

Excédents de Logements dans les Alpes Maritimes

La situation à Nice - 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 Nice.

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

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



La fiche de Nice :



La situation à Nice



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)

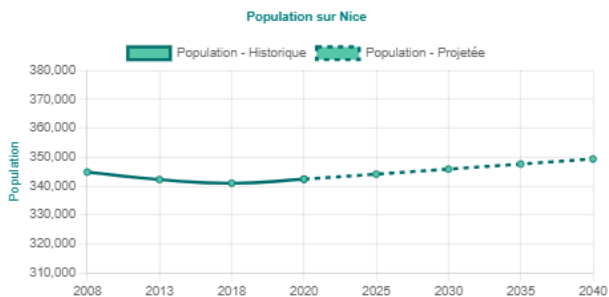
Evolution de la Population

Population Légale : 342669

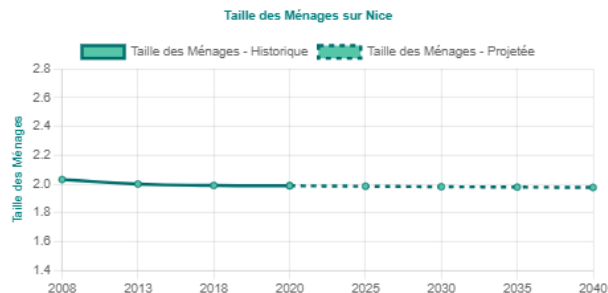
Données INSEE	2008	2013	2018
Population	344875	342295	341032
- Evolution en nombre en 5 ans	-	-2580	-1263
- Evolution en % / an	-	-0.15%	-0.07%
Population Hors Ménages	(2.4%) 8416	(2.6%) 8877	(2.6%) 8824
Population des Ménages	336459	333418	332208
Taille des Ménages	2.032	2.001	1.991
- Evolution en % / an	-	-0.31%	-0.1%
Nombre de Ménages	165588	166592	166818
- Evolution en nombre en 5 ans	-	+1004	+226
Résidences Principales			
- Propriétaires	(50.7%) 80835	(48.8%) 78580	(49.5%) 80160
- Locataires	(49.3%) 78606	(51.2%) 82302	(50.5%) 81627
Logements			
- Résidences Principales	(75.6%) 165593	(73.9%) 166593	(72.3%) 166838
- Evolution en nombre en 5 ans	-	+1000	+245
- Résidences Secondaires	(12.6%) 27663	(12.9%) 28998	(13.8%) 31943
- Logements Vacants	(11.8%) 25919	(13.2%) 29782	(13.9%) 32036
- Maisons	(7.7%) 16861	(7.5%) 16890	(6.8%) 15591
- Appartements	(91.1%) 199696	(91.4%) 206050	(92.4%) 213240

Sans apport volontariste, la population sur Nice ne devrait pas évoluer significativement dans les 20 années à venir :

Evolution de la Population



Evolution de la Taille des Ménages



Il est à noter que la taille des ménages a tendance à se stabiliser, comme partout en France.

Les mutations

Historiquement, 1175 personnes, c'est le solde annuel moyen de la population quittant la ville de Nice, ce qui génère la mise à disposition de plus de 500 logements par an :

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	+4.26%	+14539	+1742	+4209	+10331
Population Sortante	-4.61%	-15714	-3502	-6732	-8982
Solde - entrées moins sorties	-0.34%	-1175	-1760	-2524	+1349

Les déplacements

Plus de 78000 déplacements liés au travail, ce qui exprime une demande importante de mobilité :

Déplacements Domicile Travail

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

Déplacements Domicile Travail 2018	Total :	de / vers l'EPCI :	de / vers le Département :	En dehors du Département :
Résidents d'une commune travaillant dans une autre commune :	30612	10317	20089	7445
Travailleurs dans la commune résidant hors de cette commune :	47710	25203	43427	4283
Déplacements liés au travail :	78322			11728

Part des habitants travaillant hors de leur commune de résidence : 14%

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	219175	+6197	225372	+5445	230817	
- Résidences Principales	(75.6%) 165593	+1000	(73.9%) 166593	+245	(72.3%) 166838	
- Résidences Secondaires	(12.6%) 27663	+1335	(12.9%) 28998	+2945	(13.8%) 31943	
- Logements Vacants	(11.8%) 25919	+3863	(13.2%) 29782	+2254	(13.9%) 32036	

Evolution de la vacance entre 2008 et 2018 : +24%

Evolution du secondaire entre 2008 et 2018 : +15%

A noter l'évolution importante des logements vacants (+ 24%), et des résidences secondaires (+15%). Ainsi près de 90% des logements nouveaux sont affectés à la vacance et la résidence secondaire ces 10 dernières années :

Répartition des Nouveaux Logements

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



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 Nice

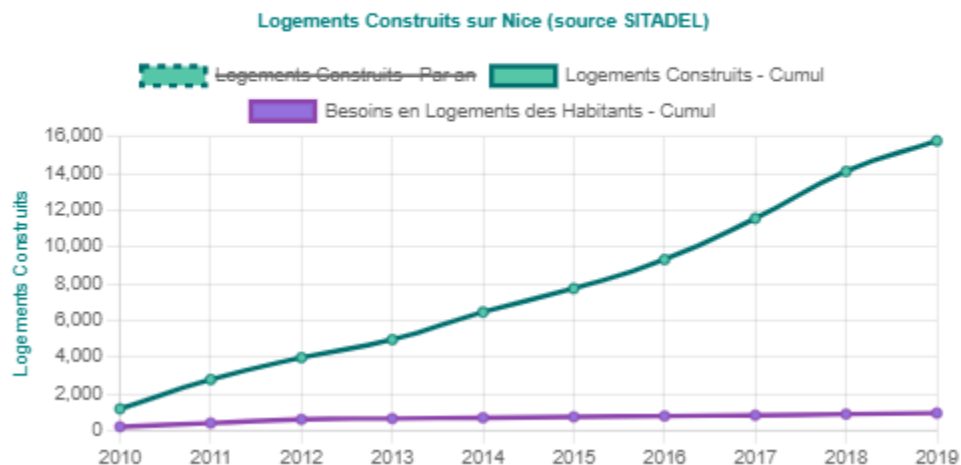
Le parc de logements d'un territoire évolue essentiellement du fait de la construction neuve.

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 / Sitedel	2013	13-18	2018	13-20	2020
Besoins en Logements :					
- Population des Ménages :	333418		332208		331699
- Taille des Ménages :	2.001		1.991		1.989
- Besoins en Résidences Principales :	166593	+226	166838	+343	172154
Production en Logements (commencés sur la période) :		7588		9996	
- Logements Sociaux Construits (Taux) :		2211 (29.14%)		2982 (29.83%)	
Excédents de Logements Commencés par rapport aux besoins pour le logement des habitants :		7362		9653	
-> Nouvelles Résidences Secondaires :		2945			
-> Nouvelles Résidences Vacantes :		2254			

L'excédent en logements neufs par rapport aux besoins de la population peut en être déduit : près de 15000 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.

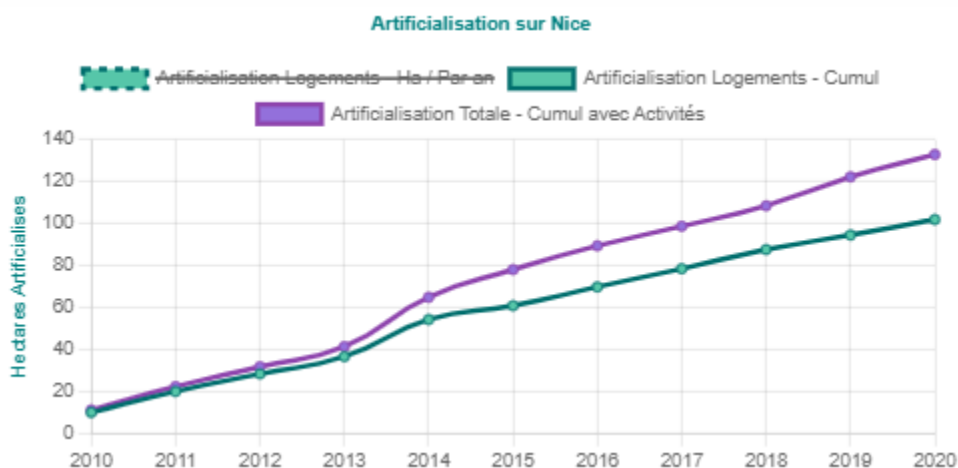
Parmi les sources disponibles, les données issues des fichiers fiscaux traitées par le CEREMA offrent l'avantage d'être annuelles et disponibles pour tout le territoire de manière comparable même si elles ne sont pas très précises. Elles comptabilisent les parcelles cadastrales nouvellement artificialisées, 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 Nice, ce taux est de **1,8%** :

Données Cerema	2009 - 2020
Surface du Territoire :	7391.71 ha
Artificialisation en 10 ans :	132.95 ha
- Artificialisation à destination de l'habitat :	101.96 ha
- Artificialisation à destination de l'activité économique :	23.58 ha
- Autres artificialisation :	7.41 ha
Supplément d'artificialisation en % en 10 ans :	1.8%

Avec une accélération ces dernières années :



Avec 102 hectares en 10 ans, Nice est la championne de l'artificialisation dans les Alpes Maritimes, loin derrière Valbonne, qui a consommé 51 hectares.

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.

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 Nice devraient être relativement modestes :
230 par an en moyenne annuelle sur les 20 ans à venir :

Données INSEE	2020	2030	2040
Population :	342415	345889	349398
- Evolution en 10 ans :	-	+3474	+3509
- Evolution en % / an :	-	+0.101%	+0.101%
Taille des Ménages :	1.989	1.982	1.977
- Evolution en % / an :	-	-0.05%	-0.033%
Besoins en logements pour la population :	172154	174515	176731
- Besoins en logements nouveaux sur 10 ans :	-	+2361	+2216
- Besoins en logements par an :	-	+236	+222

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

Loi SRU

La commune de Nice est significativement carencée en logements sociaux : de 12%, avec un objectif triennal de construction de 11000 logements pour la période 2020-2022 :

Données SRU	2017	2020	Evolution
Residences Principales	188682	190956	2274
Logements Sociaux :	24662	25914	1252
Taux Logements Sociaux :	13.1%	13.6%	0.5%
Carence :	22510	21826	-684
Objectifs Triennaux :	7628	11034	3406

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 Sitadel	Logements
Logements sociaux réalisés en 2013-2016	1440
Logements sociaux commencés en 2017-2021	1542
Total 2013-2021	2982

En maintenant le modèle de financement de 35% de logements sociaux par programmes immobilier, pour construire les **21826** logements sociaux manquants, ce n'est pas moins de **62360** logements qu'il faudra construire entre 2017 et les années à venir, soit potentiellement, la capacité d'accueillir *124 700* habitants de plus ... Ou alors *40 500* résidences secondaires !

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 **62360** logements, en considérant une densité élevée de 55 logements à l'hectare, pourraient représenter **1133** 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 Nice un budget de **51 hectares pour 2031**.

Conclusions pour Nice

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, Nice 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.