élève à 84% du volume enregistré en 2019.

# La baisse d'activité devrait impacter la livraison des logements des années à venir

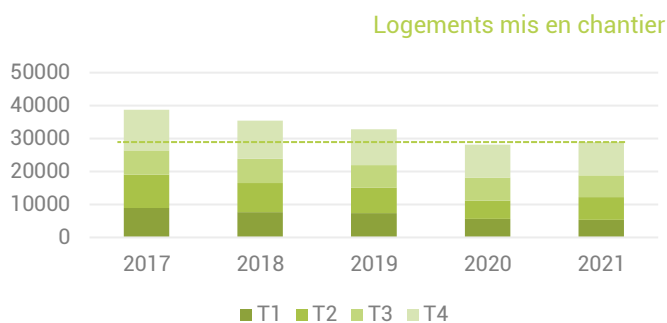
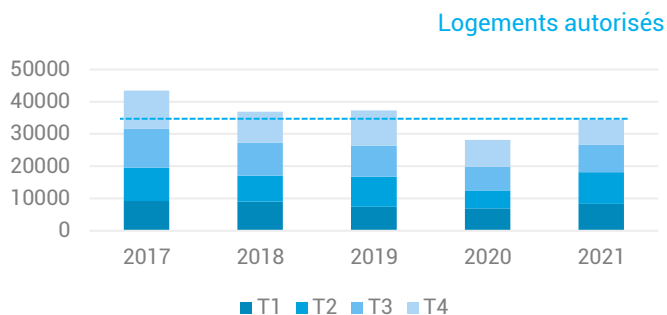
## La production manquée en 2020 ne se rattrapera pas

Les autorisations de permis de construire et les mises en chantier de logements ont enregistré en 2020 un niveau historiquement bas. Au cours des 10 dernières années, le niveau de logements autorisés n'était jamais descendu aussi bas.

Par rapport à la dynamique observée sur les années précédentes, l'équivalent d'un trimestre de production de logement a été perdu en 2020 du fait de la crise sanitaire et économique, en particulier au cours du 2<sup>ème</sup> trimestre. Les trimestres suivants, bien qu'en hausse, n'ont pas permis de rattraper l'activité perdue.

L'activité ne s'est pas non plus reportée sur l'année 2021. En effet, le volume de logements autorisés retrouve un niveau proche de celui observé en 2018 et 2019, tandis que le volume de logements mis en chantier en 2021 est à peine plus élevé que celui enregistré en 2020.

Les délivrances de permis de construire sont donc reparti à la hausse en 2021, sans totalement revenir à un rythme d'avant-crise, l'activité pour les entreprises du bâtiment est évidemment impactée par le trimestre de délivrance perdu en 2020.



(Source : SITADEL)

## La baisse des agréments de logements sociaux va marquer un creux dans la production à venir

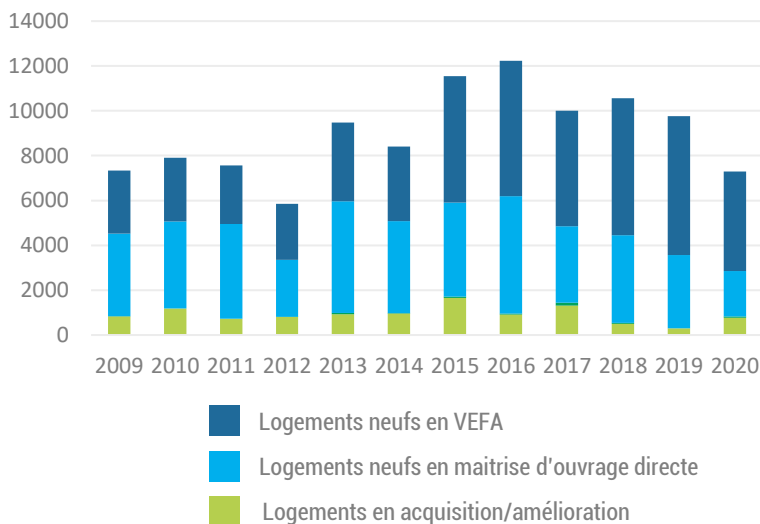
Après 5 années à un haut niveau avec 10 000 logements ou plus agréés entre 2015 et 2019, les agréments de logements sociaux marquent le pas en 2020 avec seulement 7 285 logements sociaux agréés.

Cette chute des agréments aura un impact sur la production des prochaines années. Le creux du nombre d'agréments observé en 2012 s'était traduit par un creux d'activité pour les entreprises du bâtiment en 2014 et au 1<sup>er</sup> semestre 2015 du fait des délais administratifs et de l'étalement des travaux après la mise en chantier.

On peut donc supposer que la chute du nombre d'agréments en 2020 se fera ressentir sur l'activité chantier des entreprises en 2022 voire 2023.

Dans une logique de soutien à l'économie du bâtiment, certains opérateurs Hlm ont annoncé avoir renforcé leurs dépenses en travaux d'entretien et en rénovation énergétique (soutenu par le Plan de relance).

Nombre de logements sociaux agréés par année dans la région  
Source : SISAL



## Proportionnellement plus de logements individuels neufs autorisés

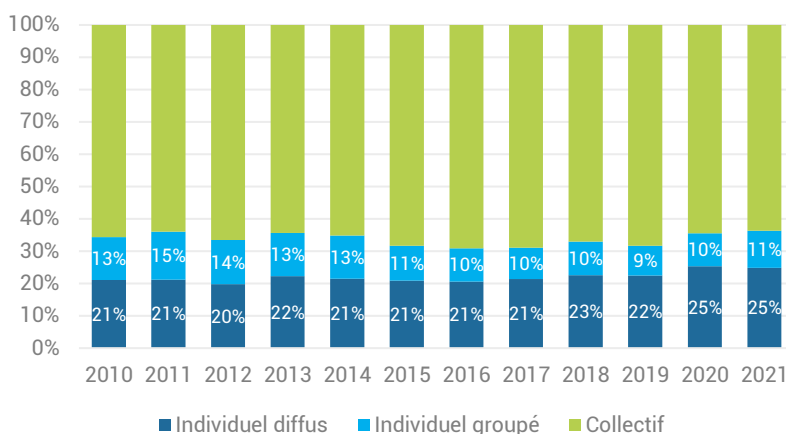
Un quart des logements autorisés en 2020 et 2021 concerne des logements individuels diffus. Cette proportion n'a jamais été aussi élevée au cours des 10 années précédentes. Ce taux élevé pouvait s'expliquer en 2020 par plus de facilité à déposer des demandes de permis de construire pour ces petites opérations, mais il se maintient à 25% en 2021 alors que le volume de permis de construire délivré est revenu à son rythme normal.

De la même manière, la proportion de logements individuels groupés repart en légère hausse en 2021.

Ces proportions en hausse de logements individuels et individuels groupés en 2021 s'expliquent par une hausse du volume de logements individuels autorisés (8 550 maisons et 3950 maisons individuelles groupées) par rapport au volume moyen avant-crise, tandis que dans le même temps le logement collectif (21 900 appartements en 2021) ne retrouve pas son niveau de 2019.

Le suivi des prochains trimestres permettra de savoir si une véritable dynamique en faveur des logements individuels s'installe, du fait d'une demande des ménages qui privilégierait la maison à l'appartement, comme un effet post-confinements de 2020.

Répartition des logements autorisés par typologie  
Source : SITADEL



## La demande des ménages pour les maisons individuelles groupées neuves augmente

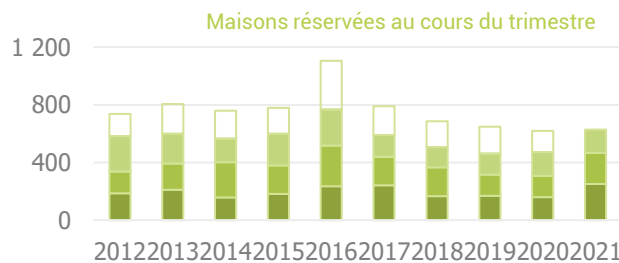
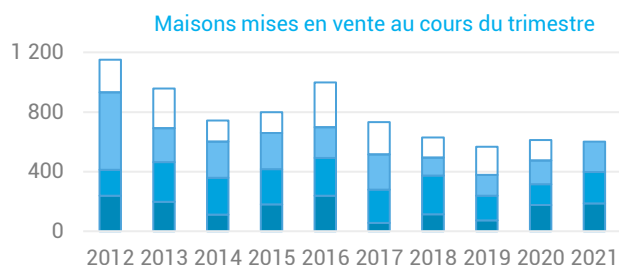
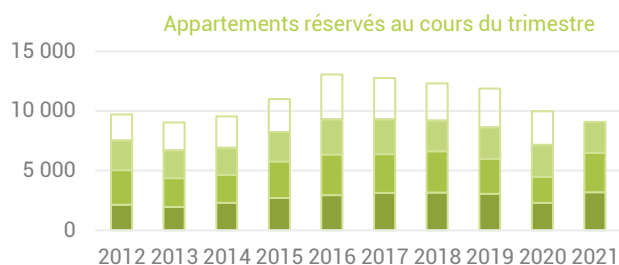
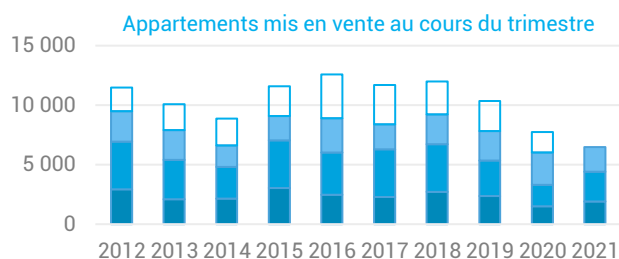
Les mises en vente des appartements neufs ont fortement diminué en 2020 par rapport aux années précédentes. Elles ne sont pas beaucoup plus élevées sur les 3 premiers trimestres 2021 puisqu'elles sont inférieures aux volumes commercialisés au cours des 3 premiers trimestres des années 2015 à 2019.

En parallèle, les réservations de logements collectifs repartent à la hausse début 2021, et le volume observé après 3 trimestres est comparable au volume observé sur la même période des années précédentes (hors 2020).

Par conséquent les promoteurs continuent de réduire leur stock pour répondre à la demande des ménages, mais l'offre de nouveaux logements risque de finir par manquer.

A l'inverse, les mises en vente des maisons individuelles groupées n'ont pas été impactées en 2020 par la situation sanitaire et économique. Sur ce marché plus flexible, l'effet rebond a pu être très rapide. Au global sur l'ensemble de l'année les volumes de mises en vente et de réservations ont été comparables aux années précédentes. La bonne dynamique se poursuit en 2021, avec des mises en vente et des réservations qui atteignent au bout de 3 trimestres les volumes observés sur 4 trimestres les années précédentes.

Cela confirme la forte demande des ménages pour des maisons individuelles neuves.

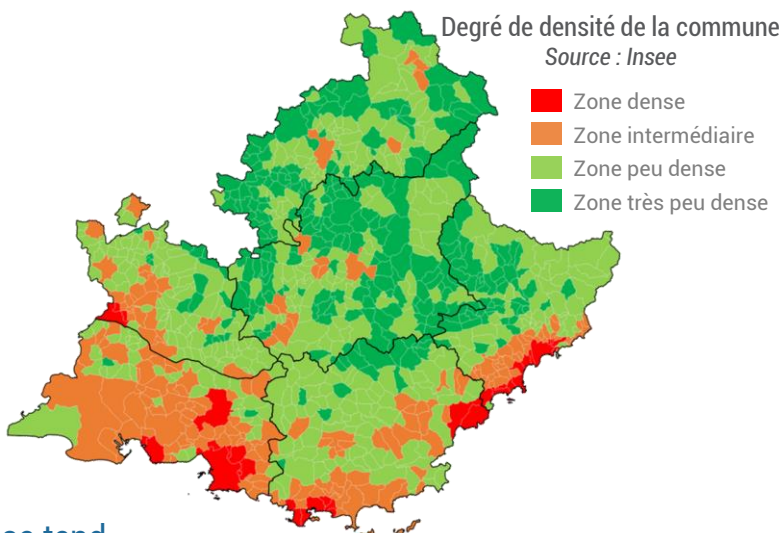


■ T1 ■ T2 ■ T3 ■ T4

Source : Enquête sur la commercialisation des logements neufs (ECLN), SDES

# Vers de nouvelles attentes des ménages ?

L'analyse des nombreuses transactions enregistrées par les notaires pour des acquisitions de logements existants, permet d'identifier des dynamiques sur les attentes des ménages à travers les territoires. Dans l'objectif d'identifier un éventuel attrait des ménages pour les logements en zone rurale (peu dense et très peu dense), les transactions sont étudiées selon 4 grands territoires correspondant à la répartition des communes en 4 niveaux de densité élaborée par l'INSEE.



## Le marché de la maison dans l'ancien se tend partout sauf dans les territoires très peu denses

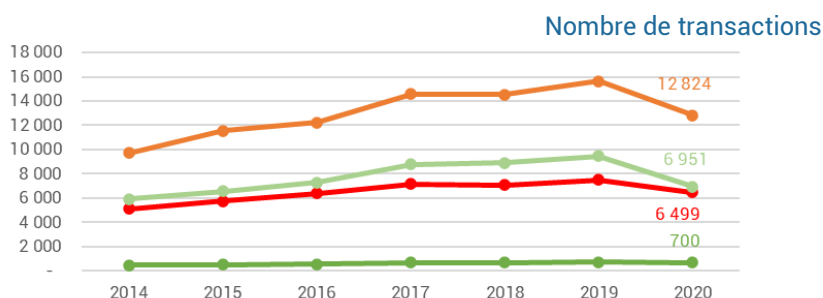
Comme la production de logements neufs, le marché de la maison dans l'ancien marque un repli en 2020 du nombre de transactions enregistrées par les notaires. Cette tendance est observée pour les 4 niveaux de densité et plus particulièrement dans les territoires peu denses (-27%). Ce repli enregistré en 2020 dans le contexte de crise sanitaire et économique intervient après une année 2019 particulièrement dynamique sur le marché de la maison existante. Le volume de transactions enregistrées en 2021 n'est pas encore stabilisé pour être exploité.

Cette tendance de chute des transactions en 2020 n'est sans doute pas liée à une baisse de la demande mais à un phénomène de pénurie sur le marché. Ce phénomène s'observe à travers la hausse du prix par m<sup>2</sup> moyen des transactions, qui augmente fortement, sauf dans les territoires très peu denses. La surface moyenne des biens achetés augmente également dans tous les territoires, les ménages qui parviennent à acheter sont à la recherche d'espace. Cette hausse des prix et des surfaces moyennes se poursuit au 1<sup>er</sup> semestre 2021.

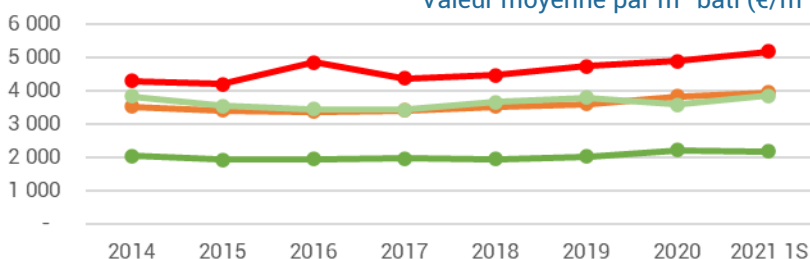
Ces données ne permettent donc pas d'identifier de phénomène d'exode urbain. La demande des ménages ne parvient pas à être couverte par l'offre existante, ce qui fait augmenter les prix, quel que soit le niveau de densité des territoires. Dans les territoires les plus ruraux le marché est atone, très peu de transactions sont enregistrées.

### Maisons dans l'ancien

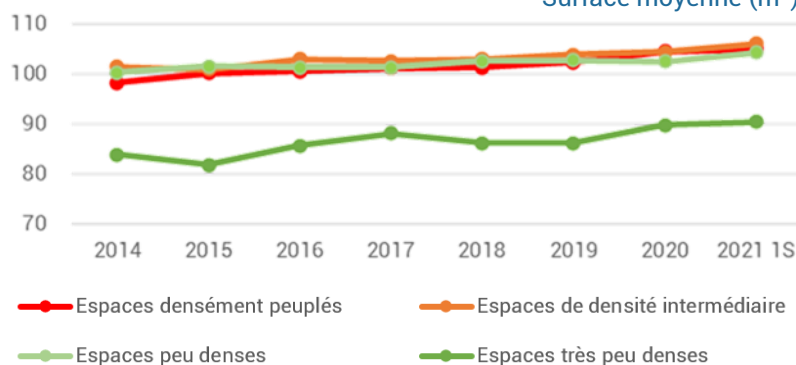
Evolution des transactions enregistrées par les notaires



Valeur moyenne par m<sup>2</sup> bâti (€/m<sup>2</sup>)



Surface moyenne (m<sup>2</sup>)



## Le marché des logements collectifs dans l'ancien se tend également dans tous les territoires

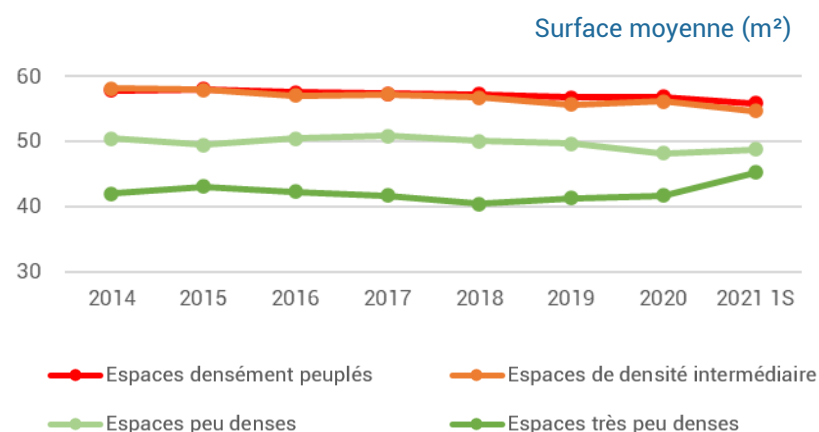
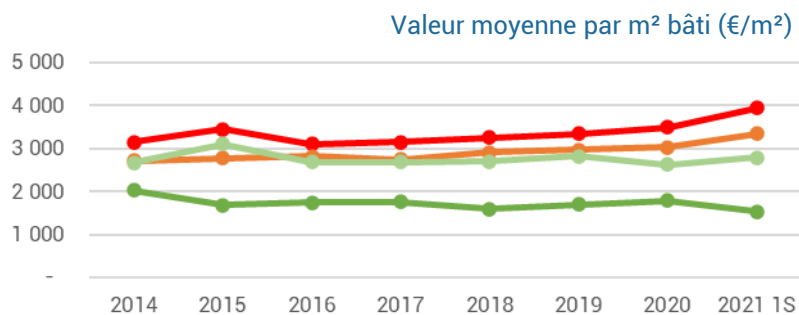
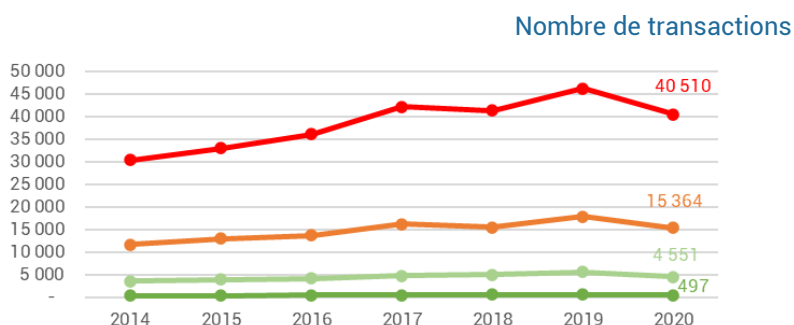
Comme pour les maisons, le marché des logements collectifs existants s'est replié en 2020 après une année 2019 très dynamique. Le nombre de transactions observées en 2020 est revenu au volume observé en 2017 et 2018 quel que soit le niveau de densité. Cette tendance semble se poursuivre sur les premiers mois de 2021, mais le volume de transactions enregistrées n'est pas encore stabilisé pour être exploité.

Une pénurie de l'offre d'appartements à la vente semble expliquer ce phénomène, dans les zones les plus densément peuplées notamment. En effet, la valeur moyenne d'acquisition des biens en €/m<sup>2</sup> augmente fortement en 2020 et au 1<sup>er</sup> semestre 2021, tandis que la surface moyenne des appartements achetés diminue au fil des années. La demande pour des logements collectifs dans les zones les plus densément peuplées doit donc être toujours très élevée. Il n'y a pas de réorientation des besoins des ménages vers d'autres types de biens ou d'autres localisations.

Seuls les territoires très peu denses échappent à ce phénomène de pénurie, toutefois l'offre en logements collectifs dans l'existant y est très faible et la demande dans ces territoires ne semble pas porter sur des appartements.

## Logements collectifs dans l'ancien

Evolution des transactions enregistrées par les notaires



Source : Demande de Valeurs Foncières (DVF)

# L'enjeu de demain : l'optimisation de l'espace





## Les territoires de la région sont déjà confrontés à la raréfaction du foncier

80% des habitants de la région vivent en zone de densité forte ou intermédiaire selon la classification de l'INSEE (voir carte page 13). Cela fait de Provence-Alpes-Côte d'Azur, la deuxième région la plus dense de France métropolitaine derrière l'Île-de-France. Cette forte densité concerne la quasi-totalité du littoral et la vallée du Rhône. Sur ces zones très attractives le foncier disponible et aménagé est rare, ce qui peut constituer un frein à la production de logements neufs, notamment de logements collectifs.



Un objectif : **Zéro Artificialisation Nette**

La zéro artificialisation nette est une notion inscrite dans le plan biodiversité en 2018 et réaffirmée dans la loi Climat et Résilience. L'objectif de la trajectoire "zéro artificialisation nette" est de ne plus artificialiser à terme, tout en laissant la possibilité de compenser l'artificialisation (d'où le mot "net").

3 grandes familles d'actions permettent de répondre aux besoins en logement et en activité tout en limitant l'artificialisation :

**Densifier.** La densification permet de construire plus sur un même espace. Il peut s'agir de surélever des bâtiments, de réorganiser l'intérieur des bâtiments ou encore construire un nouveau bâtiment sur une unité foncière déjà bâtie.

**Mobiliser les espaces vacants.** Cela concerne les espaces déjà artificialisés mais délaissés ou sous utilisés, comme des commerces vacants ou des friches industrielles. Selon les cas, il peut être nécessaire de restructurer lourdement le bâti ou de dépolluer les sols, ce qui implique des coûts supplémentaires.

**Désartificialiser et renaturer.** Il s'agit de rendre d'un côté ce que l'on a pris de l'autre, en rendant au sol ses fonctions naturelles. Il faut dépolluer, désimpermeabiliser et renourrir les sols. Cette action est à considérer en dernier recours après avoir envisagé les 2 actions précédentes.

Pour aller dans ce sens, l'article 224 de la loi Climat et Résilience a prévu à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2023 une nouvelle obligation de réalisation d'une étude de potentiel d'évolution et de changement d'usage :

- **Avant certaines opérations de construction neuve**, afin de favoriser l'éco-conception des bâtiments
- **Avant les démolitions** de plus de 1000m<sup>2</sup> de plancher ou de locaux industriels, agricoles ou commerciaux notamment, afin de favoriser la rénovation plutôt que la démolition-reconstruction.

Ces nouvelles règles impacteront nécessairement la filière bâtiment avec un marché orienté vers plus de rénovations et moins de constructions neuves dans les années à venir.



Un objectif également identifié à l'échelon régional dans le **Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'égalité des Territoires (SRADDET)**

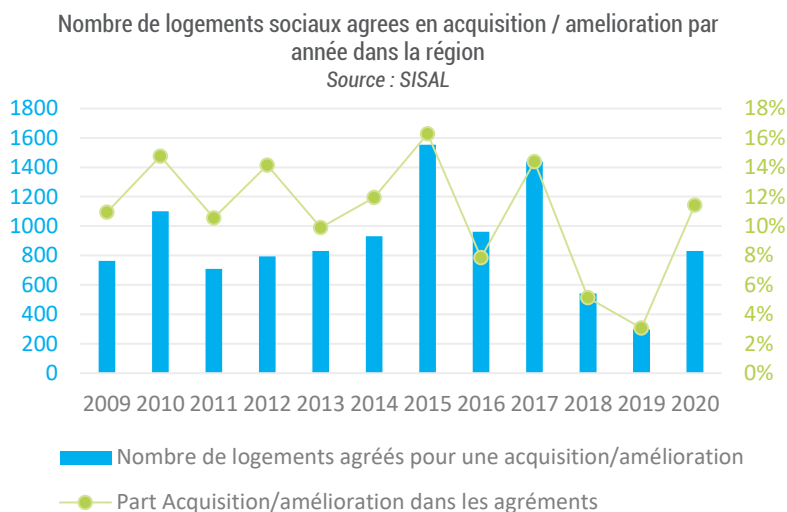
L'objectif 47 du Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires détaille l'ambition de « *Diminuer de 50% le rythme de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers sur le territoire régional à l'horizon 2030, par rapport à la consommation observée sur la période 2006/2014* ».

Ces objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols concernent notamment les acteurs de la production de logement. En effet, 70% de la surface d'espaces (naturels, agricoles et forestiers) artificialisés dans la région entre 2014 et 2019 a concerné des opérations de logements neufs. *Source : fichiers fonciers*

Pour limiter cette artificialisation des sols des leviers ont été développés ou amplifiés, notamment dans le cadre du Plan de relance pour favoriser la réhabilitation des logements, le recyclage des friches et plus généralement la densification urbaine. Leur développement dans les années à venir pourrait réorienter la manière de produire du logement et de répondre aux besoins des ménages.

## L'acquisition/amélioration : un mode de production de logements sociaux déjà développé

Environ 11% des logements sociaux agréés dans la région depuis 2009 ont été réalisés en acquisition / amélioration : c'est-à-dire dans des logements anciens souvent dégradés acquis par le bailleur et qui font l'objet de travaux d'amélioration avant d'entrer dans le parc social. Cela représente plus de 10 750 logements depuis 2009, environ 900 logements par an. Ce volume a été tiré vers le haut entre 2010 et 2017 par le dispositif incitatif de la Région : RHEA qui subventionnait ce type d'opérations si les travaux d'amélioration intégraient une amélioration de la performance énergétique. Depuis 2017, les aides à la pierre de droit commun sont majorées pour ces opérations dont le coût moyen de travaux s'élève à 42 000 € par logement entre 2009 et 2020.



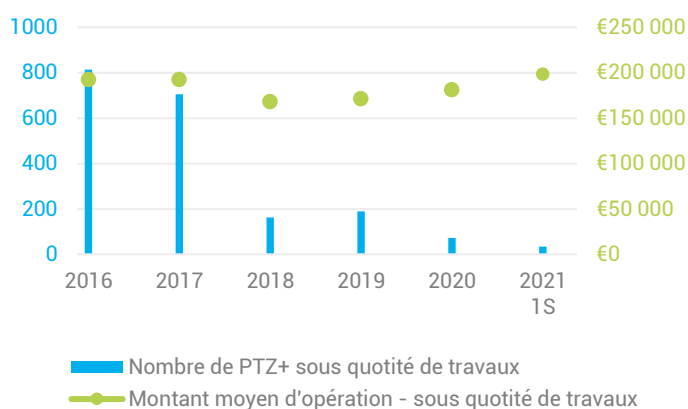
## L'acquisition de logements privés dans l'ancien avec rénovation lourde a également été soutenue

Pour le parc privé, le prêt à taux zéro PTZ+ soutien l'acquisition de logements neufs par les ménages, mais également les opérations d'acquisition dans l'ancien avec travaux lourds (quotité de travaux de 25% minimum du coût de l'opération).

Ce dispositif a été « fortement » sollicité en 2016 et 2017 pour des acquisitions de logements dans l'ancien (plus de 1500 logements sur 2 ans) avant de voir son périmètre restreint aux zones les moins tendues (zonage B2 et C). Il est depuis beaucoup moins sollicité. 34 opérations ont bénéficié du dispositif au 1<sup>er</sup> semestre 2021 pour un montant moyen d'opération (acquisition + travaux) s'élevant à environ 200 000€, soit un montant moyen de travaux de 50 000€ ou plus.

Il y avait semble-t-il un vrai intérêt des ménages pour l'acquisition et la rénovation de logements anciens dans les zones tendues de la région.

Nombre de prêts distribués aux ménages de la région par année pour des acquisitions de logements dans l'ancien (sous quotité de travaux)  
Source : SGFGAS



237 000 logements vacants ont été recensés par l'INSEE en 2018 dans la région (7,6% des logements). Ce qui fait de Provence-Alpes-Côte d'Azur, une des régions les moins concernées par la vacance, la moyenne nationale s'élève à 8,2% du parc. Parmi ces logements vacants, ceux concernés par de la vacance de longue durée pourraient constituer un gisement de remise sur le marché, accompagnés de travaux de rénovation plus ou moins lourds.

## Des leviers mis en place dans le cadre du Plan de relance



### Le fonds friches

Dans le cadre du plan de relance, l'Etat a déployé un fonds pour financer des opérations de réhabilitation des friches. Ce fonds finance :

- le recyclage des friches et la transformation de foncier déjà artificialisé (acquisition, dépollution, démolition), dans le cadre d'opérations d'aménagement urbain : ces projets ont été sélectionnés à l'issue d'appels à projets régionaux « recyclage foncier » pilotés par les Préfets de Région,
- la reconversion de friches polluées issues d'anciens sites industriels ICPE ou sites miniers, dans le cadre d'un appel à projet de l'Ademe.

**47 projets lauréats** des appels à projets fonds friche du Plan de relance en 2021 dans la région, 40 lauréats pour l'Appel à projet REcyclage foncier des friches (pour des projets matures de recyclage foncier) et 7 lauréats de l'appel à projet de l'Ademe pour des opérations de dépollution (dont 6 uniquement sur la partie études de l'opération). *Source : DREAL et Ademe à fin novembre 2021*

#### Exemples d'opérations :

Revitalisation d'un îlot en centre ancien  
Reconversion de site industriel en habitations  
Création d'un tiers-lieu multigénérationnel...

#### Exemples de maîtres d'ouvrages :

Bailleurs sociaux  
Collectivité locale  
Etablissement Public Foncier ...



### L'aide aux maires densificateurs (à la relance de la construction durable)

Une aide de l'Etat a été versée en novembre 2021 et le sera également en 2022 aux collectivités qui auront accordé des permis de construire à des opérations denses de logements collectifs. L'aide s'élève à 100 euros par mètre carré de surface de logement au-delà d'un seuil de densité pour les programmes d'au moins deux logements autorisés à la construction. Le seuil de densité est défini en fonction du zonage ABC, relatif à la tension sur le marché du logement. Une bonification est prévue pour les communes concernées par un programme partenarial d'aménagement (PPA) ou une opération de revitalisation de territoire (Action cœur de ville et Petites villes de demain).

**83 communes** de la région ont bénéficié de cette aide en novembre 2021, pour un montant de près de 10M€ au total et 119 100€ en moyenne par commune bénéficiaire. Les bénéficiaires sont principalement des communes denses de la vallée du Rhône et du littoral.

Gap et Marseille sont les principales bénéficiaires et ont perçu plus d'un million d'euros en 2021. Les communes carencées au titre de la loi SRU n'étant pas éligible à cette aide, certaines grandes villes ne figurent pas parmi les bénéficiaires.

Ce dispositif, favorable aux opérations collectives denses, va inciter les communes à privilégier la délivrance de permis de construire pour ces opérations. En 2022 cette aide va évoluer vers un dispositif de contractualisation recentré sur les territoires tendus (le contrat de relance du logement).

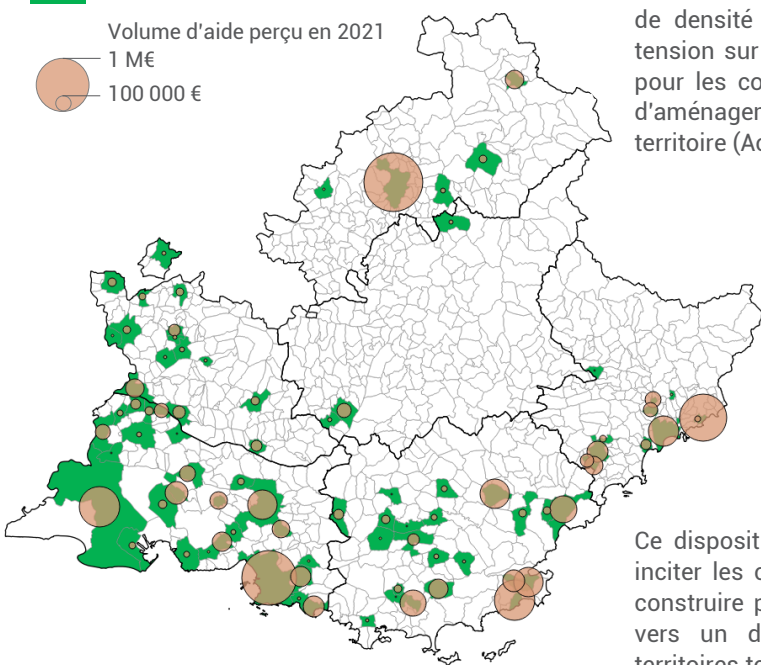


■ Communes bénéficiaires en 2021

○ Volume d'aide perçu en 2021

○ 1 M€

○ 100 000 €



Parmi les différents volets du Plan de relance, on peut également noter celui sur la « **rénovation énergétique et réhabilitation lourde des logements sociaux** » : En 2021 ce sont 21 opérations représentant 1078 logements sociaux existants qui bénéficient de cette aide du plan de relance avec une réhabilitation lourde couplée à une rénovation énergétique pour un montant total de 11,8 M€.

# Ce qu'il faut retenir

Le marché du logement est un poids lourd économique du BTP dans la région, porté à parts égales par la construction neuve et l'entretien-rénovation. Le logement social porte près de 14% de ce marché du logement.

Ce marché, qu'il s'agisse de construction neuve ou de réhabilitation, est nécessaire pour répondre au besoin en logements estimé entre 29 000 et 35 000 résidences principales à produire chaque année entre 2018 et 2030.

Au cours de l'année 2020, marquée par la crise sanitaire et économique, l'équivalent d'un trimestre de production de logements neufs a été perdu et ne sera visiblement pas rattrapé. En effet, la production est repartie en 2021 sur le rythme d'avant crise, avec une demande des ménages légèrement plus forte pour la maison individuelle, même si ce marché reste minoritaire.

Au regard de cette tendance en faveur de la maison individuelle et pour répondre à la nécessité de produire des nouveaux logements tout en tenant compte des défis environnementaux et sociaux actuels, la filière va devoir développer collectivement une nouvelle culture de l'aménagement, qui permette de concilier la production de logements, la qualité de vie et la sobriété foncière.

Par ailleurs, des leviers ont été mis en place depuis des années et plus récemment par le Plan de relance de l'Etat pour favoriser la densification, la réhabilitation de logements dégradés et le recyclage de friches. Le suivi de ces leviers et des indicateurs de la production de logements dans les années à venir permettra d'identifier une éventuelle tendance de fond sur la demande des ménages et la cohérence entre cette tendance et l'objectif de sobriété foncière.

## Cellule Économique Régionale de la Construction PACA

36 Boulevard des Dames  
13002 Marseille

Téléphone : 04 88 22 66 50  
Email : cerc.paca@i-carre.net  
Web : www.cerc-paca.fr



PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR

# CERC

— FILIÈRE CONSTRUCTION —

Mesurer. Anticiper.

### Objectifs de la CERC

- Rapprocher les professionnels, les élus et l'administration
- Éclairer les stratégies et les décisions économiques
- Anticiper le développement de l'activité, des marchés et de l'emploi
- Dynamiser le débat économique régional du secteur

### Ses missions

La Cellule Économique Régionale de la Construction de Provence-Alpes-Côte d'Azur, créée en 1974, est une association régie par la loi du 1<sup>er</sup> juillet 1901.

Sa mission principale est la concertation entre l'administration et les professionnels du secteur. Cette concertation permet de rapprocher les professionnels, les élus et l'administration, d'éclairer les stratégies et les décisions économiques, d'anticiper le développement de l'activité, des marchés et de l'emploi. Pour mener à bien cette mission, la CERC PACA entreprend des enquêtes et études économiques, certaines permanentes (suivi de la structure et de la conjoncture du secteur Bâtiment Travaux Publics, prévisions d'activité, projets de travaux, compte de production ...) et d'autres ponctuelles. Ces travaux sont basés sur l'observation et l'analyse structurelle et prévisionnelle de toutes les composantes de la filière construction (marché, emploi, formation, matériaux ...).

### Ses adhérents



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

