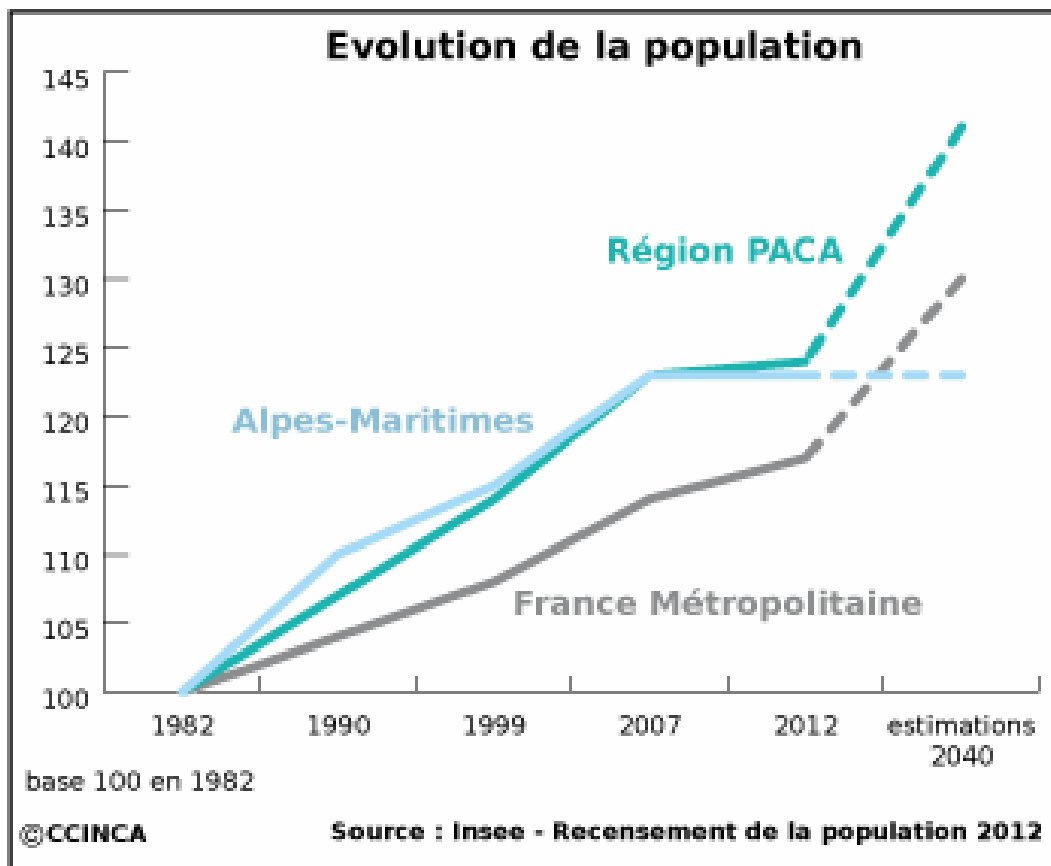




# Antibes PLU 2018

# Alpes Maritimes: une population stable

- ▶ La population des Alpes Maritimes s'est stabilisée depuis 2007 (1 080 000 hab.)
- ▶ Sans perspective de croissance a l'horizon 2030



- [Lien](#)

# Les Chiffres de l'INSEE

Départements

GRAPHIQUE TABLEAU

Population de 1990 à 2018 : comparaisons départementales

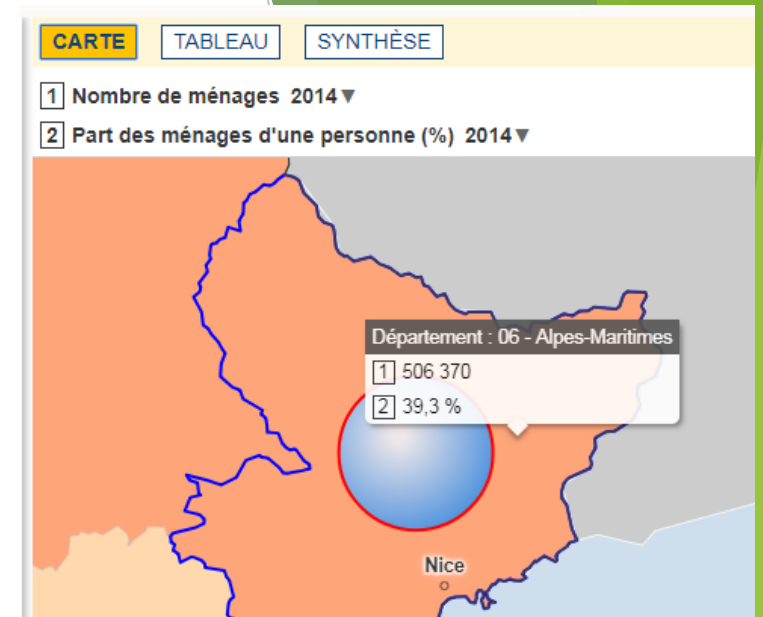
	2018 (p)	Part dans la France hors Mayotte (p) (%)	2015	2010
Alpes-de-Haute-Provence	161 664	0,2	161 799	160 149
Hautes-Alpes	141 576	0,2	140 016	136 071
<b>Alpes-Maritimes</b>	<b>1 080 614</b>	<b>1,6</b>	<b>1 082 440</b>	<b>1 078 729</b>
Bas-Rhône-Alpes	2 043 941	3,7	2 016 822	1 972 018

## Logements:

Autorisations de Construction par an:

- 8900 Logements en 2017
- 10300 Logements en 2018
- Accélération de 1400 par an !

Population Stable ...



## Logements autorisés à la construction

Figure 1 - Logements autorisés à la construction

	Nombre de logements autorisés sur un an (*)			Glissement du cumul annuel (en %)	
	mars 2017	déc. 2017	mars 2018	sur un trimestre	sur une année
Alpes-de-Haute-Provence	1 100	1 100	1 100	-1,9	-2,4
Hautes-Alpes	1 800	1 700	1 600	-7,5	-8,9
Alpes-Maritimes	8 900	9 900	10 300	3,8	15,3

# Besoins en Logement

## “Le desserrement des Ménages”

- ▶ Besoin en Logement par an sur les Alpes Maritimes: 2200
- ▶ Autorisations de construction par an: 10000 !
- ▶ Le desserrement des ménages n'est pas une tendance à long terme ...

Annee	Population	Nombre de Menage	Taille Menage	Desserment
2009	1079000	495000	2,18	
2014	1082500	506000	2,14	-0,04
2018	1080500	514804	2,10	-0,04
2023	1080500	524925	2,06	-0,04
<b>Besoin en logements sur Duree ans (2009-2018)</b>				
	Duree	9	Ans	
	Sur 9 ans	19804	Logements	
	Par An	2200	Logements	
<b>Besoin en logements pour 2023</b>				
	Duree	5	Ans	
	Sur 5 ans	10122	Logements	
	Par An	2024	Logements	

# Pas assez de logements bon marché ? Il faut construire !

► Biotifull : 2p 65 m2: 350 KE

► Le Bon Coin - Communes de Sophia

► 200 Offres < 350 KE

► 84 Offres < 250KE

► Avec Le Cannet: +150 < 250 KE

► 1000 Offres 40-80 m2  
Autour de Sophia < 300 KE

Le neuf plus cher  
que l'ancien ...

Appartement  
3 pièces

De 62 m<sup>2</sup> à 65 m<sup>2</sup>

De 340 000 € à 376 000 €

4 lots

[voir les lots](#)

**leboncoin** DÉPOSER UNE ANNONCE OFFRES DEMANDES MES FAVORIS BOUTIQUES MESSAGES

Que recherchez-vous ?

Recherche dans le titre uniquement  
 Annonces ★ Urgentes uniquement

Provence-Alpes-Côte d'Azur

Ventes immobilières

Valbonne (06560) ×  
Biot (06410) ×  
Mougins (06250) ×  
Antibes (06600) ×

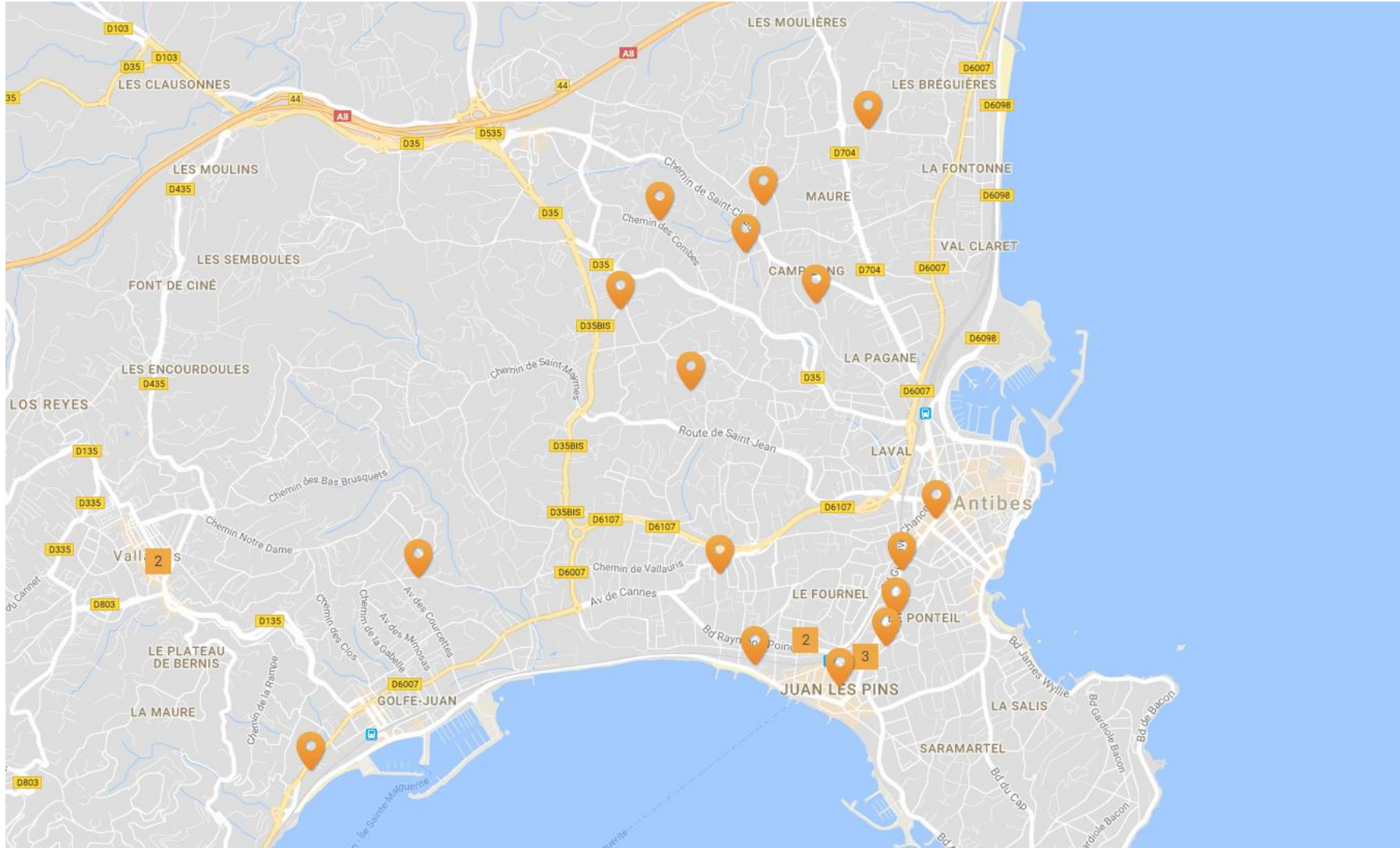
Ville ou code postal

Prix entre Prix min et 350 000 Surface entre 60 et 70

Pièces entre Pièces min et Pièces max Type  Maison  Appartement  Terrain

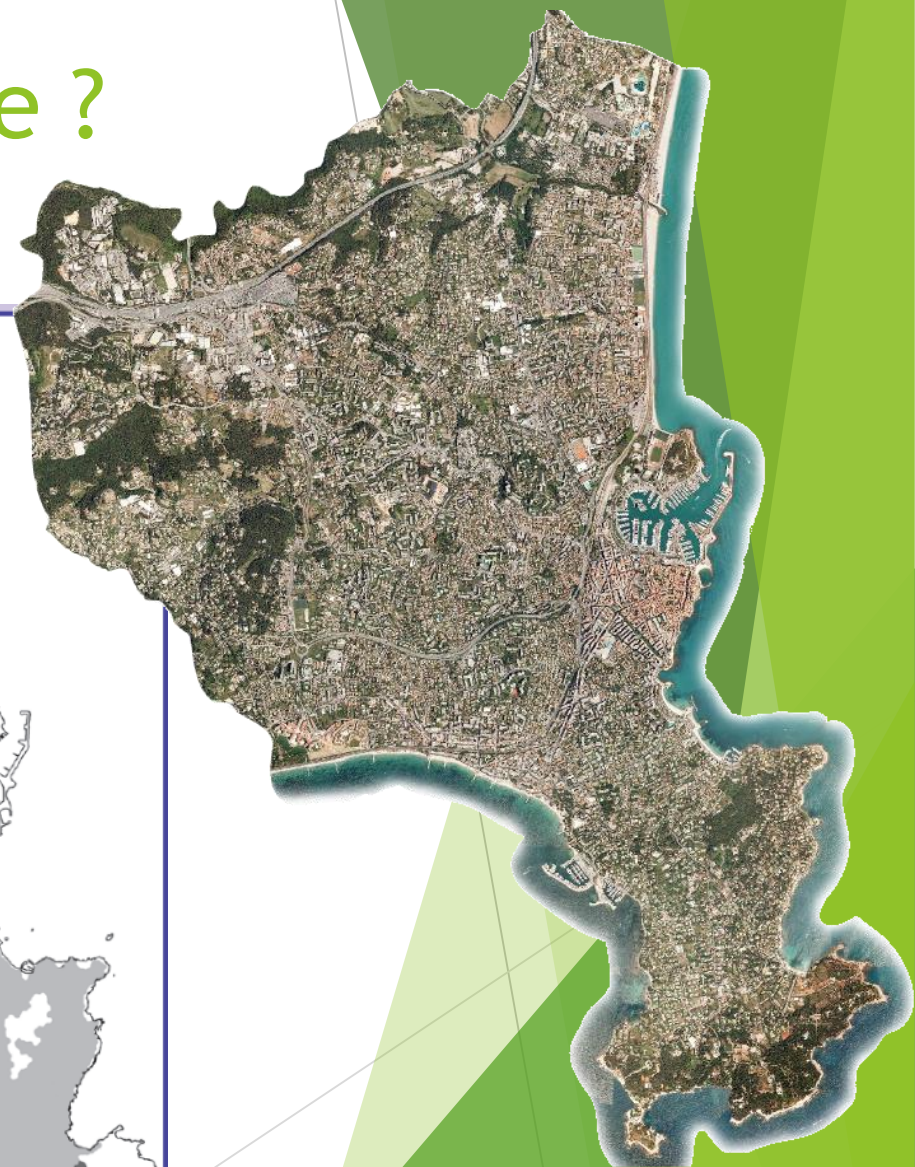
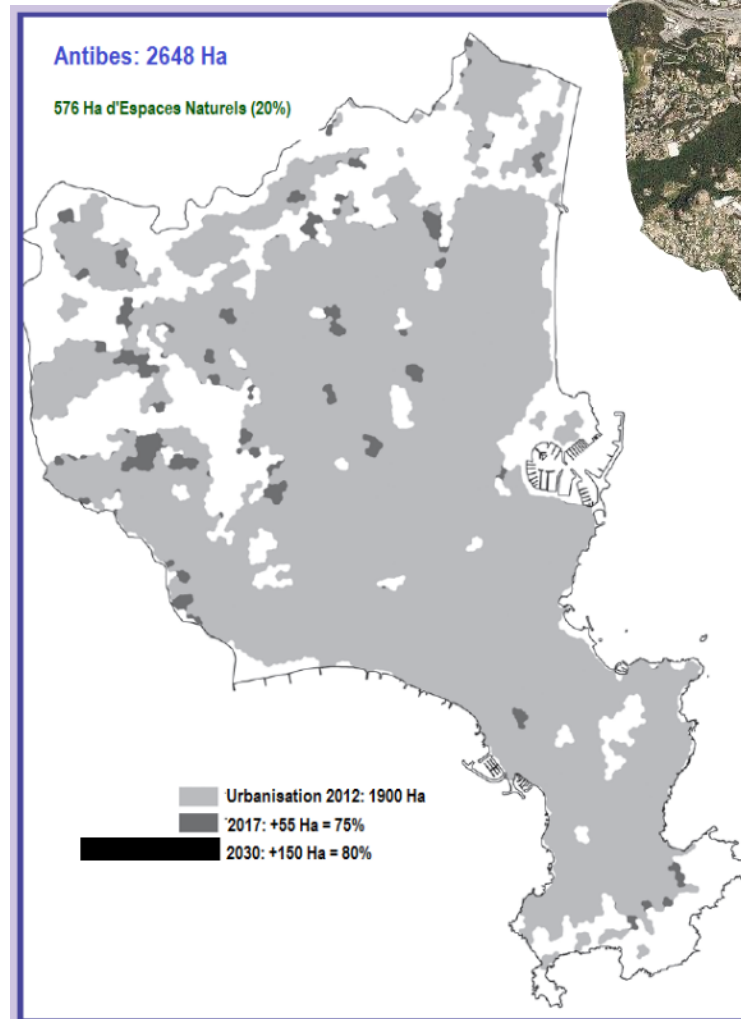
Toutes 200 Particuliers 37 Professionnels 163

# Programmes Immobiliers Neufs a Antibes



# Antibes, Ville Jardin - Ville Paysagère ?

- ▶ C'est ce que la Marie d'Antibes vous vend pour la révision en cours du Plan Local d'Urbanisme.
- ▶ Mais actuellement, Antibes, c'est Béton: 75% de "tache urbaine". Avec le nouveau PLU, on pourrait atteindre 80% d'urbanisation en 2030. Et la plupart des espaces naturels restant sont privés (Cap d'Antibes) ou bien peu accessibles (Collines escarpées) - sans compter que ce qui reste dans le nord d'Antibes va être bétonné (Projet des Trois Moulins).
- ▶ Ainsi, sur une période de près de 12 ans, c'est plus de 10 hectares par an qui pourront être urbanisés sur Antibes - une bande de 100m de large et 1km de long - chaque année pendant 12 ans !
- ▶ Ou irez vous pour prendre un bol d'air ?



# La tache Urbaine d'Antibes !

- ▶ Pas assez de béton à Antibes - Le nouveau PLU en cours d'adoption, c'est potentiellement 1 hectare d'urbanisation par mois jusqu'en 2030 (140 hectares en 12 ans).

- ▶ C'est à dire ....

Chaque mois, un carré de 100m par 100m pourra être construit ....

Chaque mois pendant les 12 années à venir.





# PLU 2011 pour 2020 : Postulats Optimistes !

- ▶ 75 820 habitants en 2006
- ▶ Scenario retenu: Croissance pop. de 0,6%/an  
82 440 hab. en 2020
- ▶ Il fallait construire 4820 Logements en 14 ans  
(Résidences Principales + Secondaires)
- ▶ Mais nous avons Croissance pop. de 0,1%/an  
76 000 habitants en 2018
- ▶ Or de 2006 a 2013, en 7 ans seulement  
5853 logements ont déjà été autorisés ...
- ▶ Plus que l'objectif en la moitié du temps !  
Et ce sur base de postulats erronés

La population a augmenté bien moins que les prévisions !

Mais les constructions elles s'accélèrent !

## II.2.c.1- La Population et le logement

\* Objectifs P.L.H : 50% réalisés sous forme de l...

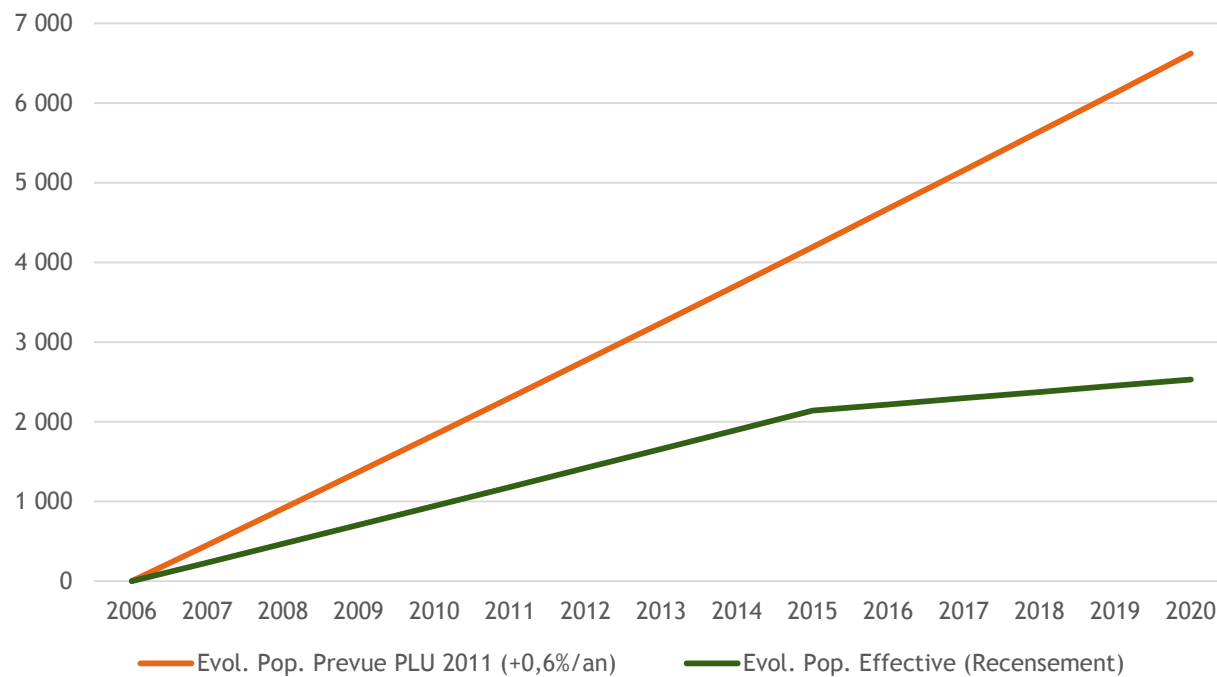
Postulats	Croissance 1	Croissance 2
<b>Croissance</b>	0,34 %/an	0,6 %/an
<b>Population</b>		
Estimée en 2020	79 510 habitants	82 440 habitants
soit	+ 3 690 habitants	+ 6 620 habitants
<b>Logements neufs</b>		
Taux d'occupation estimé à 2 hab/log	+ 1 845 RP + 840 RS + 2 685 logts neufs <i>dont 922 logements conventionnés*</i>	+ 3 310 RP + 1 510 RS + 4 820 logts neufs <i>dont 1 655 logements conventionnés</i>

Année	Total logements autorisés			
	Toutes catégories	Hors annulation, caducité ou retrait	Dont avec D.O.C.	Dont avec D.A.T. / D.A.A.C.T.
2006	1107	1043	959	843
2007	650	592	447	406
2008	968	792	605	585
2009	707	696	512	477
2010	700	679	452	170
2011	607	605	477	
2012	712	712	429	
2013	735	734		

5853

# Evolution de la Population Estimée et Effective - PLU 2011

Antibes - PLU 1011 - Evolution Population



**II.2.c.1- La Population et le logement** \* Objectifs P.L.H : 50% des logements neufs réalisés sous forme de logements conventionnés.

Postulats	Croissance 1	Croissance 2	Croissance 3
<b>Croissance</b>	0,34 %/an	0,6 %/an	0,8 %/an
<b>Population</b>			
Estimée en 2020	79 510 habitants	82 440 habitants	84 770 habitants
soit	+ 3 690 habitants	+ 6 620 habitants	+ 8 950 habitants
<b>Logements neufs</b>	+ 1 845 RP	+ 3 310 RP	+ 4 475 RP
Taux d'occupation estimé à 2 hab/log	+ 840 RS	+ 1 510 RS	+ 2 045 RS
	+ 2 685 logts neufs	+ 4 820 logts neufs	+ 6 520 logts neufs
	dont 922 logements conventionnés	dont 1 655 logements conventionnés	dont 2 237 logements conventionnés*

PLU 2011

**POPLEG T1 - Populations légales**

	2010	2015
Population municipale	74 120	74 875
Population comptée à part	1 054	1 244
<b>Population totale</b>	<b>75 174</b>	<b>76 119</b>

Recensements

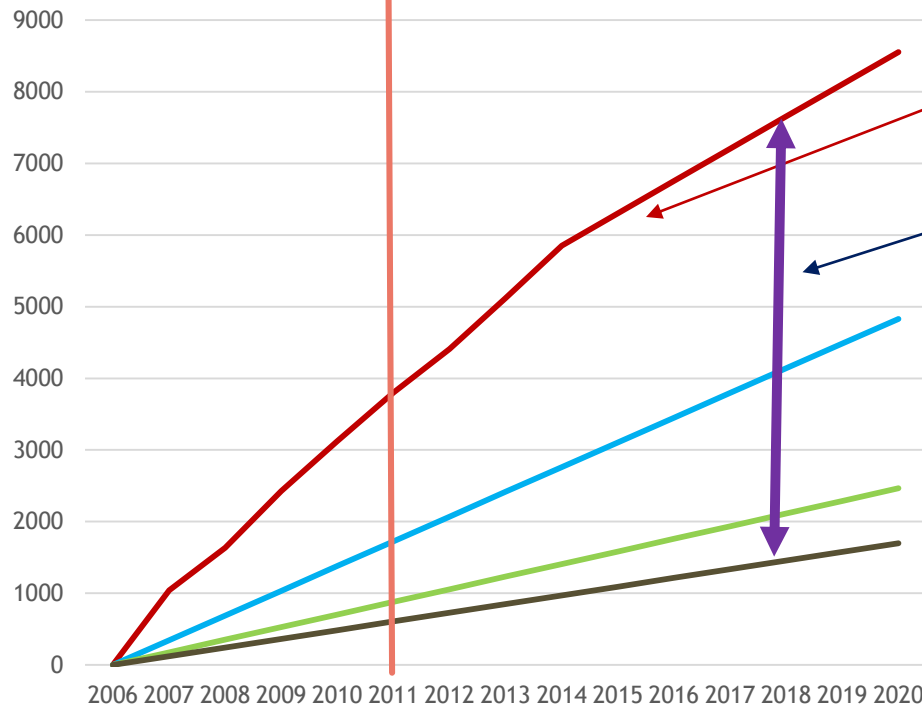
# Evolution des besoins de Logements Estimée et Effective - PLU 2011

Diagnostic 2014

Année	Total logements autorisées			
	Toutes catégories	Hors annulation, caducité ou retrait	Dont avec D.O.C.	Dont avec D.A.T./D.A.A.C.T.
1988	803	682	664	512
1989	1367	1067	1067	1040
1990	1829	1149	1146	1063
1991	1229	704	704	688
1992	1046	273	274	236
1993	310	152	143	132
1994	744	491	485	472
1995	385	217	218	172
1996	340	331	327	219
1997	389	250	247	236
1998	734	515	511	496
1999	413	365	366	346
2000	321	297	300	292
2001	857	619	618	601
2002	621	471	470	364
2005	722	691	668	523
2006	1107	1043	959	843
2007	650	592	447	406
2008	968	792	666	562
2009	707	696	585	505
2010	700	679	452	170
2011	607	605	477	
2012	712	712	429	
2013	735	734		
Total	19940	15598	13588	10562
(25 ans)				
Moyenne (25 ans)	767	600	544	459

+ ~450 / an après 2013

Autorisations et Besoins - PLU 2011



Autorisations

Excès : en 12 ans + ~ 5500 Logements

Besoins Estimés

+ Résidences Secondaires

Besoins Constatés

- Autorisations Logements
- Besoin Logements Prevu selon PLU
- Besoins Effectctifs (RP + RS)
- Besoins Effectif en Residence Principale

II.2.c.1- La Population et le logement

\* Objectifs P.L.H : 50% des logements neufs réalisés sous forme de logements conventionnés.

Postulats	Croissance 1	Croissance 3	
<b>Croissance</b>	0,34 %/an	0,6 %/an	0,8 %/an
<b>Population</b>			
Estimée en 2020	79 510 habitants	82 440 habitants	84 770 habitants
soit	+ 3 690 habitants	+ 6 620 habitants	+ 8 950 habitants
<b>Logements neufs</b>	+ 1 845 RP + 840 RS	+ 3 310 RP + 1 510 RS	+ 4 475 RP + 2 045 RS
Taux d'occupation estimé à 2 hab/log	+ 2 685 logts neufs dont 922 logements conventionnés	+ 4 820 logts neufs dont 1 655 logements conventionnés	+ 6 520 logts neufs dont 2 237 logements conventionnés*

PLU 2011

POPLEG T1 - Populations légales

Taille des ménages: 2

	2010	2015
Population municipale	74 120	74 875
Population comptée à part	1 054	1 244
<b>Population totale</b>	<b>75 174</b>	<b>76 119</b>

Recensements

# PLU 2018 pour 2030 - Orientations

- ▶ Source: Réunion de présentation du PLU 8 Juin 2018
  - ▶ +450 Logements par an
    - ▶ Dont 360 Résidences principales
      - ▶ Dont 150 logements sociaux
    - ▶ Dont 90 Résidences secondaires
- |                  |
|------------------|
| + 5400 en 12 ans |
| + 4320 en 12 ans |
| + 1800 en 12 ans |
| + 920 en 12 ans  |

# Taille des Ménages - Stabilisation a 2

- ▶ La taille moyenne des ménages se stabilise - [Lien](#) \*
  - ▶ Décohabitation tardive (jeunes quitte le nid plus tard)
  - ▶ Les petits ménages progressent plus lentement chez les ménages « âgés »

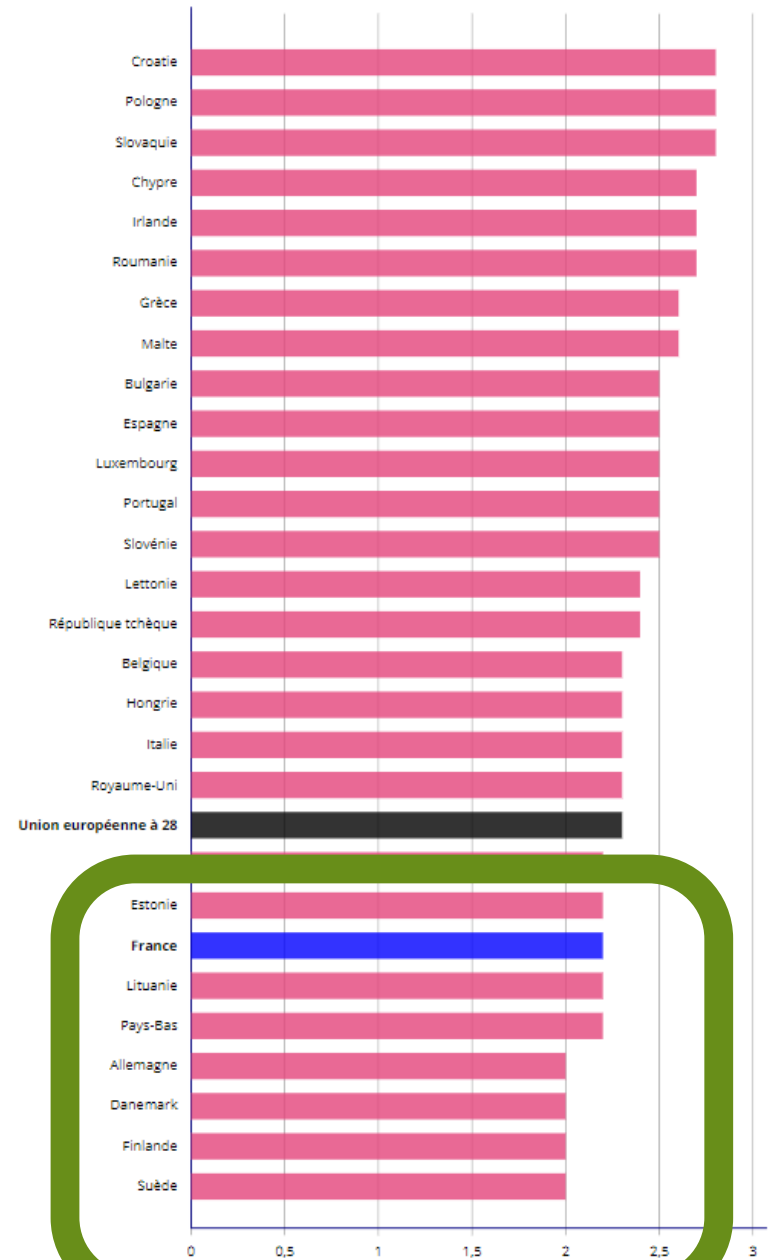
Tableau 2 - Principaux résultats des deux scénarios

Croissance annuelle du nombre de ménages (milliers)...	1982-1989	1990-1998	1999-2004	2005-2009	2010-2014	2015-2019	2020-2024	2025-2029
... due à la croissance de la population	107	76	147	137	125	112	104	101
... due aux déformations de sa structure par âge	106	104	64	51	34	30	48	52
... due à l'évolution des comportements de cohabitation (scénario B)	31	68	108	82	96	70	71	65
... due à l'évolution des comportements de cohabitation (scénario H)				100	108	104	104	97
Total scénario bas (B)	244	248	319	270	254	212	224	218
Total scénario haut (H)				288	267	245	256	250
Nombre de personnes par ménage	1990	1999	2005	2010	2015	2020	2025	2030
Scénario bas (B)	2,57	2,40	2,31	2,25	2,20	2,16	2,12	2,08
Scénario haut (H)				2,24	2,19	2,14	2,09	2,04

Source : recensements de la population 1982 à 1999, enquête annuelle de recensement 2005 et projection, Insee.

- ❖ Depuis 2006, le nombre moyen de personnes par ménage s'est stabilisé à 2,3 en Île-de-France et est désormais supérieur à la moyenne de 2,2 des régions de province.
- ❖ Les évolutions des modes de vie contribuent à l'augmentation de la taille moyenne des ménages franciliens (+ 0,01) alors qu'en province elles continuent de jouer à la baisse (- 0,03).

Taille moyenne des ménages dans l'Union européenne en 2016



Source : Eurostat, 2017. Taille moyenne des ménages

# 360 résidences principales de plus par an ... pour 76 habitants de plus ... ?

- ▶ Hypothèse: Diminution de la taille des ménages à 1,82 en 2025
- ▶ En 2010 à Antibes: 1,98 personnes par ménage
  - ▶ Plus basse que la moyenne française ...
  - ▶ Plus basse que les plus bas pays européens
- ▶ Est-il raisonnable de tabler sur une baisse continue ?
  - ▶ A Paris la taille des ménages augmente de nouveau - [Lien](#) \*
  - ▶ Les études tablent sur un stabilisation autour de 2,02
- ▶ En supposant - raisonnablement:
  - ▶ Une stabilisation de la taille des ménages à Antibes à 2
  - ▶ Un augmentation de la population de 0,1% par an (+76 hab./an)

Le besoin en résidences principales est de 40 par an

Peut être couvert pas conversion de résidences secondaires en principales.

## Besoins

La municipalité souhaite donc proposer un aménagement du territoire communal cohérent et harmonieux, lui permettant de répondre favorablement aux futurs besoins de la population, tout en veillant à maintenir les grands espaces naturels et proposer un cadre de vie de qualité dans les secteurs urbains.

Dans la logique d'un développement urbain maîtrisé et durable, le scénario d'évolution de la croissance démographique s'établit selon une tendance stable : les perspectives d'évolution de la croissance démographique sont établies à 0,10 % en moyenne par an, à l'horizon du PLU.

Ce scénario est également établi selon le principe d'une diminution structurelle de la taille des ménages (vieillesse des ménages, décohabitation, famille monoparentale...).

Ainsi, à l'horizon 2030, la commune devrait compter environ 77 000 habitants, ce qui conduirait à 76 habitants supplémentaires par an et la création d'environ 360 résidences principales par an.

Faux a long terme

1,82 en 2025  
1,80 en 2030

A Antibes, comme pour tout le département, le taux moyen d'occupation des résidences principales tend à diminuer structurellement : 2,8 personnes par logement en 1968, 2,25 personnes par logement en 1990, pour atteindre 1,98 personnes par logement en 2010. Compte tenu de la régularité de cette baisse structurelle depuis les années 60, il est raisonnable d'envisager cette tendance pour les quinze prochaines années avec plus ou moins d'intensité.

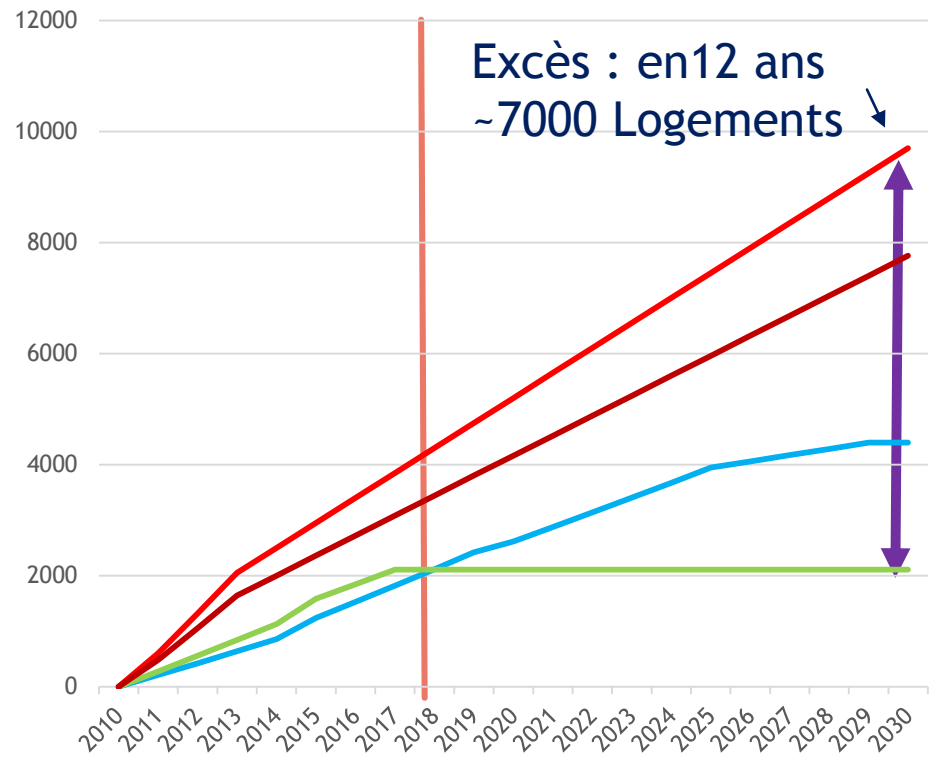
En effet, les causes de cette diminution du taux d'occupation des résidences principales sont à rechercher dans l'évolution des modes de vie (décohabitation, augmentation du nombre de jeunes actifs vivant seuls, augmentation du nombre de familles mono-parentales...) et dans le vieillissement de la population.

# Evolution des besoins de Logements PLU 2018 - Orientations et Raisonnables

Année	Total logements autorisés			
	Toutes catégories	Hors annulation, caducité ou retrait	Dont avec D.O.C.	Dont avec D.A.T. / D.A.A.C.T.
1988	803	682	664	512
1989	1367	1067	1067	1040
1990	1829	1149	1146	1063
1991	1229	704	704	688
1992	1046	273	274	236
1993	310	152	143	132
1994	744	491	485	472
1995	385	217	218	172
1996	340	331	327	219
1997	389	250	247	236
1998	734	515	511	496
1999	413	365	366	346
2000	321	297	300	292
2001	857	619	618	601
2002	621	471	470	364
2003	552	446	412	288

Diagnostic 2014  
+ ~450 / an  
après 2013

Evolution Besoin - Autorisation - PLU 2018



- Evol. Prevue au PLU 2018
- Evol. Raisonnable
- Autorisation Prevue Total (RP+RS)
- Autorisation Prevue Res. Pricipale

**Orientations d'Autorisations**  
+ Résidences Secondaires  
Résidences Principales

## PLU 2018 pour 2030 - Orientations

- ▶ +450 Logements par an
    - ▶ Dont 360 Résidences principales
      - ▶ Dont 150 logements sociaux
    - ▶ Dont 90 Résidences secondaires
- + 5400 en 12 ans  
+ 4320 en 12 ans  
+ 1800 en 12 ans  
+ 920 en 12 ans

Besoins Estimés au PLU

Années	Progression annuelle des résidences principales	Taux d'occupation résidences principales	Résidences principales	Nombre d'habitants
2010	0,71 %	2,01	36 820	74 120
2015	0,67 %	1,93	38 113	73 434
2020	0,65 %	1,87	39 377	73 753
2025	0,66 %	1,82	40 683	74 158

Besoins Projetés selon INSEE

Nombre de personnes par ménage	Diagnostic 2014							
	1990	1999	2005	2010	2015	2020	2025	2030
Scénario bas (B)	2,57	2,40	2,31	2,20	2,16	2,12	2,08	
Scénario haut (H)				2,19	2,14	2,09	2,04	

Source : recensements de la population 1982 à 1999, enquête annuelle de recensement 2005 et projection, Insee.

# PLU d'Antibes: Toujours pas assez de Logements Sociaux !

- ▶ Concernant les logement sociaux:
  - ▶ Un objectif de +1800 Log. sociaux d'ici 2030 amènera Antibes a près de 6000 logements sociaux.
  - ▶ Pour tenir l'objectif de 25% (de 44 350), il faudrait atteindre 11000
  - ▶ Antibes sera donc avec 14% de son parc en log. sociaux - encore loin du compte !
- ▶ Renouvellement de la population en 2030 et Logements:
  - ▶ Population quasi stable
  - ▶ Accentuation de la Diminution de la taille des ménages discutable ...
  - ▶ 20000 résidences secondaires, dont une portion sera remise sur le marché par successions "naturelles" inévitables à venir des seniors souvent propriétaires de ces biens
- ▶ Le besoin de logement additionnel n'est pas évident !

Nombre d'habitants par classe d'âge à Antibes

Données 2014	Antibes : nombre habitants	% de la population
Moins de 15 ans	10 767	14,2 %
15 - 29 ans	12 283	16,2 %
30 - 44 ans	14 291	18,9 %
45 - 59 ans	14 313	18,9 %
60 - 74 ans	13 424	17,7 %
75 ans et plus	9 406	12,4 %

Résidences principales et secondaires à Antibes


Données 2014	Antibes	% des logements
Résidences principales	37 432	61,0 %
Résidences secondaires	19 941	32,5 %
Logements vacants	4 039	6,6 %


## Alors qu'Antibes est déjà très urbanisée:

- Les objectifs de constructions non sociaux dépassent les besoins
- Le besoin de logement additionnel n'est pas justifié !
- Tandis que les obligations en logement sociaux ne sont pas atteintes.




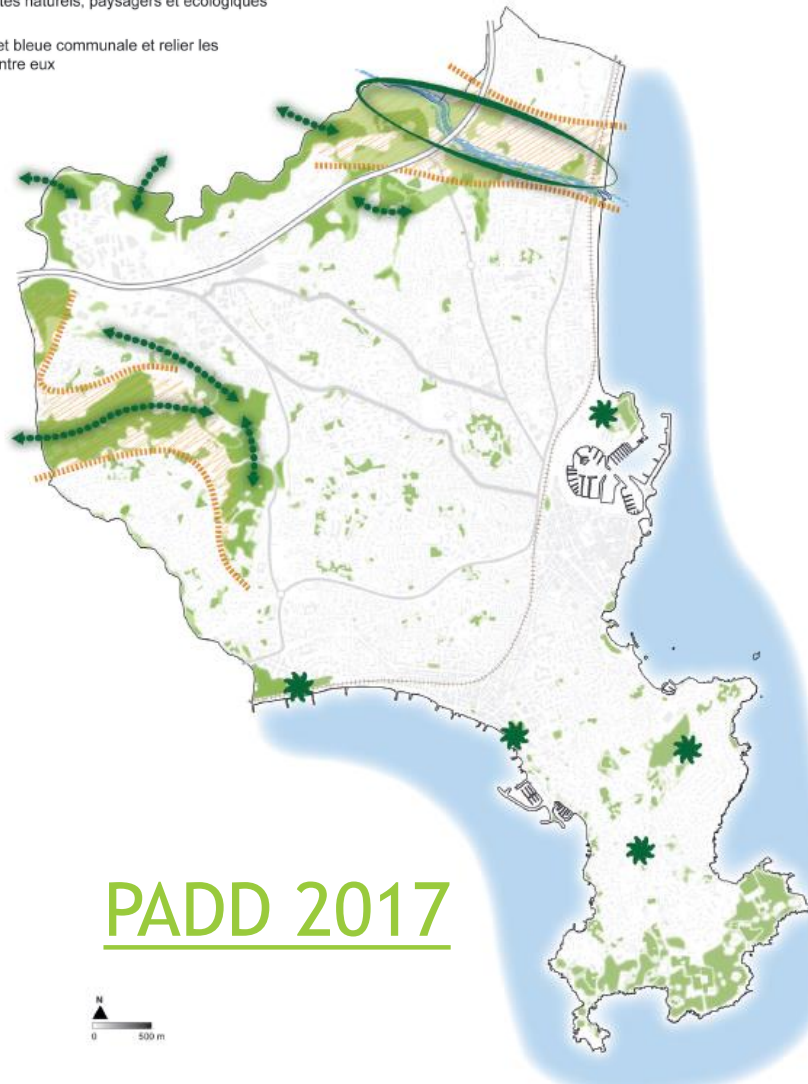
# PLU d'Antibes: Réduction des Espaces Naturels !

 Maintenir des coupures d'urbanisation

 Valoriser les parcs et jardins caractéristiques

 Protéger et préserver les sites naturels, paysagers et écologiques

 Développer la trame verte et bleue communale et relier les réservoirs de biodiversité entre eux



- ▶ Le nouveau PLU d'Antibes nous promet une ville Jardin et Paysagères, mais en comparant les objectifs des PADD de 2014 et 2017, cherchez l'erreur !
- ▶ Non les dates n'ont pas été inversées: contrairement au discours tenu, Antibes renonce clairement à maintenir les espaces naturels sur la commune, et les trames vertes du Cap.

# PLU d'Antibes: Une accélération a venir !

- ▶ Il y a donc un risque de désordre sur la marché foncier (trop de logements), avec un environnement urbain qui s'est dégradé (tout béton) rendant le ville de moins en moins attractive pour les résidences secondaires, et maintenant une constructibilité plus contrainte avec les nouvelles règles.
- ▶ Les propriétaires vieillissant, les résidences secondaires vont venir sur le marché
- ▶ Le PLU restreint les règles de construction, limitant le nombre de logement par projet - mais ne réduit pas le nombre de parcelles constructibles (150 ha) - l'Urbanisation peut continuer.
- ▶ Les propriétaires fonciers, comprenant que c'est la roue tourne, auront tendance a réaliser une opération en vendant le plus vite possible aux promoteurs aiguillé par la loi Pinel, accélérant encore l'urbanisation de la ville.
- ▶ A Antibes, on est pas prêt de voir les grues disparaître du paysage ...

**A Antibes, on est pas prêt de voir les grues disparaître du paysage ...**

# Antibes Juan-les-Pins

Que reste-t-il  
des pins ?



# References

- ▶ [Rapport de Présentation du PLU 2011](#) en Vigueur ([PLU](#) sur le site de la ville, [Rapport](#))
- ▶ [Diagnostic 2014](#) ([Diagnostic](#) sur le site de la ville)
- ▶ Objectifs 2014 ([PADD](#) sur le site de la ville)
- ▶ [Objectifs 2017](#) ([PADD](#) sur le site de la ville)
  
- ▶ INSEE: [Taille des ménages en Ile de France](#)
- ▶ INSEE: [Taille des ménages en France](#)
- ▶ INSEE: [Taille des ménages en Europe](#)
- ▶ INSEE: [Populations Légales](#)