

Excédents de Logements dans les Alpes Maritimes

La situation à Antibes - Février 2022

Alors que beaucoup de communautés d'agglomération et de communes des Alpes-Maritimes sont en cours de réflexion sur les SCoT ou en révision de PLU, et à cette l'occasion révisent les besoins en logements de leurs territoires, l'urbanisation de la Côte d'Azur devient une préoccupation citoyenne de plus en plus prégnante.

Cette note analyse d'abord la production et la destination des logements depuis une décennie sur Antibes.

Cette note a été élaborée en collaboration avec

le Gadseca et
France Nature Environnement PACA,

dans le cadre du groupe de travail
"Zéro Artificialisation Nette"



La situation à Antibes.....	1
La population	1
Les mutations.....	2
Le parc de logements.....	3
Les constructions neuves à Antibes.....	4
L'artificialisation.....	5
Projections	6
Loi SRU	7
Loi Climat et Résilience	8
Conclusions pour Antibes	8

La note sur les
logements excédentaires
dans les
Alpes-Maritimes :



La fiche d'Antibes :



La situation à Antibes



Ces éléments d'analyse, visant à nourrir les réflexions sur l'élaboration des documents d'Urbanisme, ont été élaborés avec en collaboration avec le Gadseca et France Nature Environnement PACA, dans le cadre du groupe de travail "Zéro Artificialisation Nette". Les données sont consolidées sur le site [Sobriété Foncière](#)

La population

L'évaluation de la population future d'un territoire est fondamentale pour l'élaboration d'un document d'urbanisme. Cette évaluation s'appuie normalement d'abord sur le constat des évolutions passées (recensements INSEE à utiliser par période quinquennale ex : 2013-2018) puis tient compte des volontés politiques locales à condition que le document donne les moyens correspondants.

Au-delà de ce premier indicateur qu'est la population totale, la démographie fournit aussi bien d'autres éléments sur le passé mais aussi sur le futur car la population ne se renouvelle que lentement : migrations résidentielles par ex, répartition par âge avec ses conséquences sur l'indicateur fondamental qu'est la taille moyenne des ménages qui conditionne le besoin en logements, à condition de ne pas prendre en compte la population totale mais seulement celle des ménages (dans la région 97,5 % de la population totale mais parfois bien moins)

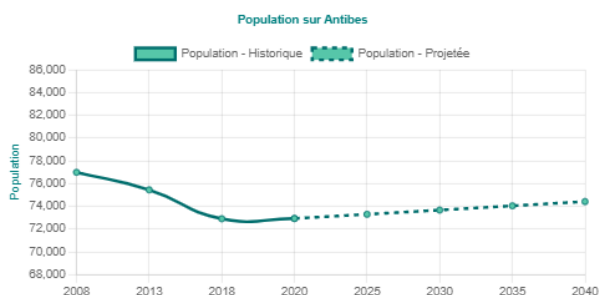
Evolution de la Population

Population Légale : 73438

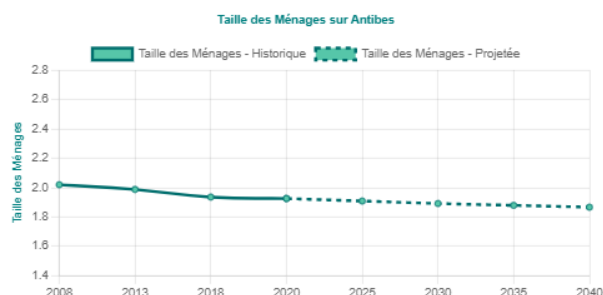
Données INSEE	2008	2013	2018
Population	76994	75456	72915
- Evolution en nombre en 5 ans	-	-1538	-2541
- Evolution en % / an	-	-0.4%	-0.68%
Population Hors Ménages	(1.6%) 1245	(1.5%) 1168	(1.9%) 1402
Population des Ménages	75749	74288	71513
Taille des Ménages	2.02	1.988	1.936
- Evolution en % / an	-	-0.32%	-0.53%
Nombre de Ménages	37501	37371	36943
- Evolution en nombre en 5 ans	-	-130	-428
Résidences Principales			
- Propriétaires	(56.0%) 20012	(57.7%) 20634	(55.3%) 19701
- Locataires	(44.0%) 15715	(42.3%) 15114	(44.7%) 15894
Logements			
- Résidences Principales	(64.9%) 37502	(61.7%) 37371	(58.6%) 36950
- Evolution en nombre en 5 ans	-	-131	-421
- Résidences Secondaires	(30.1%) 17360	(31.4%) 18996	(36.2%) 22826
- Logements Vacants	(5.0%) 2899	(6.9%) 4162	(5.1%) 3237
- Maisons	(17.1%) 9880	(17.2%) 10404	(14.9%) 9380
- Appartements	(82.0%) 47386	(82.4%) 49862	(84.3%) 53127

La population à Antibes est en déclin ces 10 dernières années. Sans politique volontariste d'accueil, la population sur Antibes ne devrait pas rattraper dans les 20 années à venir son niveau des années 2000 :

Evolution de la Population



Evolution de la Taille des Ménages



Alors qu'elle a tendance à se stabiliser en France, la taille des ménages s'est effondrée à Antibes : un effet de la pyramide des âges, car les ménages âgés, nombreux à Antibes, passent à 2 puis 1 personne (1700 Ménages d'une personne en plus en 10 ans), et les nouveaux logements, trop petits pour des familles, n'accueillent que des jeunes qui quittent ensuite Antibes (1700 couples avec ou sans enfants de moins en 10 ans).

Les mutations

Le solde migratoire ne comprend pas les personnes qui ont quitté le territoire pour l'étranger. Ce flux particulier représentait durant en 2017 de l'ordre de 10 % du total des sortants, avec des disparités selon les territoires. En prenant en compte un flux de 10% vers l'étranger, le solde migratoire est équilibré à Antibes :

Flux annuel de population (Déménagements)

Pour une commune, représente le nombre de déménagements inter-communaux (depuis et vers le département, l'EPCI, ou d'autres départements).

Données INSEE Moyenne Annuelle 2013-2018	Part de la Population :	Total :	de / vers l'EPCI :	de / vers le Département :	En dehors du Département :
Population Entrante	+6.14%	+4475	+731	+1908	+2567
Population Sortante	-5.54%	-4040	-911	-2252	-1788
Solde - entrées moins sorties	+0.60%	+435	-180	-344	+779

Le parc de logements

Les principales données disponibles sur le parc de logements proviennent des recensements de l'INSEE dont les résultats sont à utiliser par période quinquennale (par ex 2013-2018). D'autres données sont également utiles notamment sur les logements sociaux (voir données SRU), sur l'artificialisation due à l'habitat (voir données Artificialisation), sur le renouvellement du parc (voir données Construction).

Les besoins en résidences principales s'évaluent en tenant principalement compte de la démographie et de l'évolution de la taille moyenne des ménages (voir données Population).

Les besoins totaux en logements doivent aussi tenir compte des évolutions prévues concernant les résidences secondaires et la vacance des logements :

Evolution des types de Logements					
Données INSEE	2008		2013		2018
Logements	57762	+2767	60529	+2483	63012
- Résidences Principales	(64.9%) 37502	-131	(61.7%) 37371	-421	(58.6%) 36950
- Résidences Secondaires	(30.1%) 17360	+1636	(31.4%) 18996	+3830	(36.2%) 22826
- Logements Vacants	(5.0%) 2899	+1263	(6.9%) 4162	-925	(5.1%) 3237

A noter la prédominance des résidences secondaires (+36%) et des logements vacants (+ 5%). Ainsi près de 95% des logements nouveaux sont affectés à la résidence secondaire ces 10 dernières années, et le reste à la vacance :

Répartition des Nouveaux Logements

Evolution du parc entre 2008 et 2018 selon ses composants sur Antibes



L'affectation à la vacance peut être indirecte : les logements neufs étant effectivement occupés, en délaissant des logements anciens qui ne sont pas réaffectés à la résidence principale.

Les constructions neuves à Antibes

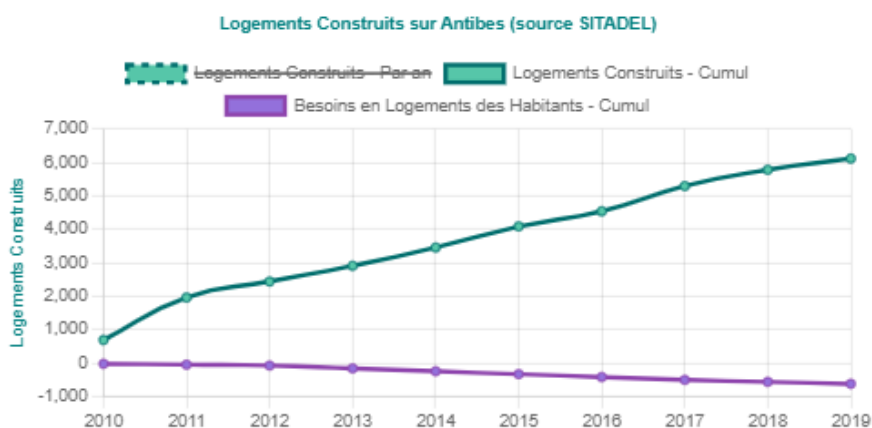
Le parc de logements d'un territoire évolue essentiellement du fait de la construction neuve.

Les nombres annuels de logements commencés par territoire sont collectés par le ministère en charge du logement et présentés dans la base de données SITADEL2 :

Données INSEE / Sitadel	2013	13-18	2018	13-20	2020
Besoins en Logements :					
- Population des Ménages :	74288		71513		70520
- Taille des Ménages :	1.988		1.936		1.926
- Besoins en Résidences Principales :	37371	-428	36950	-546	37869
Production en Logements (commencés sur la période) :		2857		3016	
- Logements Sociaux Construits (Taux) :		756	(26.46%)	964	(31.96%)
Excédents de Logements Commencés par rapport aux besoins pour le logement des habitants :		3285		3562	
-> Nouvelles Résidences Secondaires :		3830			
-> Nouvelles Résidences Vacantes :		-925			
Renouvellement du Parc de Logements :		-373			
-> Evolution du parc 2013-2018 :		2484 log.			
-> Nombre de logements commencés 2012-2017 :		2857 log.			
-> Renouvellement annuel du parc :		-75 log.			

L'excédent en logements neufs par rapport aux besoins de la population peut en être déduit : près de 6000 ces 10 dernières années :

Besoins et Constructions de Logements 2010-2019



L'artificialisation

L'artificialisation étant une préoccupation récente, les données qui y sont relatives sont dérivées de sources approximatives et peu précises. Elles donnent néanmoins une indication des tendances en cours.

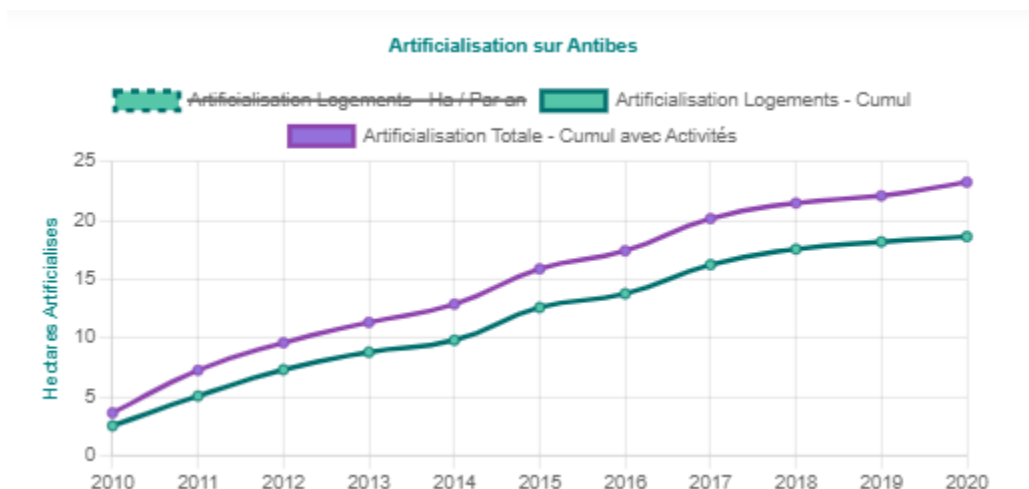
Parmi les sources disponibles, les données issues des fichiers fiscaux traitées par le CEREMA offrent l'avantage d'être annuelles et disponibles pour tout le territoire de manière comparable même si elles ne sont pas très précises. Elles comptabilisent les parcelles cadastrales nouvellement artificialisées, mais pas précisément les surfaces artificialisées comme pourra le faire la future base de données cartographiques Occupation du sol à grande échelle (OCS GE) actuellement en chantier. Et promise pour 2024.

Le taux d'artificialisation pour l'ensemble de PACA sur le total ces 10 dernières années est de 0,48% de la surface totale de la région.

Pour Antibes, ce taux est de **0,86%** :

Données Cerema	2009 - 2020
Surface du Territoire :	2701.87 ha
Artificialisation en 10 ans :	23.26 ha
- Artificialisation à destination de l'habitat :	18.63 ha
- Artificialisation à destination de l'activité économique :	3.24 ha
- Autres artificialisation :	1.39 ha
Supplément d'artificialisation en % en 10 ans :	0.86%

Une consommation très régulière d'année en année, malgré la stagnation de la population :



Projections

Les projections d'évolution de la population sont issues de l'INSEE, et de son étude Omphale. Le scénario central est retenu ci-dessous. Les taux d'évolution appliqués au territoire sont les projections du niveau départemental.

Dans ces circonstances, le niveau de population de 2008 ne devrait pas être reconstitué d'ici 2040.

Les besoins en logement sont liés strictement à l'évolution de la population, et au déserrement des ménages, en supposant une stabilisation de la taille des ménages à terme. En suivant les tendances actuelles, **les besoins en logements** sur Antibes devraient être relativement modestes : 100 par an en moyenne annuelle sur les 20 ans à venir.

Ceux-ci sont déjà largement couverts par les excédents disponibles.

Données INSEE	2020	2030	2040
Population :	72936	73676	74424
- Evolution en 10 ans :	-	+740	+748
- Evolution en % / an :	-	+0.101%	+0.101%
Taille des Ménages :	1.926	1.892	1.867
- Evolution en % / an :	-	-0.264%	-0.176%
Besoins en logements pour la population :	37869	38941	39863
- Besoins en logements nouveaux sur 10 ans :	-	+1072	+922
- Besoins en logements par an :	-	+107	+92

Loi SRU

La commune d'Antibes est significativement carencée en logements sociaux : de 13%, avec un objectif triennal de construction de 2889 logements pour la période 2020-2022 :

Données SRU	2017	2020	Evolution
Residences Principales	40750	41986	1236
Logements Sociaux :	4277	4935	658
Taux Logements Sociaux :	10.5%	11.8%	1.3%
Carence :	5909	5563	-346
Objectifs Triennaux :	1974	2889	915

Le nombre de logements sociaux construits est pourtant significatif, d'autant plus que les derniers programmes mis en œuvre, ne sont pas comptabilisés :

Logements Sociaux Construits / En Construction :

Données Sítadel	Logements
Logements sociaux réalisés en 2013-2016	548
Logements sociaux commencés en 2017-2021	416
Total 2013-2021	964

En maintenant le modèle de financement de 35% de logements sociaux par programmes immobilier, pour construire les **5563** logements sociaux manquants, ce n'est pas moins de **15894** logements qu'il faudra construire entre 2020 et les années à venir, soit potentiellement, la capacité d'accueillir 30 800 habitants de plus ... Ou alors 10 300 résidences secondaires de plus!

Loi Climat et Résilience

L'objectif Zéro Artificialisation Nette en 2050 fixé dans le cadre du "plan biodiversité" de 2018 a été confirmé par le vote de la loi Climat et Résilience à l'Assemblée Nationale le 22 août 2021. Afin d'y parvenir, la loi fixe un objectif de réduction du rythme de l'artificialisation par tranches de 10 années. Pour la première tranche, 2021-2031, la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers (ENAF) devra être réduite de moitié par rapport à la consommation réelle de ces espaces observée sur les dix années précédentes.

A moins de renouveler le parc de logements ou de zones à vocation économiques, ces **15894** logements, en considérant une densité élevée de 55 logements à l'hectare, pourraient représenter **288** hectares à artificialiser.

Ce qui est incompatible avec l'objectif de la loi Climat et Résilience, qui accorde, dans le cadre de l'objectif « zéro artificialisation nette » à Antibes un budget de **12 hectares pour 2031**.

Conclusions pour Antibes

Alors que sa population est stable ou en déclin et que le manque de logements abordables est criant, plutôt que de penser à négocier des aménagements de la loi SRU, pour s'en sortir sans pénalités et sans excès dans l'artificialisation, Antibes devra maximiser le renouvellement urbain pour ne pas engendrer des excédents de logements, et densifier significativement le logement dans les constructions neuves, pour limiter l'artificialisation des espaces naturels et agricoles résiduels.

Il faudra aussi trouver un nouvel équilibre pour financer le logement social, car le modèle actuel des 35% de logements social dans la production actuelle des programmes immobiliers, ne peut que générer une augmentation significative de la vacance ou des résidences secondaires.

L'accumulation de béton et les prix de l'immobilier dégradant par ailleurs l'attractivité de la ville.