

Excédents de Logements dans les Alpes Maritimes

La situation à Levens - 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 Levens.

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"

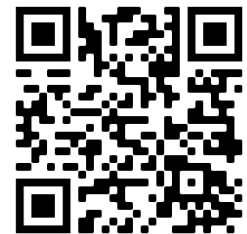


La situation à Levens.....	1
La population	1
Les mutations.....	2
Le parc de logements.....	3
Les constructions neuves à Levens	4
L'artificialisation.....	5
Projections	6
Loi Climat et Résilience	7
Conclusions pour Levens.....	7

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



Sobriété Foncière :
sobrietefonciere.fnepaca.fr



La situation à Levens

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)

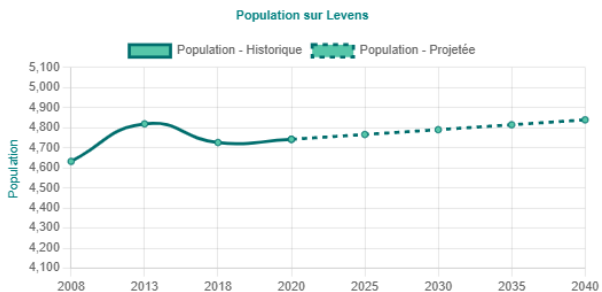
Evolution de la Population

Population Légale : 4761

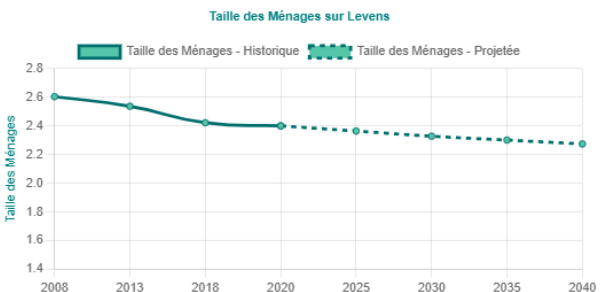
Données INSEE	2008	2013	2018
Population	4632	4819	4726
- Evolution en nombre en 5 ans	-	+187	-93
- Evolution en % / an	-	+0.8%	-0.39%
Population Hors Ménages	(2.8%) 129	(2.4%) 116	(2.6%) 121
Population des Ménages	4503	4703	4605
Taille des Ménages	2.604	2.537	2.422
- Evolution en % / an	-	-0.52%	-0.92%
Nombre de Ménages	1729	1854	1901
- Evolution en nombre en 5 ans	-	+125	+47
Résidences Principales			
- Propriétaires	(78.3%) 1293	(78.6%) 1381	(79.4%) 1448
- Locataires	(21.7%) 358	(21.4%) 376	(20.6%) 376
Logements			
- Résidences Principales	(78.9%) 1732	(82.5%) 1852	(80.0%) 1897
- Evolution en nombre en 5 ans	-	+120	+45
- Résidences Secondaires	(15.1%) 331	(10.8%) 243	(11.0%) 260
- Logements Vacants	(6.1%) 133	(6.7%) 150	(9.1%) 215
- Maisons	(77.6%) 1704	(77.5%) 1740	(77.0%) 1826
- Appartements	(21.8%) 478	(21.8%) 489	(22.6%) 535

La population à Levens est en déclin ces dernières années, avec un léger rattrapage dernièrement. Sans politique volontariste d'accueil, la population sur Levens ne devrait pas rattraper dans les 20 années à venir son niveau des années 2013 :

Evolution de la Population



Evolution de la Taille des Ménages



Alors qu'elle a tendance à se stabiliser en France aux alentours de 2,1, la taille des ménages est particulièrement élevée à Levens : 2,4 habitants par ménage. Elle devrait continuer à baisser légèrement dans les années à venir.

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 Levens :

Données INSEE 2018	Part de la Population :	Total :	de / vers l'EPCI :	de / vers le Département :	En dehors du Département :
Population Entrante	+7.60%	+359	+339	+230	+20
Population Sortante	-6.62%	-313	-162	-219	-94
Solde Migratoire - entrées moins sorties	+0.97%	+46	+68	+120	-74

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	2196	+48	2244	+128	2372
- Résidences Principales	(78.9%) 1732	+120	(82.5%) 1852	+45	(80.0%) 1897
- Résidences Secondaires	(15.1%) 331	-88	(10.8%) 243	+17	(11.0%) 260
- Logements Vacants	(6.1%) 133	+17	(6.7%) 150	+65	(9.1%) 215

A noter la construction de 176 logements alors qu'il y a 215 logements vacants, soit près de 10% du parc.

Répartition des Nouveaux Logements

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



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 Levens

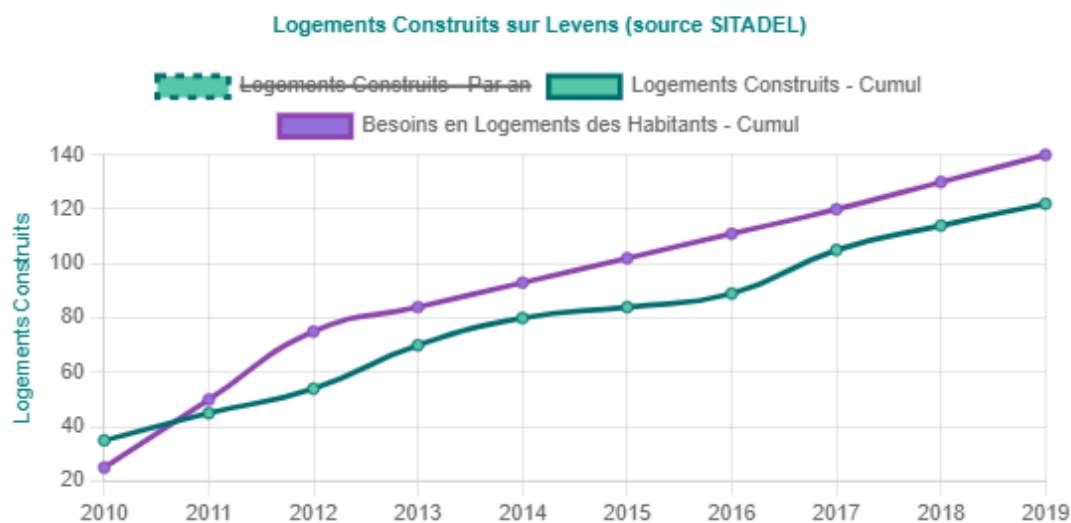
Le parc de logements d'un territoire évolue essentiellement du fait de la construction neuve.

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 :	4703		4605		4568
- Taille des Ménages :	2,537		2,422		2,4
- Besoins en Résidences Principales :	1852	+47	1897	+67	1976
Production en Logements (commencés sur la période) :					
- Logements Sociaux Construits (Taux) :		0	(0%)	0	(0%)
Excédents de Logements Commencés par rapport aux besoins pour le logement des habitants :					
-> Nouvelles Résidences Secondaires :		17			
-> Nouvelles Résidences Vacantes :		65			
Renouvellement du Parc de Logements :					
-> Evolution du parc 2013-2018 :		127 log.			
-> Nombre de logements commencés 2012-2017 :		51 log.			
-> Renouvellement annuel du parc :		15 log.			

Les besoins de la population peuvent en être déduit : de 140 ces 10 dernières années. Les constructions, sous ce niveau, indiquent que des résidences secondaires ont été réaffectées à la résidence principales (puisque par ailleurs, les résidences vacantes ont augmenté).

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.

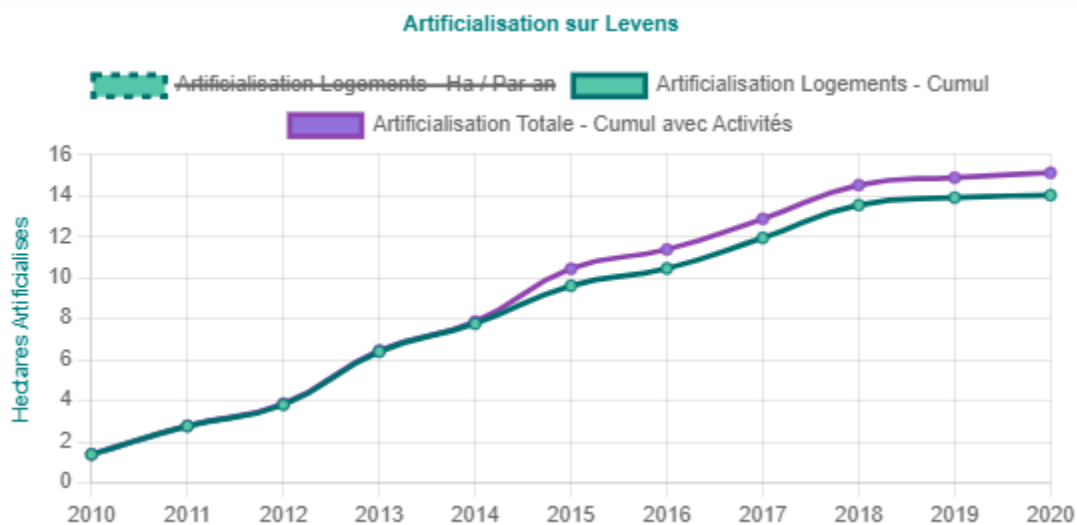
Parmi les sources disponibles, les données issues des fichiers fiscaux traitées par le CEREMA offrent l'avantage d'être annuelles et disponibles pour tout le territoire de manière comparable même si elles ne sont pas très précises. Elles comptabilisent les parcelles cadastrales nouvellement artificialisées, 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 Levens, ce taux est de **0,51%** :

Données Cerema	2009 - 2020
Surface du Territoire :	2965.69 ha
Artificialisation en 10 ans :	15.1 ha
- Artificialisation à destination de l'habitat :	14.02 ha
- Artificialisation à destination de l'activité économique :	0.81 ha
- Autres artificialisation :	0.28 ha
Supplément d'artificialisation en % en 10 ans :	0.51%

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



Cette artificialisation correspond à une densité de 18 logements à l'hectare, soit 1587 m² par résidence principale supplémentaire.

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 2013 ne devrait pas être reconstitué d'ici 2040.

Les besoins en logement sont liés strictement à l'évolution de la population, et au déserrèlement des ménages, en supposant une stabilisation de la taille des ménages à terme. En suivant les tendances actuelles, **les besoins en logements** sur Levens devraient être relativement modestes : 8 par an en moyenne annuelle sur les 20 ans à venir.

Ceux-ci sont déjà largement couverts par les logements vacants et les résidences secondaires disponibles.

Données INSEE	2020	2030	2040
Population :	4742	4790	4839
- Evolution en 10 ans :	-	+48	+49
- Evolution en % / an :	-	+0.101%	+0.102%
Taille des Ménages :	2.4	2.328	2.274
- Evolution en % / an :	-	-0.461%	-0.308%
Besoins en logements pour la population :	1976	2058	2128
- Besoins en logements nouveaux sur 10 ans :	-	+82	+70
- Besoins en logements par an :	-	+8	+7

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.

Pour Levens, un budget maximal de consommation foncière de 3,6 hectares est estimé pour la période 2021-2031.

Conclusions pour Levens

Alors que sa population est stable et que les logements vacants sont nombreux, les constructions se poursuivent sur Levens, menant à une consommation foncière significative de son territoire.

La ville devrait à l'avenir pouvoir réduire cette consommation en privilégiant le renouvellement des logements vacants.