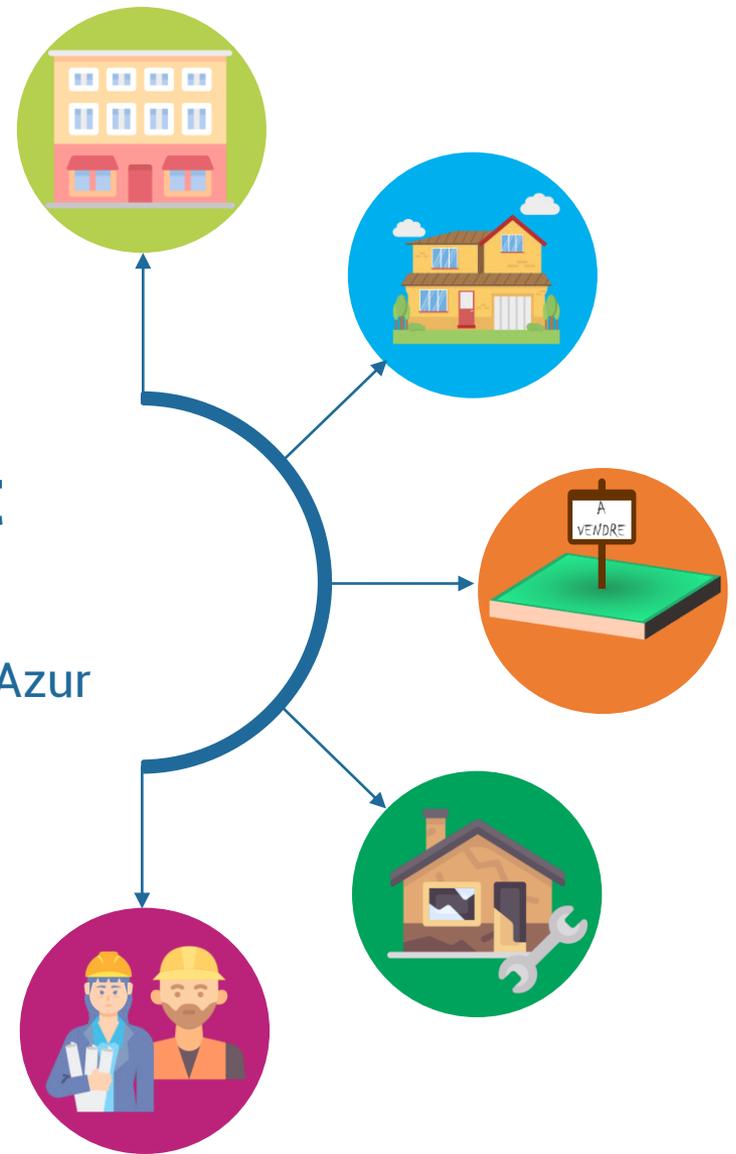


Le marché du logement

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



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 annuellement sur la situation de la production de logements dans la région au regard de ces enjeux.

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



Sommaire

Le poids économique du logement sur le secteur de la construction	p.3
La dynamique actuelle de la production de logements	p.7
L'enjeu de demain : l'optimisation de l'espace	p.22
L'adaptation de la production de logements	p.27

Le poids économique du logement sur le secteur de la construction

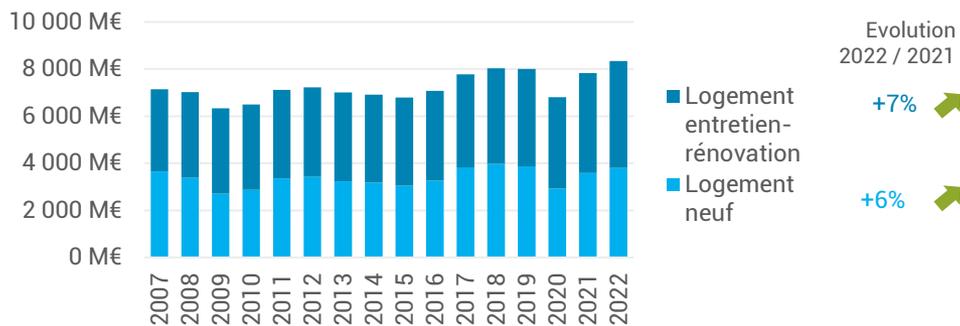


Le logement : un marché d'importance pour la filière bâtiment

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



Evolution annuelle du chiffre d'affaires logement dans la région *



L'impact économique du marché du logement pour les entreprises du bâtiment s'élève à 8,3 milliards d'euros dans la région en 2022. 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. Depuis 2020 et le contexte de crise sanitaire, le marché de l'entretien-rénovation a continué à progresser et pèse désormais un peu plus de 50% du marché du logement. Au global, avec une activité en hausse en construction neuve comme en travaux d'entretien-rénovation et dans un contexte d'inflation, le marché du logement enregistre en 2022 son plus haut niveau de notre historique.

* Cette série n'est pas corrigée de l'inflation. En appliquant un déflateur, l'évolution du chiffre d'affaire en 2022 serait de l'ordre de +0% au lieu de +6,5% pour l'ensemble du marché du logement.

“

Le logement pèse pour 67% de l'activité des entreprises du bâtiment

”

Le chiffre d'affaires des entreprises de Bâtiment, réalisé en 2022 en Provence-Alpes-Côte d'Azur s'élève à plus de 12 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 et les acteurs du marché du logement

Poids de ce marché sur l'ensemble du chiffre d'affaires logement (2022)

Logement neuf

3,8 Md€

Le marché du logement neuf se partage équitablement entre la construction de logements collectifs (51%) et de logements individuels (49%).

1,94 Md€
Collectif



1,85 Md€
Individuel

46%

dont logement collectif neuf

1,94 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 devenu le premier mode de production de logement social.



70%

Construction par les promoteurs privés *



21%

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



9%

Construction par les bailleurs sociaux *

23%

dont logement individuel neuf

1,85 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 GROUPÉ



2/3

Logements autorisés en DIFFUS



22%

Entretien rénovation

4,5 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. Dans certains cas ces rénovations lourdes n'ont pas d'obligation de demander une autorisation. L'ordre de grandeur de ce marché n'est pas quantifiable en l'état.

54%

Le logement social : un marché estimé à environ 1 milliard d'€ de travaux par an dans la région

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 2015.

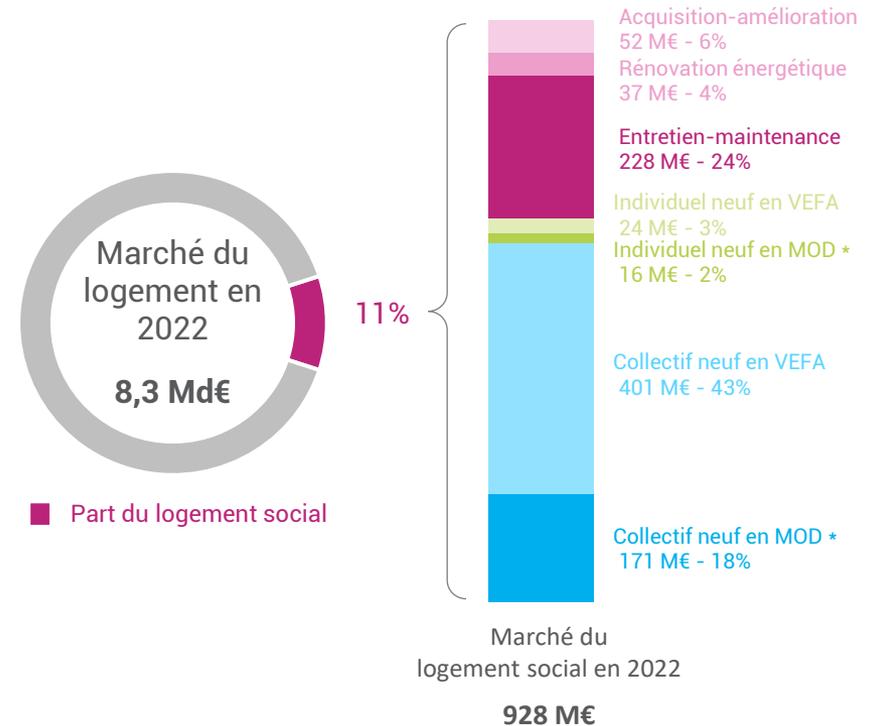
L'activité générée par ce secteur du logement social pour les entreprises du bâtiment a varié entre 900 M€ et 1,1 milliard d'€ depuis 2015. Cela représente en 2022 environ 11% de l'ensemble de l'activité logement dans la région.

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 572M€ en 2022, ce segment constitue en effet la principale composante impactant l'activité des entreprises du bâtiment. Plus de deux tiers de cette production de logements collectifs correspond à des 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, et pèse désormais bien plus que la production en maîtrise d'ouvrage directe (MOD) par les bailleurs sociaux.

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.

* MOD : en maîtrise d'ouvrage directe



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

Le point de départ de ce travail d'estimation développé par la CERC avec le soutien de l'AR Hlm, de la FRB, de la DREAL et de la Région est la base 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 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 sont exploitées pour l'activité entretien-maintenance (estimation rapportée au parc de logements gérés par les bailleurs) et la rénovation énergétique.

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.

Evolution de l'activité de travaux générée par le logement social par année dans la région



La dynamique actuelle de la production de logements



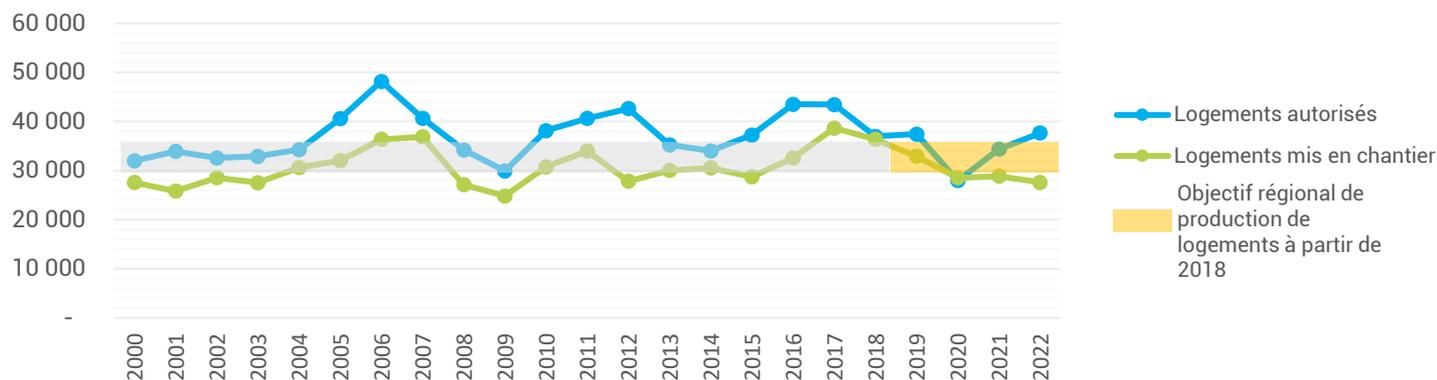
La production au regard des besoins en logements des ménages

Plus de 31 400 logements neufs produits chaque année

Le rythme moyen de construction neuve de logements dans la région, à savoir 38 250 logements autorisés et 31 400 logements mis en chantiers par an entre 2012 et 2022 (hors année 2020), 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*).

Historiquement, le volume annuel de logements mis en chantiers s'inscrit dans la fourchette fixée par l'objectif régional, à l'exception de quelques années marquées par une crise économique (2008-2009 par exemple). L'année 2022 est également marquée par un volume insuffisant de logements mis en chantier.

Volumes de logements autorisés et mis en chantier dans la région au regard de l'objectif de production de logements



“ ”

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.

Toutefois, 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.

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).

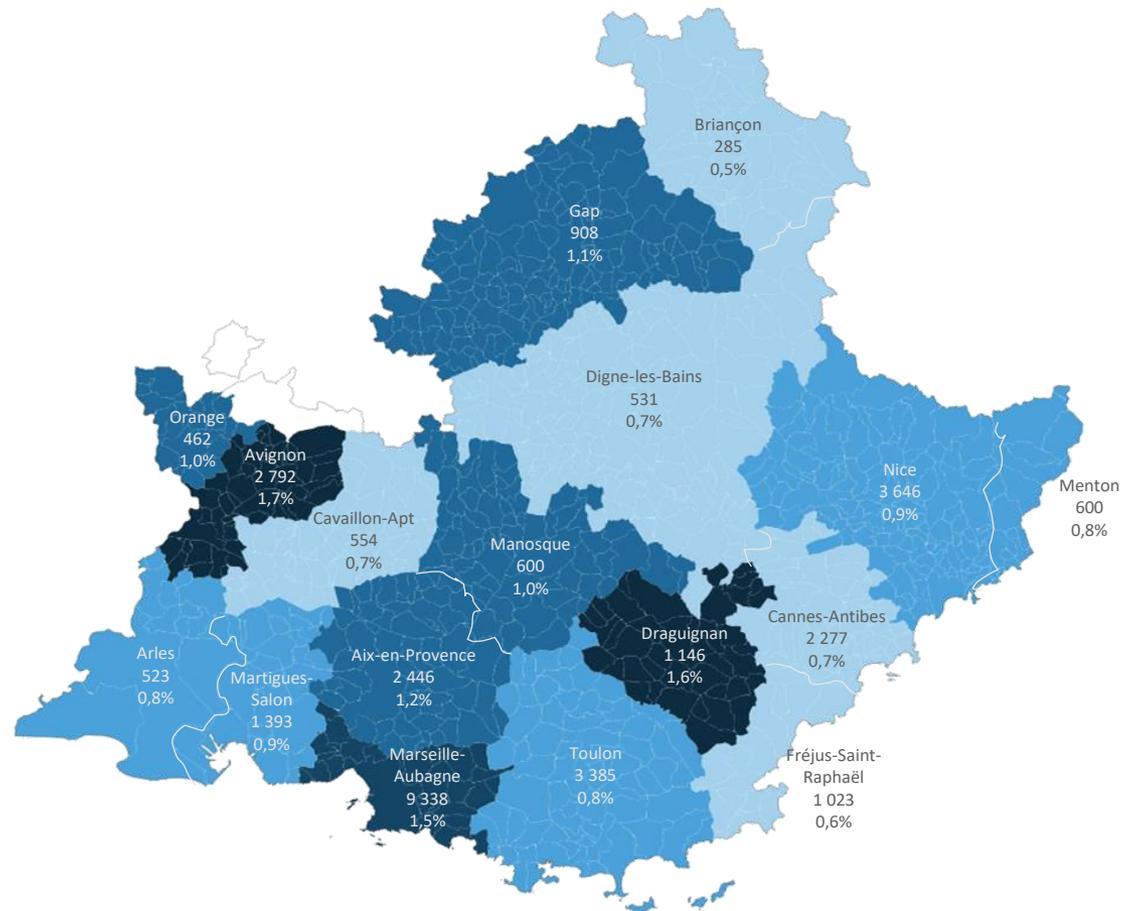
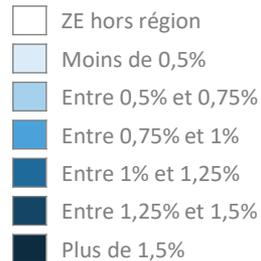
Un besoin en logements propre à chaque territoire

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

Source : INSEE

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



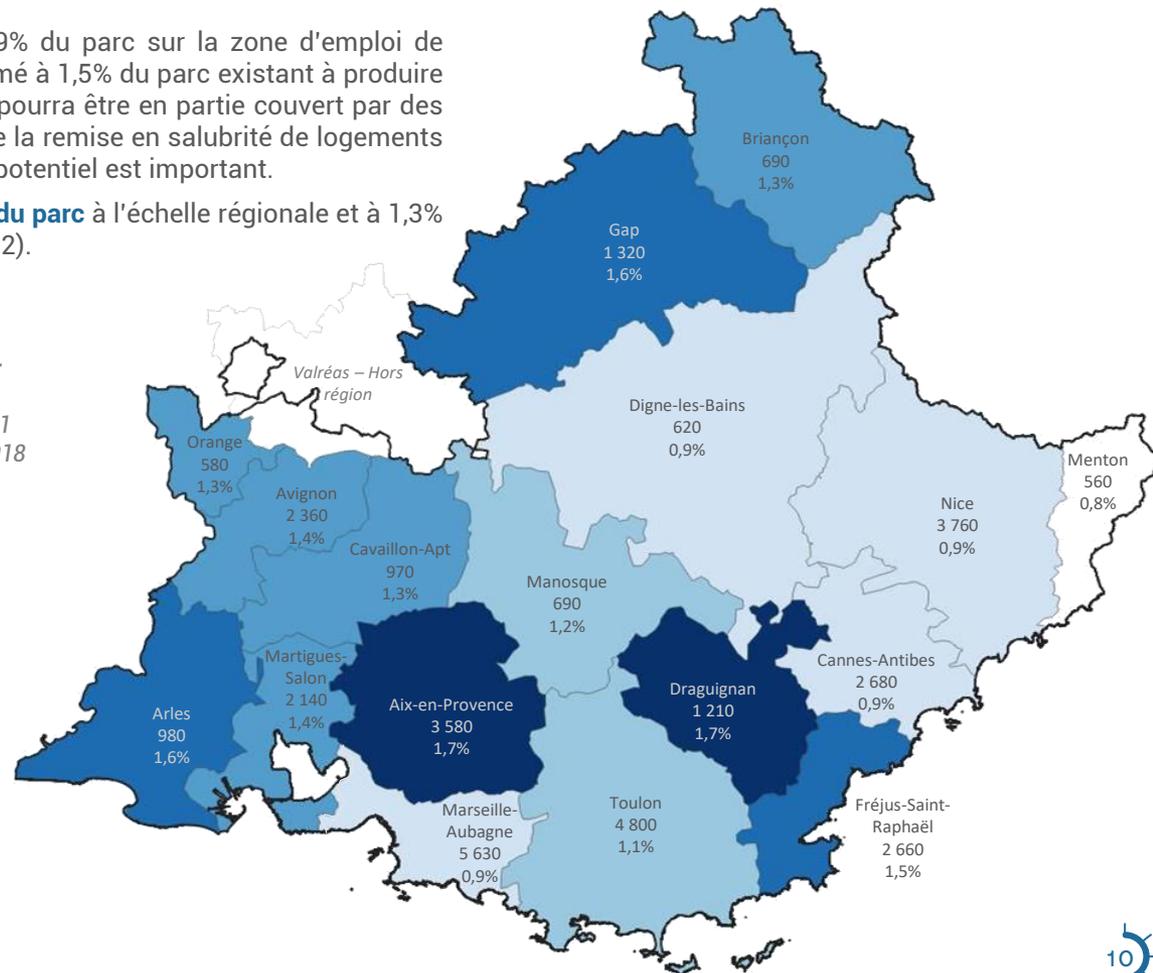
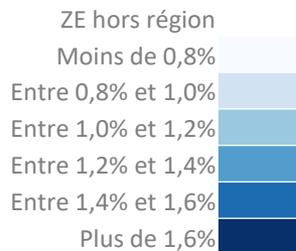
La production de logements est inégalement répartie dans les territoires

L'analyse des permis de construire autorisés au cours des années récentes (2021 et 2022), permet d'identifier une dynamique très forte dans des zones de densité intermédiaire proches du littoral et des pôles économiques mais moins urbanisées que les territoires voisins. C'est le cas de la zone d'emploi d'Aix-en-Provence et de Draguignan. Le volume moyen annuel de logements autorisés y représente 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 0,9% 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 être en partie couvert par des travaux de rénovation (lors d'acquisition/amélioration, de la remise en salubrité de logements vacants ou de la réhabilitation de friche par exemple), le potentiel est important.

Le taux de renouvellement moyen annuel s'élève à **1,1% du parc** à l'échelle régionale et à 1,3% du parc à l'échelle nationale (en moyenne en 2021 et 2022).

Nombre moyen de logements autorisés par an et par zone d'emploi et poids par rapport au parc existant
Source : Sitadel - listes des permis autorisés en 2021 et 2022 et Insee - Recensement de la population 2018



Une année 2022 contrastée et des inquiétudes pour 2023

Sur l'ensemble de la production de logements neufs, le marché 2022 a été marqué par des indicateurs orientés à la baisse, en particulier pour la production de logements individuels dont les volumes s'effondrent. Pour le logement collectif ce ralentissement s'observe dans toutes les filières de production mais de manière plus ou moins marquée.

Autorisation de logements (Source : Sitadel)

Seul indicateur orienté à la hausse, les autorisations de logements en collectif ont été boosté en 2022 par la volonté de nombreux maitres d'ouvrage d'obtenir une autorisation de construire avant d'être soumis à la réglementation environnementale 2020 qui entrainait en application. Les autorisations repartent en forte chute sur la fin 2022 et en 2023.

Mise en chantier de logements (Source : Sitadel)

Les mises en chantier de logements poursuivent la dynamique à la baisse enregistrée année après année. La hausse des autorisations ne s'est pas traduite par un regain des ouvertures de chantier, et la chute se poursuit et s'amplifie au 1^{er} semestre 2023.

Mises en vente de logements neufs (Source : ECLN)

L'offre nouvelle proposée par la promotion immobilière a connu un effondrement au 1^{er} semestre 2022, dans un contexte de forte hausse des coûts de l'énergie et des matériaux, avant de repartir légèrement à la hausse au 2^{ème} semestre 2022. Les mises en vente sont à nouveau orientées en légère baisse au 1^{er} semestre 2023.

Réservations de logements neufs (Source : ECLN)

La promotion immobilière fait face depuis 2022 à un effondrement des réservations de logements par les particuliers dans un contexte de difficulté d'accès aux crédits immobiliers. Cette crise de la demande s'accroît au 1^{er} semestre 2023.

Ventes de maisons individuelles (Source : Markemetron)

La construction de maisons individuelles connaît également une crise de la demande, avec une chute de 19% des ventes en 2022. Cette dynamique semble se prolonger en 2023.

Bilan 2022 (évolution 2022/2021)

Tendance 2023 (à fin juin)

+ 10 % 

Individuel - 4 % Collectif + 17 %



-4% 

Individuel + 1 % Collectif - 7 %



- 10 % 

Individuel - 22 % Collectif - 8 %



- 18 % 

Individuel - 25 % Collectif - 17 %



- 19 % 



La production de logements revient au niveau de 2020, année historiquement basse

Le volume de logements autorisés en 2022 est revenu au niveau d'avant-crise covid avec plus de 36 700 logements, comparable aux volumes enregistrés en 2018 et 2019.

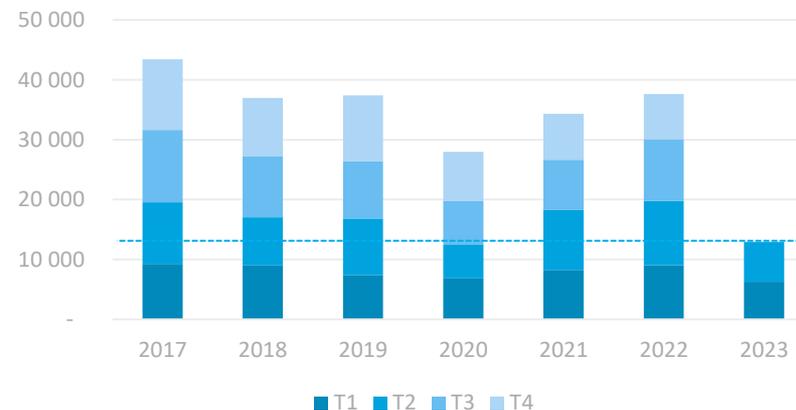
De nombreuses opérations ont été déposées en fin d'année 2021 et autorisés au cours de l'année 2022 en anticipation de l'entrée en vigueur de la nouvelle réglementation environnementale (RE 2020).

Cette dynamique des autorisations ne se retrouve pas sur les mises en chantier qui, années après années voient leur volume diminuer. Il y a eu moins de logements mis en chantier en 2022 qu'en 2020 au plus fort de la crise sanitaire.

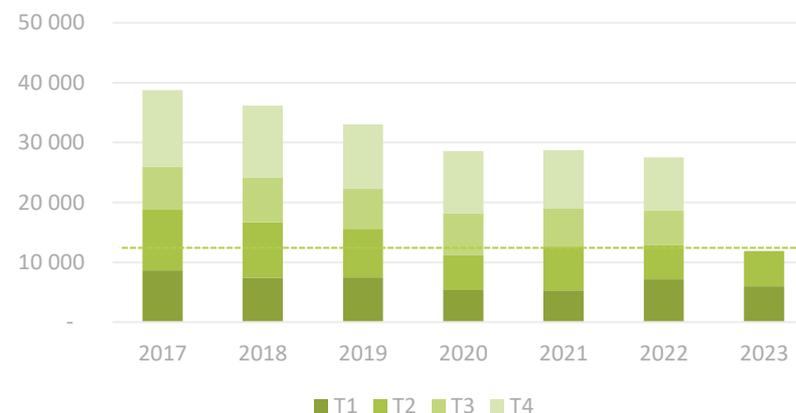
La tendance à la baisse devrait se poursuivre puisque sur le premier semestre 2023 les autorisations sont nettement inférieures au volume cumulé sur le 1^{er} semestre des années précédentes, à l'exception du 1^{er} semestre 2020.

Les mises en chantier à fin juin 2023 sont équivalentes aux volumes observés au cours des 1^{er} semestre 2021 et 2022 mais ne remonte pas au niveau des années 2018 et 2019.

Logements autorisés



Logements mis en chantiers



(Source : SITADEL)

Un sursaut de la maison individuel post-covid

Parmi l'ensemble des logements autorisés, la proportion des maisons individuelles et maisons individuelles groupées avait augmenté en 2020 et 2021 atteignant 35% puis 36%. La proportion ne s'est pas maintenue à un niveau aussi élevé en 2022, du fait d'une forte hausse du nombre de logements collectifs autorisés. Malgré ce sursaut d'après confinement, le poids de la maison individuelle parmi les autorisations semble revenu à un niveau habituel.

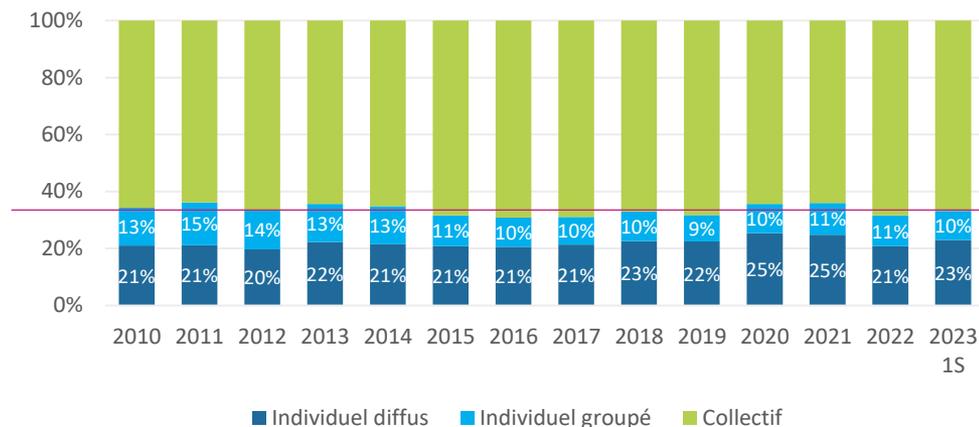
Toutefois, cette tendance sur les autorisations peut cacher une difficulté plus profonde sur le marché de la maison individuelle notamment dont les réservations enregistrées par les constructeurs de maisons s'effondrent (-19% en 2022).

A noter que le marché de la maison individuelle groupée semble évoluer à partir de 2021, puisque la surface moyenne des biens mis en chantier a nettement augmenté et atteint désormais 96 m² environ. Le marché de la maison individuelle groupée semble se resserrer sur les biens de grande taille, ce qui fait augmenter la surface moyenne.

La dynamique est plus fluctuante sur les maison individuelles en secteur diffus, et semble inversée sur les logements collectifs avec une surface moyenne a un niveau bas, par rapport à l'historique.

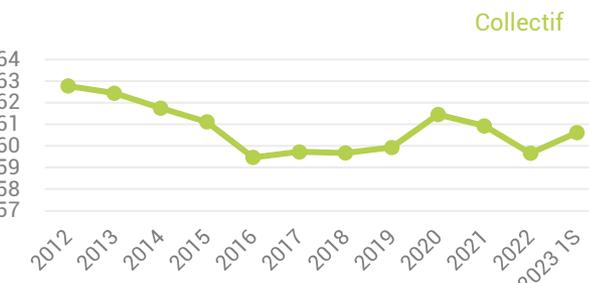
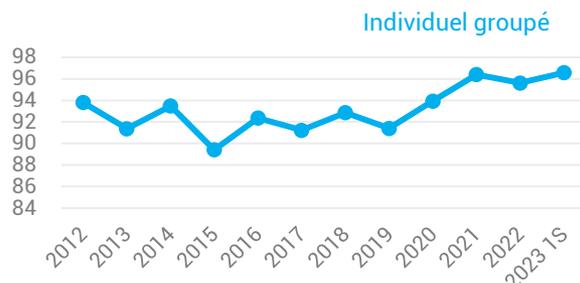
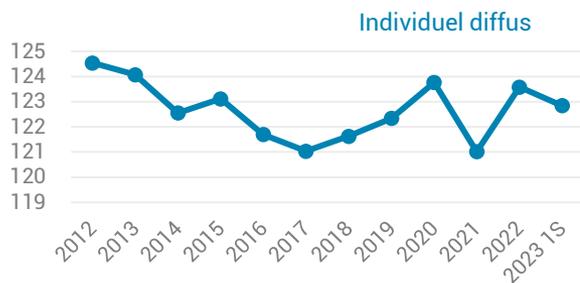
Répartition des logements autorisés par typologie

Source : SITADEL



Evolution de la surface moyenne des logements mis en chantiers

Source : SITADEL



Les agréments de logements sociaux en légère baisse année après année

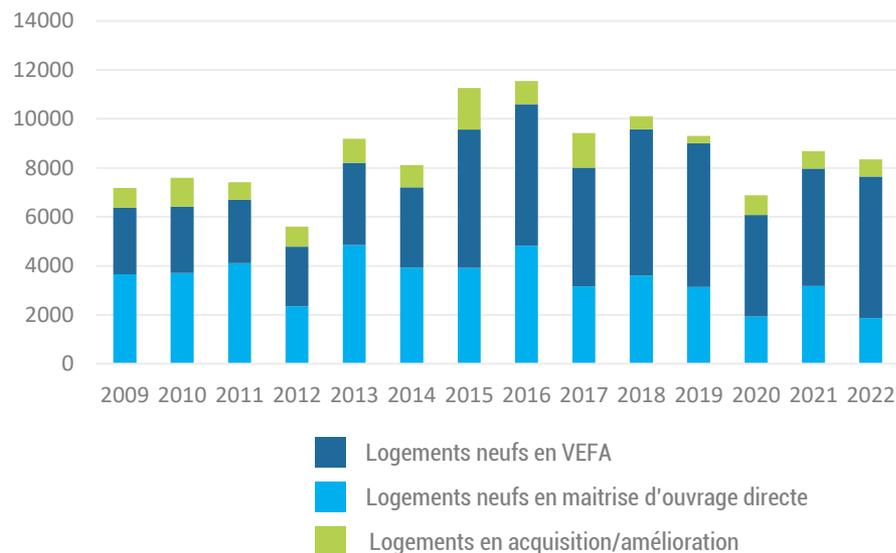
Après 5 années à un haut niveau avec près ou plus de 10 000 logements agréés entre 2015 et 2019, les agréments de logements sociaux ont marqué le pas depuis 2020. En 2022, seulement 8346 logements ont été agréés dans la région.

Fait marquant, c'est la production de logements sociaux en maîtrise d'ouvrage directe, c'est-à-dire construit par les bailleurs eux-mêmes, qui est en forte chute et atteint son plus bas niveau historique. A l'inverse, la production en VEFA, achetés à des promoteurs immobiliers, a permis de maintenir la production de logements sociaux en 2022. En effet, le volume observé est à un niveau comparable aux meilleures années avec 5775 logements.

Cette chute des agréments aura un impact sur la livraison 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^{er} semestre 2015 du fait des délais administratifs et de l'étalement des travaux après la mise en chantier.

Nombre de logements sociaux agréés par année dans la région

Source : SISAL



L'objectif fixé par le Fonds national d'aide à la pierre (FNAP) sur le nombre d'agréments à atteindre dans la région en 2023 s'élève à 11 000 logements agréés.

Un rythme de production de logements sociaux insuffisant

En parallèle de la production de logements sociaux, il est important de suivre la demande des ménages. En effet, les demandes de logement social ont fortement augmenté ces dernières années. **206 370 ménages sont inscrit en attente d'un logement social** en fin d'année 2022, soit 18 626 demandeurs de plus en un an (+10%) dans un contexte de forte inflation qui peut être critique pour les ménages modestes. Parmi ces demandeurs, 27% sont déjà locataires d'un logement social et souhaitent une mutation et 73% souhaitent entrer dans le parc social soit 150 900 ménages. En rapportant ce nombre de demandes (hors mutation) aux attributions de l'année 2022, cela se traduit par un indicateur de tension de 7,99 au niveau régional. A titre de comparaison, l'indicateur de tension s'élève à 5,22 au niveau national. Provence-Alpes-Côte d'Azur se classe parmi les régions avec l'indicateur de tension le plus élevé derrière Mayotte et l'Île-de-France.

Le rythme de production actuel est très nettement inférieur au volume de ménages ayant exprimé le besoin d'entrer dans le parc social. Cela peut s'expliquer en partie par un taux de rotation particulièrement faible dans le parc social. Dans le contexte inflationniste actuel, les ménages ne prennent pas le risque de quitter un logement social. Le taux de rotation est particulièrement faible depuis 2022, il est estimé à 5,3 % sur l'ensemble de la région et atteint même respectivement 4,4% et 4,7% dans les Bouches-du-Rhône et les Alpes-Maritimes. *Source : AR Hlm PACA et Corse*

Le logement intermédiaire se développe

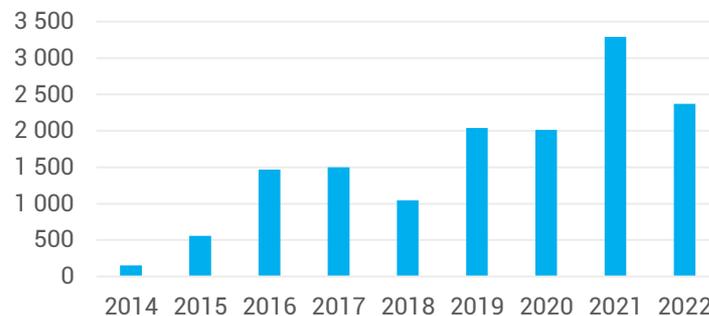
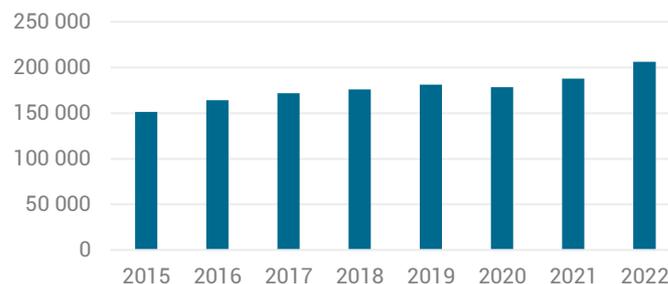
Les logements intermédiaires sont des logements à loyers réglementés inférieurs de 10 à 15% au prix du marché. Ils ont été créés en 2014 avec l'ambition de permettre l'accès à un logement abordable dans les zones tendues aux classes moyennes n'étant pas éligibles au parc social.

Ils représentent désormais 14 445 logements dans la région, dont 65% sont gérés par des bailleurs sociaux.

Malgré une baisse des logements intermédiaires agréés en 2022, le volume reste assez élevé avec 2 371 logements. La région est assez dynamique sur ce type de logements puisque 16% des logements intermédiaires produits en France l'ont été dans la région.

Demandes de logements sociaux actives en fin d'année dans la région

Source : Système National d'Enregistrement / DREAL



La production immobilière fait face à une crise de la demande

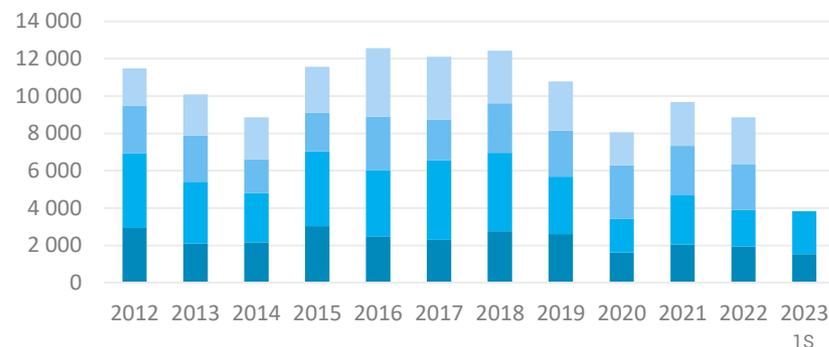
La demande des ménages fortement limitée par la hausse des taux des crédits immobiliers

Les mises en vente des appartements neufs par les promoteurs immobiliers enregistrent une tendance à la baisse depuis 2019. L'offre nouvelle atteint un niveau historiquement bas en 2022 (hors année 2020). La tendance semble se poursuivre en 2023, avec à peine plus de 3800 logements mis en vente au 1^{er} semestre, comparable au 1^{er} semestre 2022.

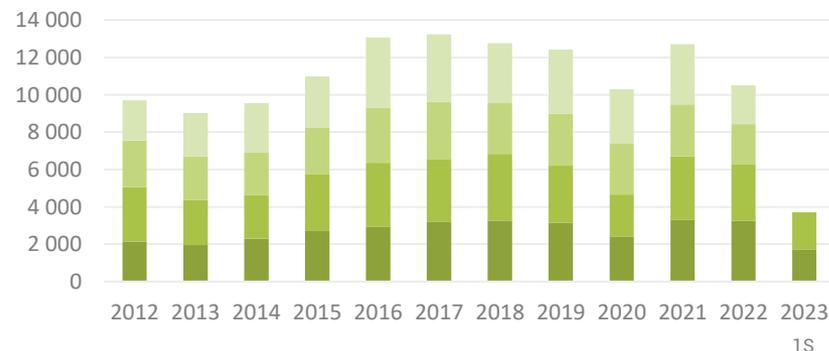
Du côté des réservations, l'année 2021 a connu une hausse, sans doute lié à un rattrapage et à un besoin de nouveaux logements pour certains ménages qui avaient pu souffrir des confinements de l'année 2020. Cette dynamique des réservations ne s'est pas poursuivie en 2022 et s'effondre au 1^{er} semestre 2023.

Ce manque de réservations fait grandir le stock de biens à la vente, l'offre est suffisante, le frein se trouve du côté de la demande. En effet, les ménages rencontrent des difficultés de financement avec des taux d'intérêt qui ont triplé au cours des 2 dernières années.

Appartements mis en vente au cours du trimestre



Appartements réservés au cours du trimestre



T1 T2 T3 T4

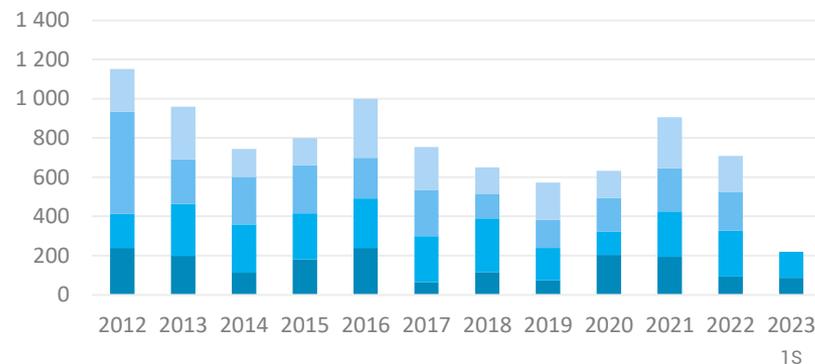
Après un rebond en 2021, la vente des maisons s'effondre également

Les mises en vente des maisons individuelles groupées n'ont pas été impactées en 2020 par la situation sanitaire et économique et ont connu ensuite un rebond d'activité en 2021. De nombreux ménages ayant décidé de se tourner vers un bien avec extérieur. La dynamique s'est poursuivie dans une moindre mesure en 2022 et semble s'inverser en 2023 notamment en ce qui concerne les réservations.

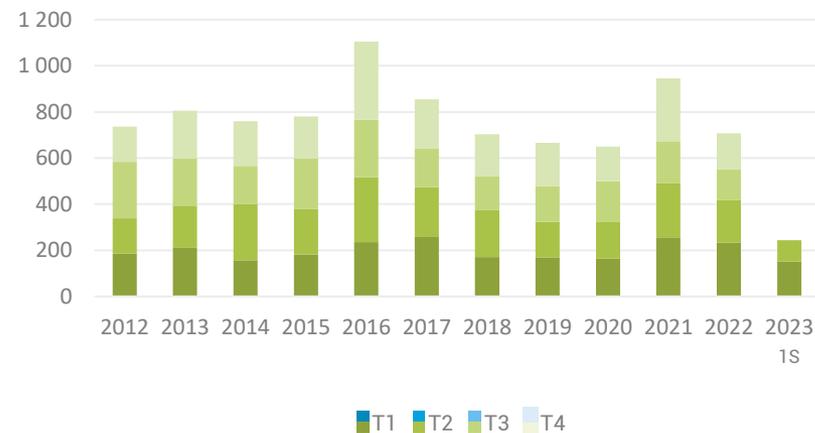
Le volume de maisons réservés au 1^{er} semestre 2023 est équivalent aux volumes réservés au cours des seuls 1^{er} trimestres 2021 et 2022.

Comme pour les appartements, la vente de maisons est ralentie par une crise de la demande. En effet, les ménages rencontrent des difficultés de financement avec des taux d'intérêt qui ont triplé au cours des 2 dernières années.

Maisons mises en vente au cours du trimestre



Maisons réservées au cours du trimestre



Le marché de la maison dans l'ancien se tend dans un contexte d'inflation

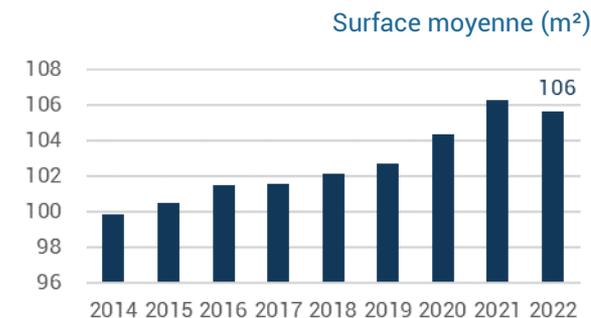
Comme la production de logements neufs, le marché de la maison dans l'ancien marque un repli en 2022 du nombre de transactions enregistrées par les notaires. Ce repli intervient après une année 2021 particulièrement dynamique sur le marché de la maison existante, avec une forte demande des ménages après une double période de confinement en 2020.

La chute des transactions en 2022 n'est sans doute pas liée à une baisse de la demande mais à un phénomène de hausse des prix dans un contexte de forte inflation et de difficulté d'accès aux prêts immobiliers. La valeur moyenne des maisons vendues a augmenté de 13% en moyenne dans la région sur un an.

Du fait de la hausse des prix, la surface moyenne des transactions reste élevée mais a diminué pour la première fois, après avoir atteint un record à plus de 106 m² par logement en 2021, les ménages qui parviennent à acheter sont à la recherche d'espace.

Maisons dans l'ancien

Evolution des transactions enregistrées par les notaires



Le marché des logements collectifs dans l'ancien se tend également

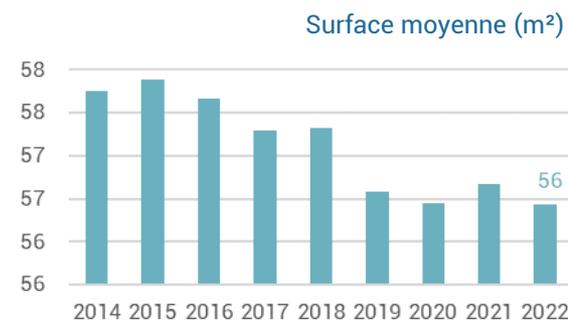
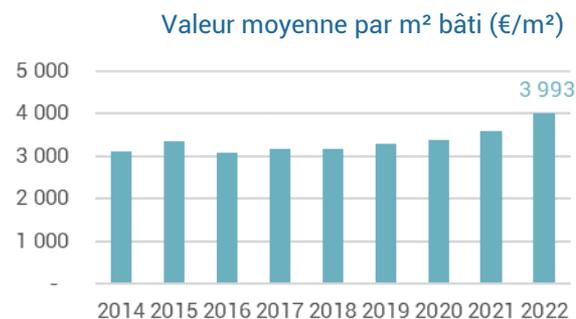
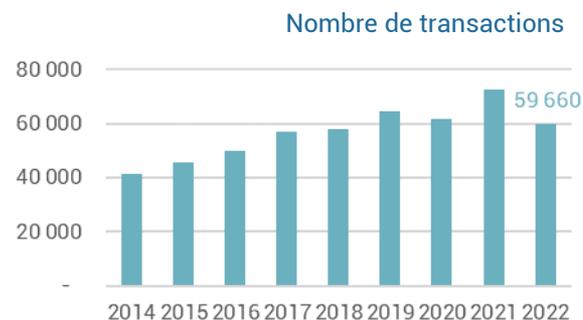
Comme pour les maisons, le marché des logements collectifs existants s'est replié en 2022 après une année 2021 exceptionnelle. Le nombre de transactions observées en 2022 est revenu au volume enregistré entre 2018 et 2020.

La valeur moyenne d'acquisition des biens augmente fortement en 2022 et atteint près de 4 000 €/m², ce qui est un record. Cette valeur moyenne a augmenté de 11% sur un an.

Du fait de cette hausse des prix, la surface moyenne des appartements vendus repart à la baisse en 2022, après un léger sursaut en 2021.

Logements collectifs dans l'ancien

Evolution des transactions enregistrées par les notaires



Le marché de l'existant rencontre les mêmes difficultés que le neuf

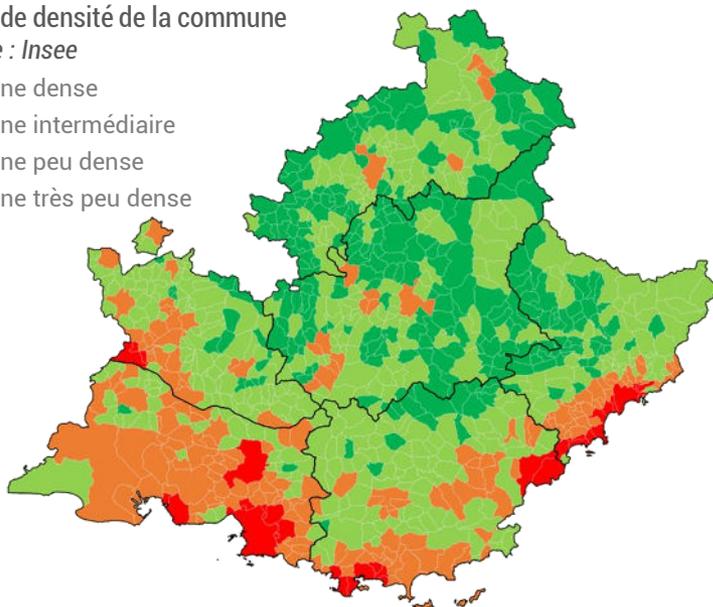
L'analyse des nombreuses transactions enregistrées par les notaires pour des acquisitions de logements existants, permet d'identifier des dynamiques sur les attentes des ménages à travers les territoires. Dans l'objectif d'identifier un éventuel attrait des ménages pour les logements en zone rurale (peu 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.

Ces données ne permettent pas d'identifier de phénomène d'exode urbain. Les transactions étaient en hausse en 2021 dans tous les territoires et repartent en forte baisse en 2022. Dans les territoires les plus ruraux (zone très peu dense) le marché est atone, très peu de transactions sont enregistrées.

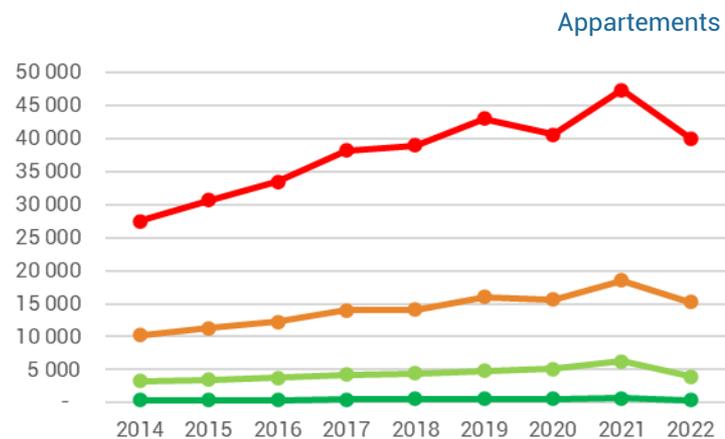
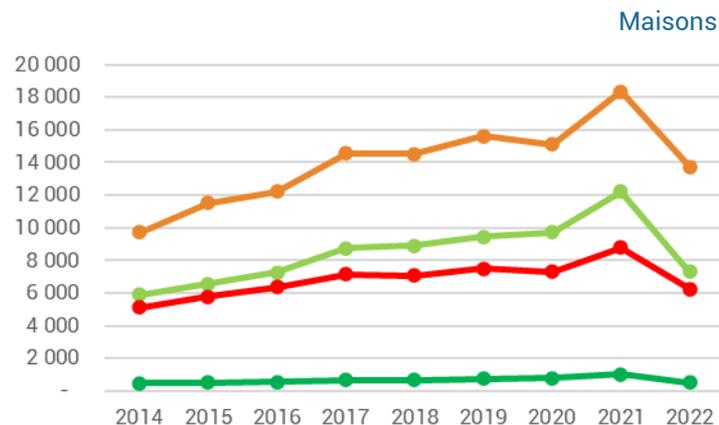
Degré de densité de la commune

Source : Insee

- Zone dense
- Zone intermédiaire
- Zone peu dense
- Zone très peu dense



Nombre de transaction dans le marché de l'ancien par niveau de densité

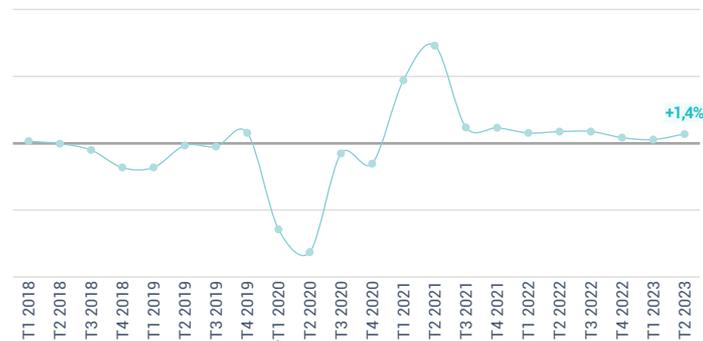


Un impact à prévoir aussi sur le marché de l'entretien-rénovation

La baisse des transactions dans le parc existant pourrait impacter négativement l'activité « entretien-rénovation » des entreprises du bâtiment. En effet, il est fréquent d'engager des travaux d'amélioration lors de l'acquisition d'un bien. Toutefois, cet impact ne peut pas être quantifié précisément.

L'enquête trimestrielle du Réseau des CERC sur l'activité d'entretien-rénovation montre que, sur le segment du logement, l'activité est en légère hausse chaque trimestre depuis 2 ans. Seuls le contexte sanitaire du Covid avait impacté fortement ce marché au 2T 2020. Ce marché de l'entretien-rénovation est globalement stable car extrêmement diffus.

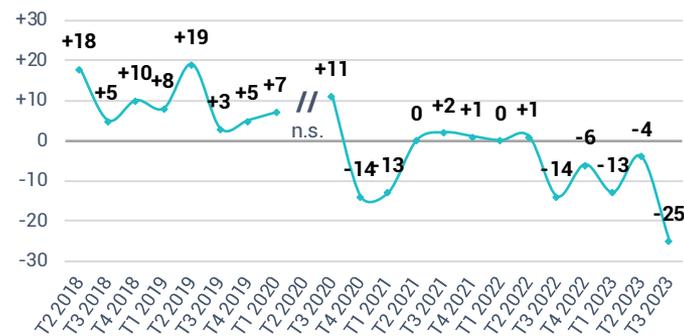
Evolution de l'activité d'entretien-rénovation de logements par rapport au même trimestre de l'année précédente



Des perspectives négatives pour les travaux d'entretien-rénovation à venir

Le solde d'opinion des entreprises du bâtiment sur l'évolution prévue de leur montant de facturation est négatif depuis plus d'un an, sans que cela ne se traduise par une baisse d'activité. Toutefois, le niveau du solde d'opinion atteint un niveau historiquement bas pour le 3^{ème} trimestre 2023 (solde de -25). Cela préfigure une baisse de l'activité entretien-rénovation selon la perception d'une part importante des entrepreneurs.

Solde d'opinion* des entreprises sur l'évolution prévue de leur montant de facturation au 3^{ème} trim. 2023



Source : Enquête entretien-rénovation du Réseau des CERC – sept. 2023

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 20). 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, désimperméabiliser 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^{er} 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 1000m² 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 : le **Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'égalité des Territoires (SRADDET)** en vigueur fixe effectivement l'objectif 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* ».

Suite à la loi Climat et résilience de 2021, la région a initié la modification du SRADDET. Les travaux et la concertation avec les territoires conduits en 2022 et 2023 ont conduit à un projet de SRADDET modifié présenté à l'assemblée plénière du 23 juin 23. Depuis, la loi ZAN 2 du 20 juillet dernier impacte les modalités de territorialisation et le calendrier de la modification. Les travaux sont en cours et la révision du SRADDET doit être approuvée en fin d'année 2024.



Un rythme d'artificialisation des sols trop élevé

Près de 1320 hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) ont été artificialisés * dans la région en 2021 selon les estimations de l'Observatoire de l'artificialisation des sols à partir des fichiers fonciers.

La consommation régionale d'espaces NAF est de 13 813 hectares sur la décennie de référence 2011-2020. L'année 2021 marque une hausse de consommation par rapport au 3 années précédentes, et correspond au double de ce qui serait attendu en moyenne sur 2021-2030, pour respecter l'objectif de la Loi Climat et Résilience de division par 2 de consommation d'espaces NAF. Pour atteindre cet objectif sur les 9 années restantes jusqu'au 31 décembre 2030, il faudrait une consommation régionale d'environ 620 hectares par an à compter de 2022.

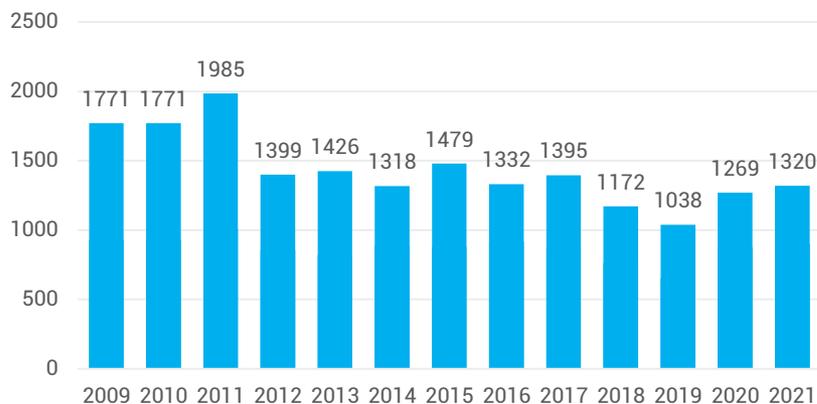
Une étude réalisée pour la DREAL Provence-Alpes-Côte d'Azur montre que l'atteinte de l'objectif de division par 2 de la consommation d'espace sur la période 2021-2030 est atteignable globalement à l'échelle régionale avec des disparités territoriales. Cette étude est accessible à l'adresse suivante : <https://www.paca.developpement-durable.gouv.fr/experimentation-territoriale-du-zan-les-a14207.html>

* Les espaces naturels, agricoles et forestiers, dits Naf, sont ceux qui n'ont pas été artificialisés par l'homme. Selon leur nature, ils sont ainsi encore disponibles soit pour l'accueil des espèces (habitats naturels pour la faune et la flore) soit pour la production alimentaire.

L'artificialisation est définie dans l'article 192 de la loi Climat et résilience comme "l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage."

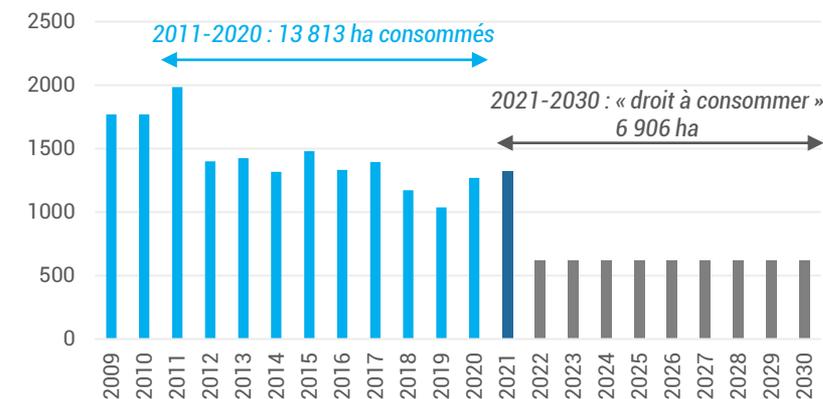
Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers dans la région (tous usages confondus)

Source : Observatoire de l'artificialisation des sols – unité : hectares



Projection à 2030 en respectant la division par 2 de l'artificialisation entre 2021 et 2030

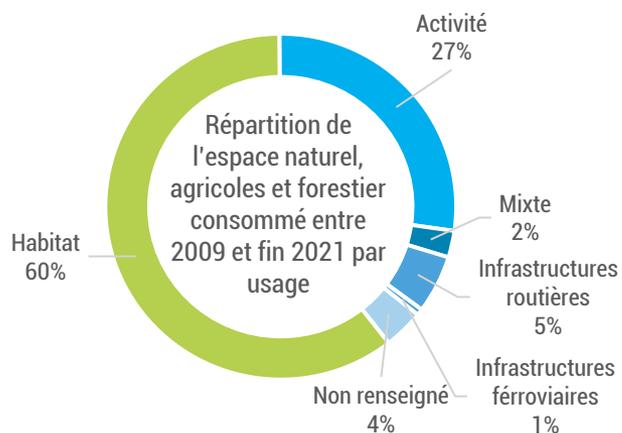
Unité : hectares



Le logement, première cause d'artificialisation des sols

L'habitat représente environ 60% de l'espace naturel, agricoles et forestiers qui a été consommé dans la région depuis 2009. Le deuxième secteur d'activité consommateur est le secteur de l'activité économique (entreprises, industrie, commerce...).

À titre de comparaison, l'habitat ne pesait qu'à peine plus de la moitié de la consommation d'espaces au début des années 2010, alors qu'il atteint 68% en 2021.



Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers dans la région

Source : Observatoire de l'artificialisation des sols – unité : hectares



Des disparités territoriales sur l'artificialisation des sols

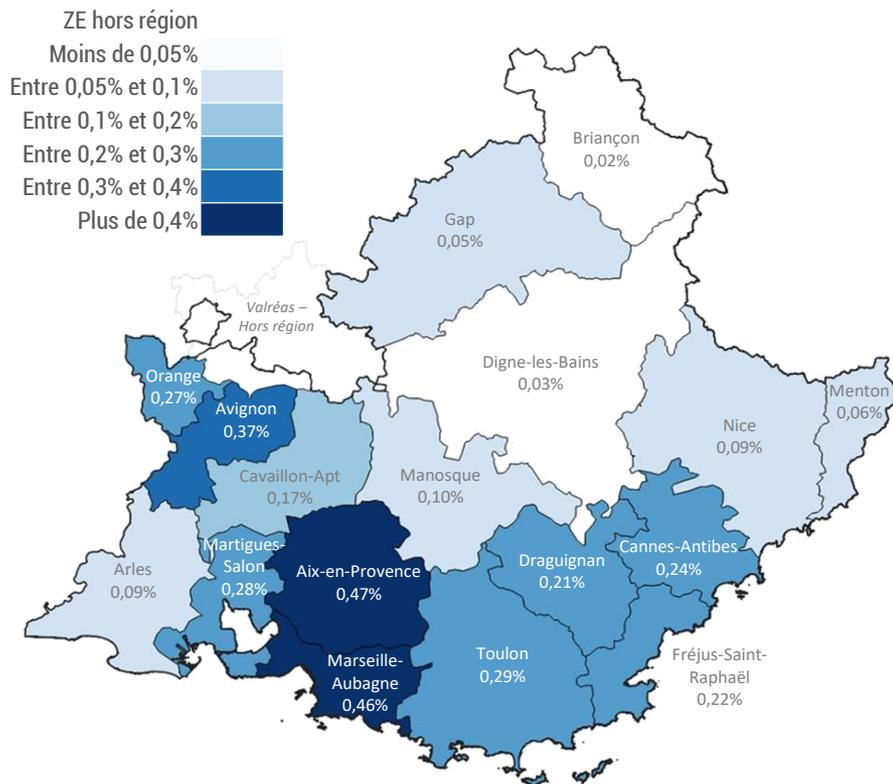
Entre 2013 et 2019 (période permettant une comparaison avec l'évolution de la population), la surface artificialisée pour de l'habitat s'élève à 51,4 millions de m² dans la région, représentant 0,2% de la surface au sol de la région. C'est dans les zones d'emploi d'Aix-en-Provence et de Marseille-Aubagne que cette proportion est la plus élevée et atteint près de 0,5%.

Dans le même temps, la région a enregistré un solde de 120 000 ménages supplémentaires (+5,4% entre 2013 et 2019), soit une surface artificialisée moyenne de **428 m² pour chaque ménage supplémentaire**.

Ce ratio est très variable selon les territoires et est particulièrement élevé dans les territoires où la construction de résidences secondaires ou de tourisme est important. C'est le cas de la zone d'emploi de Briançon, qui a enregistré l'artificialisation de 492 000 m² pour de l'habitat mais seulement 21 ménages supplémentaire entre 2013 et 2019. A l'inverse, les territoires les plus densément peuplés enregistrent une consommation moyenne pour chaque nouveau ménage relativement limitée.

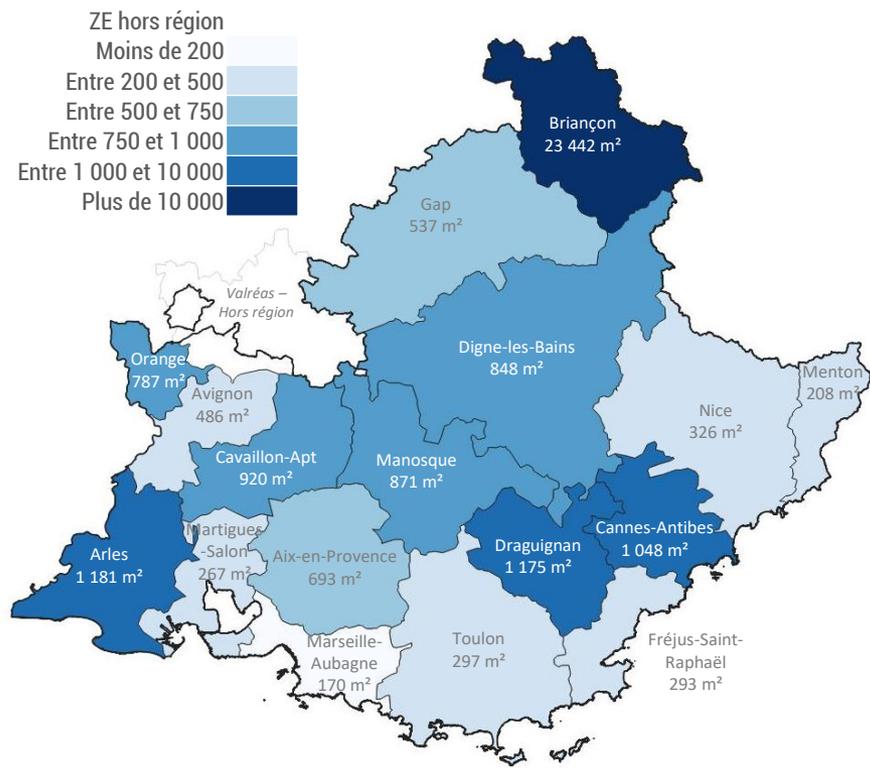
Evolution de la surface du territoire artificialisée pour de l'habitat entre 2013 et 2019

Source : CERC PACA à partir des données Observatoire de l'artificialisation des sols



Surface moyenne artificialisées pour de l'habitat ramené au solde de ménages nouveaux enregistrés sur le territoire entre 2013 et 2019

Source : CERC PACA à partir des données Observatoire de l'artificialisation des sols et INSEE



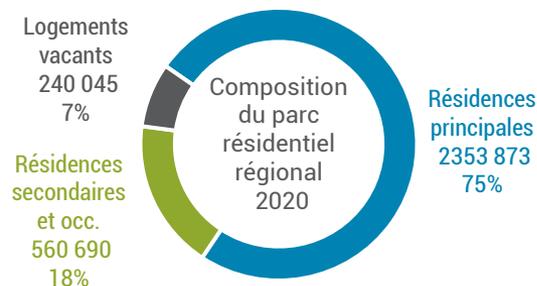
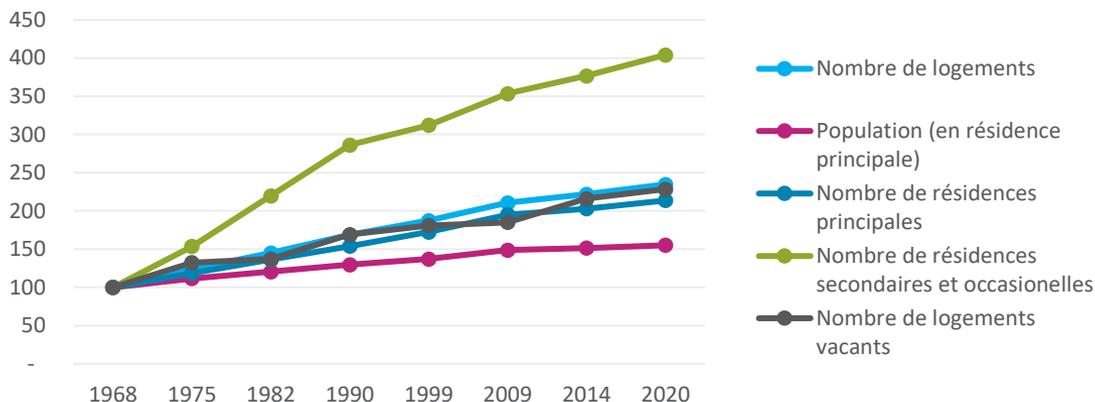
La production de logements au fil du temps

L'analyse sur un temps long du nombre de logements au regard de l'évolution de la population est riche d'enseignements :

- le nombre de logements dans le parc régional a grandi plus vite que la population. Cela peut s'expliquer par l'évolution de la taille moyenne de la famille (plus de familles monoparentales, plus de personnes âgées vivant seules...)
- En parallèle, le nombre de logements vacants a évolué à la même vitesse que le nombre de résidences principales. Ils représentent désormais 7% du parc résidentiel.
- Enfin, les résidences secondaires et occasionnelles ont enregistré une hausse spectaculaire depuis 1968 (+304%) tandis que la population résidente de la région a augmenté de +55% dans le même temps. Les résidences secondaires et occasionnelles représentent désormais 18% du parc résidentiel, ce qui n'est pas négligeable mais ne permet pas de répondre au besoin en logements.

Evolution de la population et du parc bâti dans la région

Source : INSEE – base 100 en 1968



240 045 logements vacants ont été recensés par l'INSEE en 2020 dans la région (7% 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.

L'adaptation de la production de logements



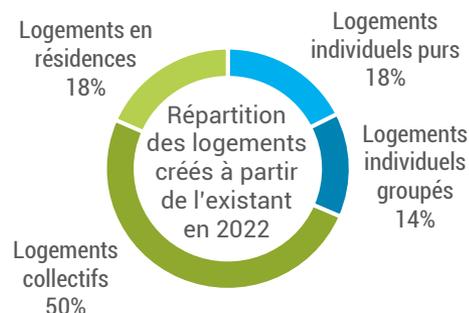
Vers plus de logements créés à partir de bâtiments existants

Parmi les logements autorisés, on trouve à la fois des constructions neuves mais également des logements créés à partir de travaux sur un bâtiment existant (changement d'usage ou travaux suffisamment lourds pour devoir faire l'objet d'une autorisation de permis de construire).

En 2022, 1 374 opérations de travaux sur existant ont obtenu un permis de construire dans la région. Elles permettront de produire 5 111 logements, soit 14% des logements autorisés dans l'année, contre 8 à 10% les années précédentes.

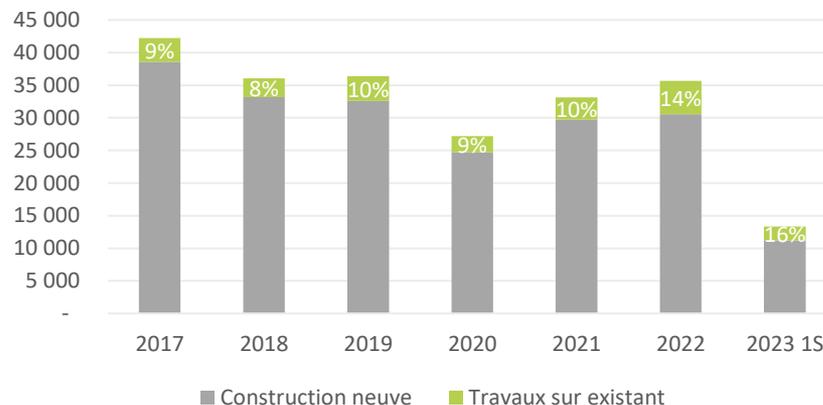
Cette proportion est en hausse depuis 2022 et la dynamique se poursuit au 1^{er} semestre 2023.

Il s'agit dans la moitié des cas de produire des logements collectifs et le plus souvent par transformation d'un local.



Evolution de la proportion de logements créés à partir de travaux sur existant par année

Source : Liste des permis de construire



→ **Détail des opérations de travaux sur existant avec création de logements en 2022 :**

63% transformations (inclut les changements de destination, réhabilitations, scissions/regroupements de logements ...)

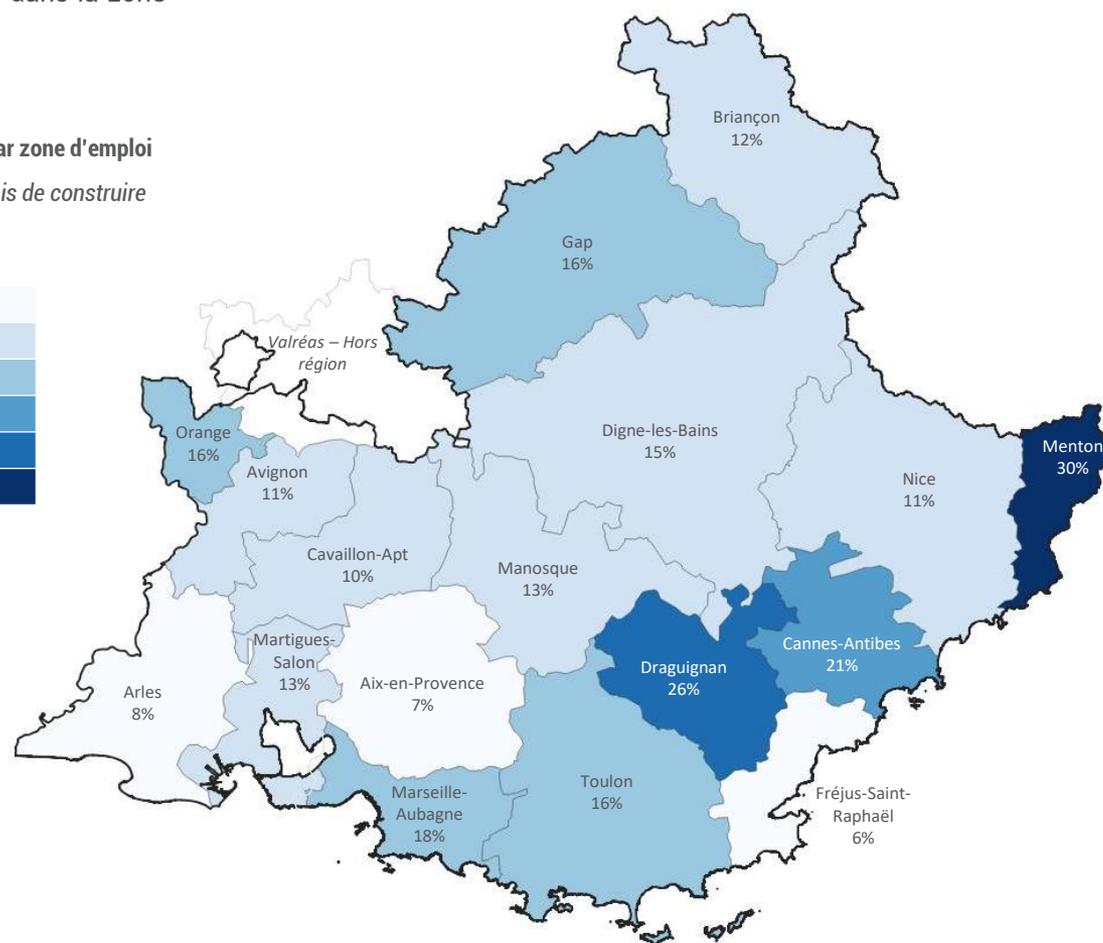
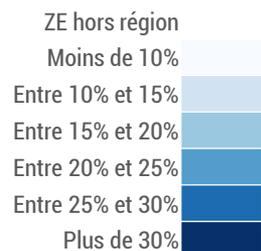
37% extensions pures

Vers plus de logements créés à partir de bâtiments existants

La proportion régionale de logements créés à partir de l'existant (14% en 2022) varie selon les territoires et atteint 30% dans la zone d'emploi de Menton, qui fait face à une pénurie de foncier et 26% dans la zone de Draguignan. A l'inverse, cette proportion atteint seulement 6% à Fréjus-Saint-Raphaël et 7% dans la zone d'emploi d'Aix-en-Provence.

Proportion de logements créés à partir de travaux sur existant par zone d'emploi

Source : Liste des permis de construire



Le recyclage des friches pour produire du logement sans artificialiser

La mesure « Recyclage foncier » du Fonds Vert a permis de soutenir financièrement en 2023 des opérations réparties dans l'ensemble de la région.

- **33 opérations de recyclage foncier** lauréates (représentant 57 hectares de friches) ont reçu une subvention Fonds Vert entre 100 000 euros et 3,67M€ (dont 2 lauréats ADEME pour dépollution sur d'anciens sites ICPE).
- **30,48M€ de subventions** accordées au titre de cette mesure.
- Ce qui a permis d'engager la production de plus de **1 000 logements**, dont 400 à vocation sociale.

Source : DREAL PACA

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

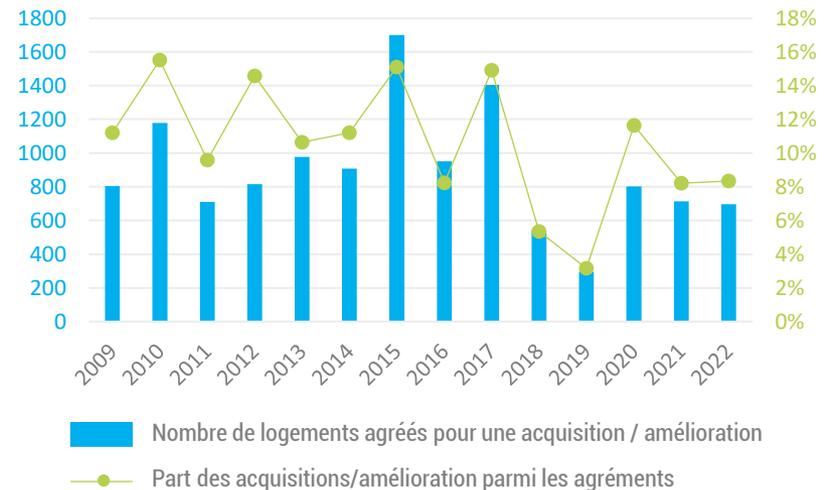
Environ 10% des logements sociaux agréés dans la région depuis 2009 ont été réalisés en acquisition / amélioration : c'est-à-dire dans des logements anciens souvent dégradés acquis par le bailleur et qui font l'objet de travaux d'amélioration avant d'entrer dans le parc social. Cela représente près de 12 500 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 45 600 € par logement entre 2021 et 2022.

En 2022, ce sont près de 700 logements qui ont été agréés et vont pouvoir rejoindre le parc social après des travaux lourds.

Nombre de logements sociaux agréés en acquisition / amélioration par année dans la région

Source : SISAL



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. 53 opérations ont bénéficié du dispositif en 2022 pour un montant moyen d'opération (acquisition + travaux) s'élevant à environ 182 000€, soit un montant moyen de travaux de 45 500€ 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



De nombreux autres dispositifs incitatifs permettent de soutenir financièrement les travaux des ménages, notamment les travaux d'amélioration énergétique. C'est le cas en particulier des dispositifs MaPrimeRenov' et MaPrimeRénov' Sérénité qui s'adresse spécifiquement aux ménages modestes. Toutefois ces dispositifs soutiennent les travaux dans les logements des ménages mais ne permettent pas nécessairement de remettre sur le marché un logement. La CERC a donc décidé de se concentrer uniquement sur les dispositifs qui soutiennent les travaux couplés à une acquisition.

La rénovation des passoires en location pour ne pas perdre des résidences principales

Dès 2025, il sera interdit de louer les passoires thermiques les moins bien isolées, soit les logements classés G par le DPE et dès 2028, cela concernera les étiquettes énergétiques F.

À partir de 2034, ce sont les logements classés E qui seront interdits à la location. Ces logements seront ainsi progressivement considérés comme indécents au regard de la loi.

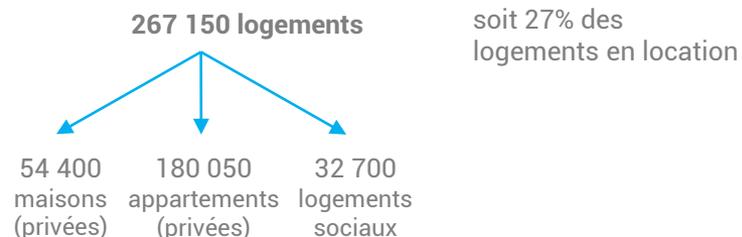
Pour ne pas creuser le déficit régional de logements, il semble important de maintenir ces 267 150 logements dans le parc de résidences principales. Cela pourra passer par un accompagnement des propriétaires privés et bailleurs sociaux vers la rénovation énergétique, de manière urgente pour les logements en étiquette G, qui ne pourront plus être remis en location à partir de 2025.

Les récentes annonces gouvernementales vont dans ce sens : Pour les propriétaires occupants ou bailleurs de passoires énergétiques, le taux de prise en charge sera plus important à partir de 2024 et pourra atteindre 90% pour les ménages très modestes. Et le plafond des travaux sera doublé pour atteindre 70 000€.

L'objectif pour l'Etat est clairement de soutenir d'avantage de rénovations globales en particulier dans les passoires énergétiques.

Parmi les 955 000 logements en location dans la région :

G Dès 2025	41 500 logements concernés	soit 4%
F Dès 2028	61 640 logements concernés	soit 6%
E Dès 2034	164 010 logements concernés	soit 17%



Source : CERC PACA à partir de la modélisation Siterre réalisée par Energies Demain

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. 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. Toutefois, après une relance dynamique du marché du logement en 2021 dans un contexte post-confinements, le marché freine violemment à partir de 2022 et la tendance semble se poursuivre en 2023, dans un contexte d'inflation et de hausse des taux des prêts immobiliers.

Au regard de cette tendance baissière 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 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 ambitieux de sobriété foncière.



Cellule Économique Régionale de la Construction Provence-Alpes-Côte d'Azur
36 Boulevard des Dames
13002 Marseille

Téléphone : 04 88 22 66 50
Email : cerc.paca@gmail.com
Web : www.cerc-paca.fr

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^{er} 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

