

# S-CoT Casa

Consommation Foncière  
Contribution du Gadseca



**GADSECA** 50ans  
50 acteurs, 50 projets

Groupement des Associations de Défense des Sites et de l'Environnement de la Côte d'Azur  
www.gadseca.org - Maison des Associations - 288 chemin de Saint - Claude 06600 Antibes Juan Les Pins - gadseca1970@gmail.com

# Les éléments du SCoT



PADD : projet de développement durable  
DOO : document d'objectifs et d'orientations  
DAC : document d'aménagement commercial

# ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE ET ARTIFICIALISATION 2009-2017

► <https://www.observatoire-des-territoires.gouv.fr/visiotheque/2019-2020-rapport-planche-6-typologie-des-epci-selon-levolution-demographique-et>

- **Forte Artificialisation**
- **Population Stable**





## Artificialisation et population Évolution comparée

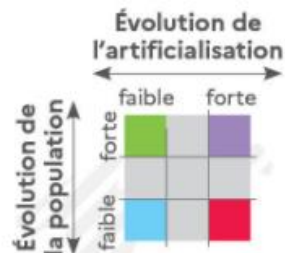
### Typologie des EPCI

en fonction de l'évolution du nombre de ménages et de l'artificialisation liée à l'habitat entre 2009 et 2017

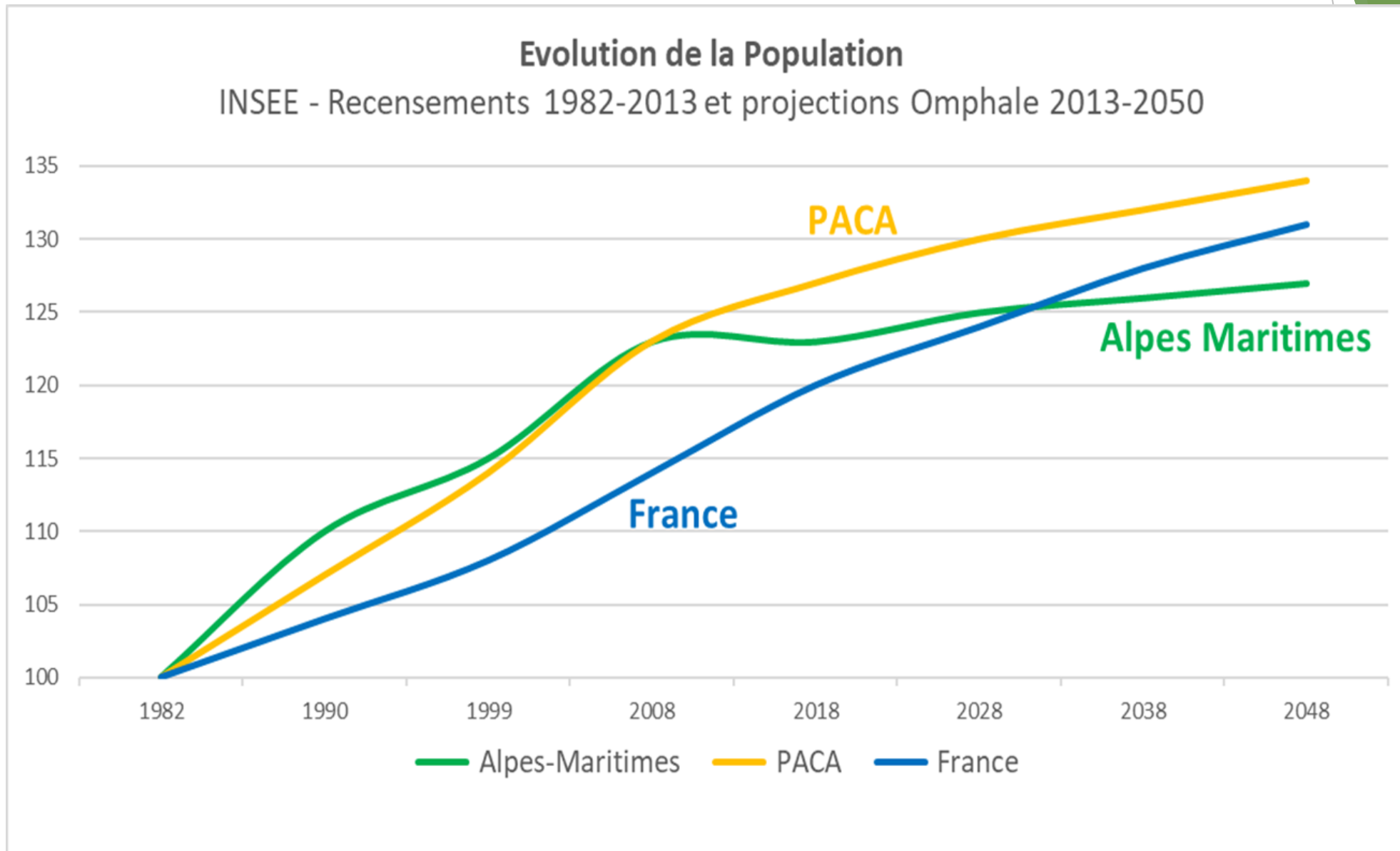
-  Faible augmentation ou déclin de la population et faible évolution de l'artificialisation
  -  Faible augmentation ou déclin de la population et forte évolution de l'artificialisation
- Nom de l'EPCI*

-  Forte augmentation de population et forte évolution de l'artificialisation
  -  Forte augmentation de population et faible évolution de l'artificialisation
- Nom de l'EPCI*

-  Évolution moyenne de population ou d'artificialisation
-  Donnée indisponible (Mayotte)



# Evolution de la Population - Alpes Maritimes



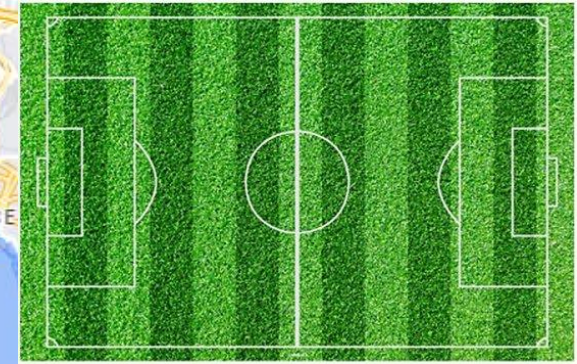


## Cerema – Artificialisation :

Alpes-Maritimes : 1320 ha en 10 ans

Cela représente :

- Une bande de 1km de large et 13km de long
- Un terrain de football par jour ouvré, chaque jour pendant 10 ans



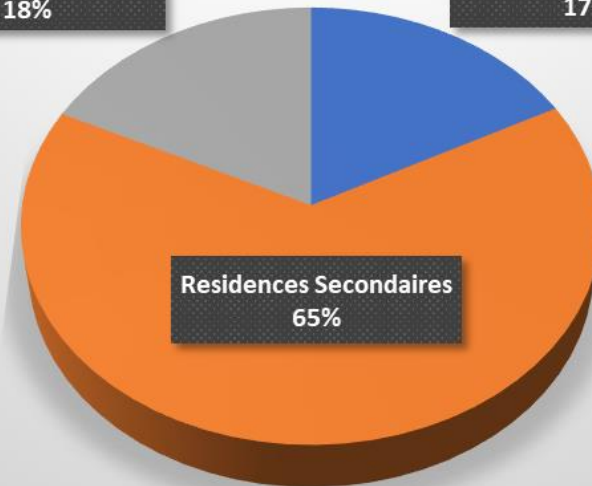
2650 X

### Part de Consommation Fonciere par Destination Alpes-Maritimes, 2009-2020 : 1320 hectares

Activites Economiques  
18%

Residences Principales  
17%

Residences Secondaires  
65%

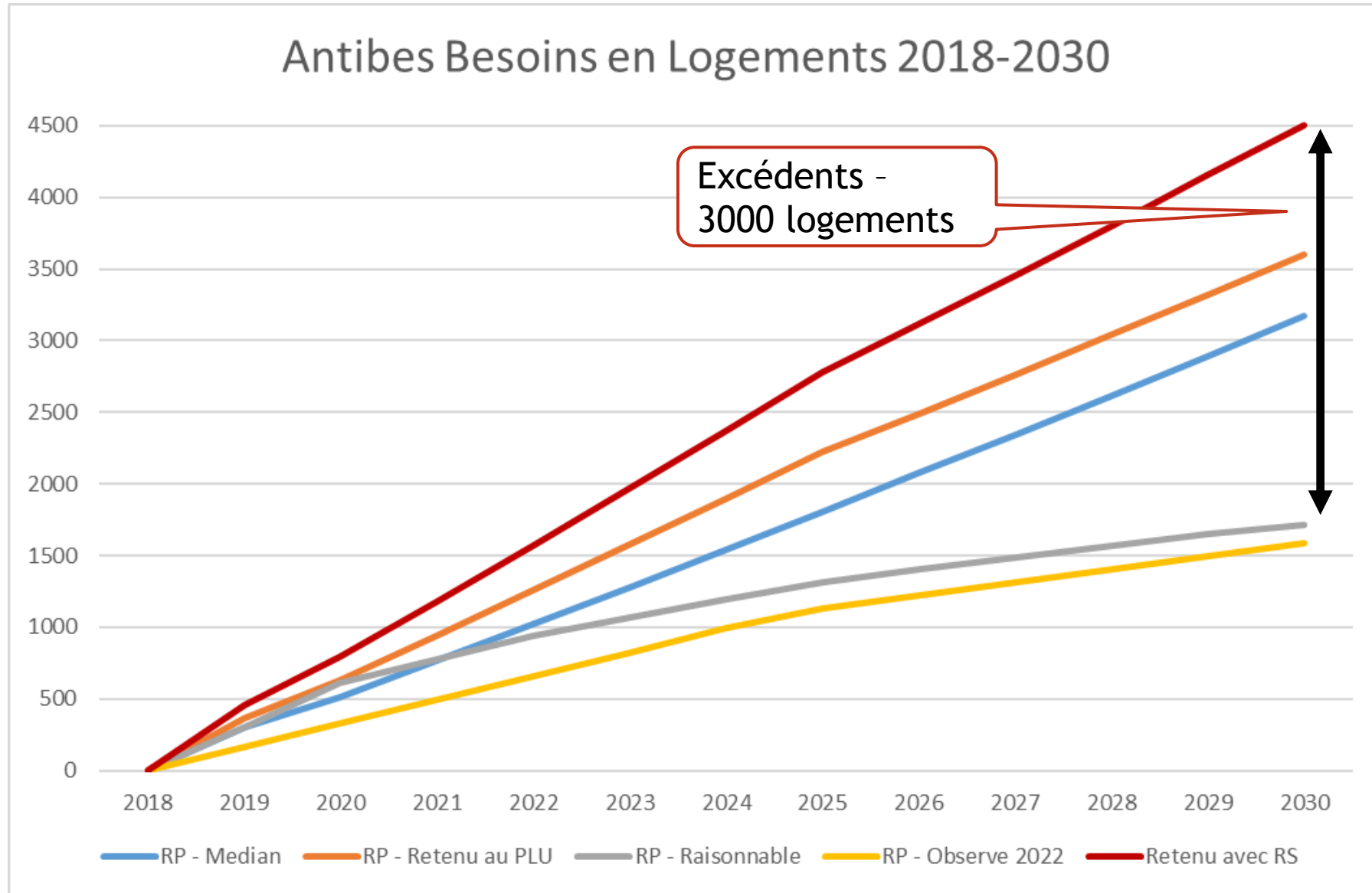


# Les leçons du PLU d'Antibes

- ▶ Le PLU de 2019, élaboré en 2018 sur des données de 2014, émet des projections de besoins en logements pour 2030.
- ▶ Trois hypothèses étaient envisagées, toute avec une baisse continue de la taille des ménages, de 1,77 en 2030 :
  - Basse de population (-0,2%/an), sur base de la tendance du moment
  - Population stable (pas de croissance)
  - Croissance forte (+0,35%/an)
- ▶ Le PLU fait une autre hypothèse d'une croissance de +0,1%/an, et dans ce scénario, avec une baisse de la taille des ménages continue (1,82 en 2025 et 1,77 en 2030), on trouve bien le besoin de 360 logements par an, 450 avec 25% de résidences secondaires.
- ▶ Explicatif : - L'inadéquation de l'offre de logements créerait le recul démographique
  - En construisant, on ramènera des actifs
- ▶ Ce qui est discutable, c'est la baisse continue de la taille de ménages, qui se stabilise dans zones urbaines, autour de 1,9 habitants par ménage. Ceci est dû au fait que les jeunes restent plus longtemps chez leur parent par le coût du logement, et que les taux de divorces se stabilisent (ceci est documenté [ici](#)).
- ▶ La même hypothèse de 0,1% d'augmentation de la population avec un taille des ménages qui se stabilise raisonnablement à 1,85, aurait abouti sur un besoin en logements de 180 par an.
- ▶ **Depuis les tendances montrent que la population sur Antibes continue de baisser, et que la taille des ménages est à 1,92 hab./log en 2018, donc se stabilise beaucoup plus rapidement. Sur cette trajectoire, le besoin est de 150 logements par an.**

Taille des ménages basse = peu de familles

# Hypothèses et Dernières Statistiques



Avec résidences secondaires

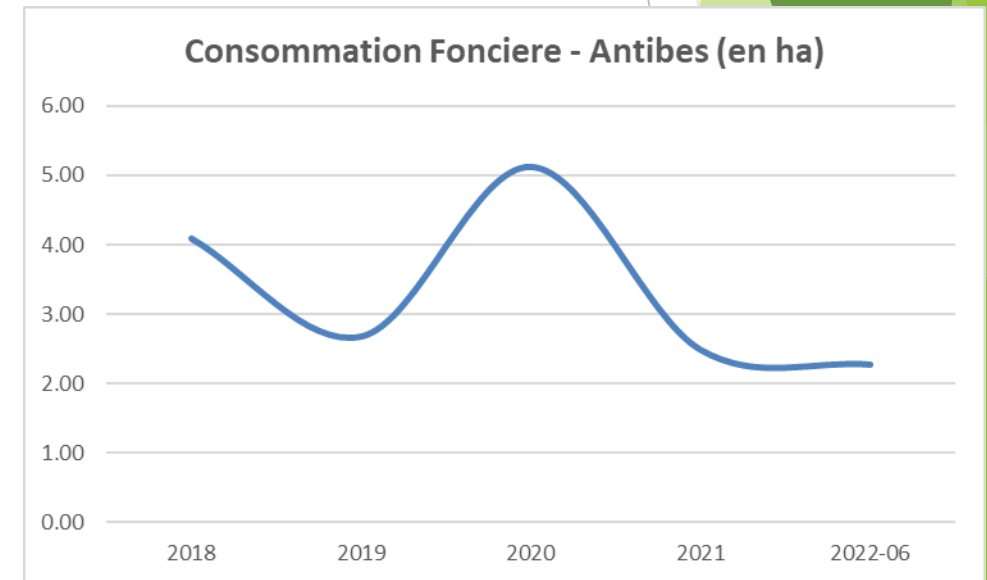
Hypothèses de forte réduction de la taille des ménages

Hypothèses et observations de stabilisation de la taille des ménages

# Etude de Consommation Foncière : Antibes

- ▶ Données depuis 2018, PLU Mars 2019
- ▶ Basé sur les données Sitadel
- ▶ Surface des parcelles sujettes a PC autorisés
- ▶ **Non comptés :**
  - ▶ PC autorisés avant l'approbation du PLU
  - ▶ Déclarations Préalables
  - ▶ PC annulés
  - ▶ PC avec surface démolition
  - ▶ PC avec surface existante
  - ▶ PC extension / surélévation
  - ▶ PC sur existant
  - ▶ **PC dont la superficie des parcelles n'est pas renseignée**
- ▶ **Taux de réalisation des autorisations : 90%** (sur base 2018-2019)

- 2018 : 4,09 ha
- 2019 : 2,68 ha
- 2020 : 5,13 ha
- 2021 : 2,49 ha
- 2022 : 2,28 ha (juin\*)





# Consommation foncière officielle à Antibes

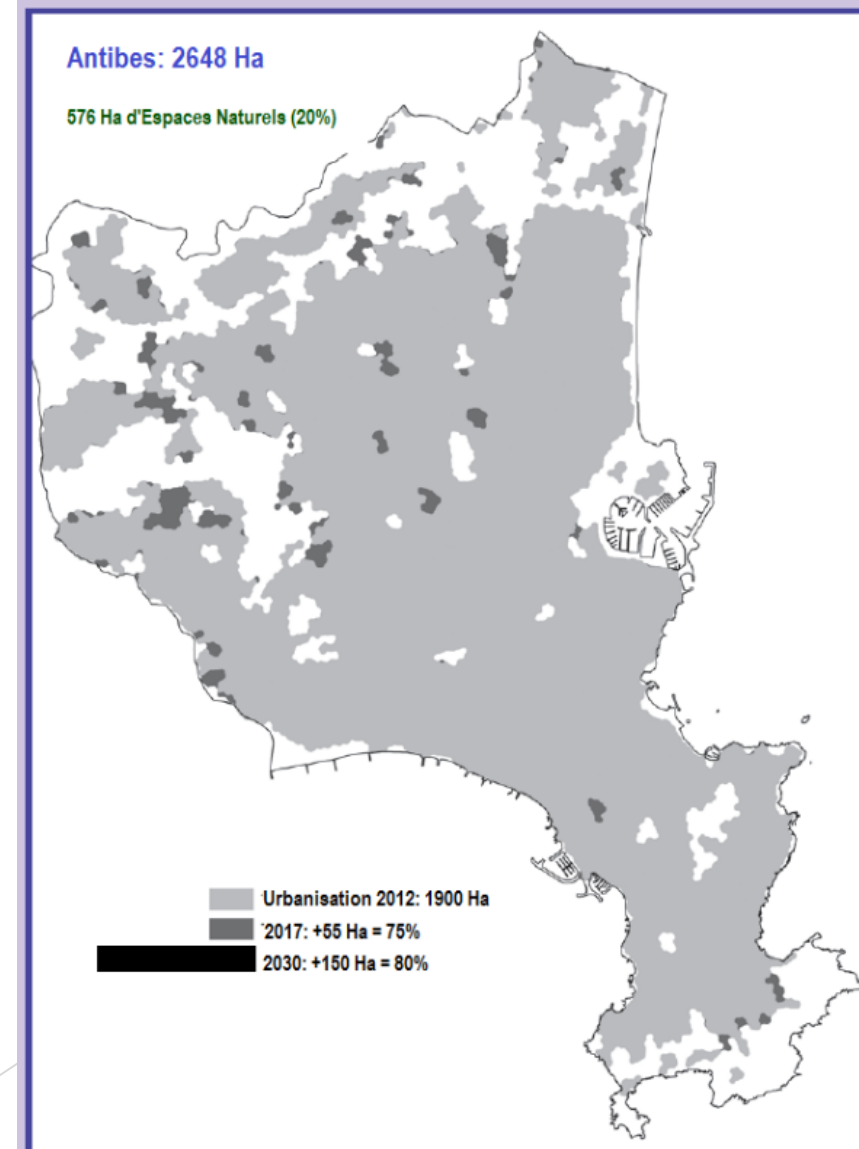
Baisser de 30% la constructibilité en 2019 sur le territoire et circonscrire la tâche urbaine ont également fortement contribué à maintenir voire regagner des espaces libres. Entre le PLU approuvé de 2011 et le PLU révisé de 2019, la tâche urbaine a progressé de 56,1 Ha soit 7 Ha/an et le bâti solide de 2,3 Ha/an.

Depuis 2019 jusqu'à ce jour, moins de 2 Ha ont été consommés soit 0,95 Ha par an avec une évolution du bâti ramenée à 0,6 Ha/an.

0.95 ha/an dont 0,6 ha pour le bâti

Quelle définition pour la Consommation ?

- ▶ Extension de la tache urbaine exclusivement ?
- ▶ Espaces minéralisés ?
- ▶ Consommation de parcelles non-bâties ?
  
- ▶ Parcelle + 20m ? Emprise + 20 m ?





# Pourquoi 18 000 nouvelles résidences principales pour 8 000 ménages nouveaux ?

Commentaire DOO		DOO	Commentaire Gadseca	Gadseca
Accroissement estimé des ménages (besoin organique) - soit l'équivalent de 8 000 résidences principales	Desserrement + Accroissement (1)	8000	Ces données sont discutables au vu des projection de l'INSEE.	8000
Remise à disposition des logements perdus (destruction, changement de destination, agrandissement...) 1/1000 par an, soit 2 500 logements en surplus à réaliser	Renouvellement	2500	Reconstruit in situ, ne peut pas être maîtrisé. Ne produit pas de nouvelle capacité de logements.	0
A la fluidité du parc immobilier, qui est extrêmement tendu sur toute la Côte d'Azur où existe un fort niveau de cohabitation imposée compte tenu du coût de l'immobilier, et qui va représenter un tiers en plus du besoin organique, soit 2 500 logements en surplus à réaliser	Décohabitation	2500	Décohabitation = Desserrement - Inclus dans (1) = Double comptage	0
Accélération du grand vieillissement, 16 000 ménages entrant dans la dépendance (plus de 90 ans), avec nécessité de produire 3 000 logements supplémentaires adaptés	Dépendance	3000	Ces mutation libèrent des logements, qui peuvent être utilisés par (1) – Places en Ephaad ne sont pas des logements (Economique) = Ménages en moins = Double Comptage	0
Montée en puissance du bipôle universitaire Cannes-Grasse avec à terme 3 000 étudiants accueillis et l'opportunité de créer du logement étudiant au sein des centralités du SCOT 'Ouest.	Etudiants	2000 ?	INSEE considère que logements pour étudiant sont inclus dans la croissance démographique (hyp haute), donc (1) . De plus, ne peuvent-ils se loger dans les nombreux studios de vacants en période scolaire = Double Comptage	0
	Total	18000	<b>Les explications fournies sont des estimations « a la louche » - sans justifications fondées.</b>	8000



➤ **Avis de l'ETAT** p 9/28 « Se fondant sur le ralentissement actuel du solde migratoire et sur la faiblesse des réserves foncières, le Scot prévoit une croissance démographique moyenne faible de + 0,27% par an soit 11 910 nouveaux habitants et 8 000 nouveaux ménages d'ici 2040. Face à cette croissance démographique la production **de 20 750 logements, dont 18 000 en résidences principales** et 2 750 en résidences secondaires, afin de répondre à l'accueil de ces 8 000 ménages, **pose question.** »

# Rappel des Eléments du SCoT Ouest

3 catégories d'espaces urbains



**Définition :** Site urbanisé sous-optimisé, à recomposer  
**Nombre et superficie de sites de projets :**  
 24 sites mixité urbaine – 135 hectares  
 43 sites économiques – 230 hectares

**Les Unités Prioritaires de Renouveau Urbain**



**Définition :** Site non encore urbanisé contenu à l'intérieur de l'agglomération (le SCoT ne les dénombre pas mais fixe l'objectif de consommation)  
**Mixité urbaine – 85 hectares**  
**Zones économiques – 45 hectares**  
**Zones de dev. Touristique – 10 hectares**

**Les Urbanisations nouvelles d'Accompagnement**



**Définition :** Site non encore urbanisé en extension de l'enveloppe urbanisée actuelle (le SCoT ne les dénombre pas mais fixe l'objectif de consommation)  
**Mixité urbaine – 15 hectares**  
**Zones économiques – 35 hectares**  
**Zones de dev. Touristique – 5 hectares**

**Les Urbanisations Nouvelles Complémentaires**

Les Unités Prioritaires de Renouveau Urbain sont à mettre en avant dans les études de densification et dans toute les démarches d'évolution des documents d'urbanisme.

## 3 / La maîtrise de la consommation foncière programmée entre 2020 et 2040

### ORIENTATION 1C6 LES CONDITIONS DES URBANISATIONS NOUVELLES COMPLEMENTAIRES

Les documents d'urbanisme et les Programmes Locaux de l'Habitat garantissent les plafonds de consommation foncière (Urbanisation Nouvelle d'Accompagnement et Urbanisation Nouvelle Complémentaire) consacrés à la réalisation de la mixité urbaine et résidentielle pour les entités foncières de plus de 2500m<sup>2</sup> à partir de la répartition suivante :

- 0,5 hectare tous les 10 ans entre 2020 et 2040 pour les villages Haut Pays du SCoT'Ouest
- 1 hectare tous les 10 ans entre 2020 et 2040 pour les villages du SCoT Ouest
- 2 hectares tous les 10 ans entre 2020 et 2030 puis 1 hectare entre 2030 et 2040 pour les bourgs du SCoT'Ouest
- 4 hectares tous les 10 ans entre 2020 et 2040 puis 2 hectares entre 2030 et 2040 pour les 3 villes du Moyen Pays

- 5 hectares tous les 10 ans entre 2020 et 2040 puis 2 hectares entre 2030 et 2040 pour les 3 villes de la Bande Cotière
- 10 hectares tous les 10 ans entre 2020 et 2040 puis 5 hectares entre 2030 et 2040 pour les centres urbains de Grasse et Cannes

Le SCoT'Ouest établit 2 bilans de consommation foncière à chaque phase d'évaluation de suivi (6 ans), notamment à partir des bilans triennaux de satisfaction des besoins en logement que réalise chaque commune.

## OBJECTIF 03

### RÉPARTITION DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE PAR ENTITÉS

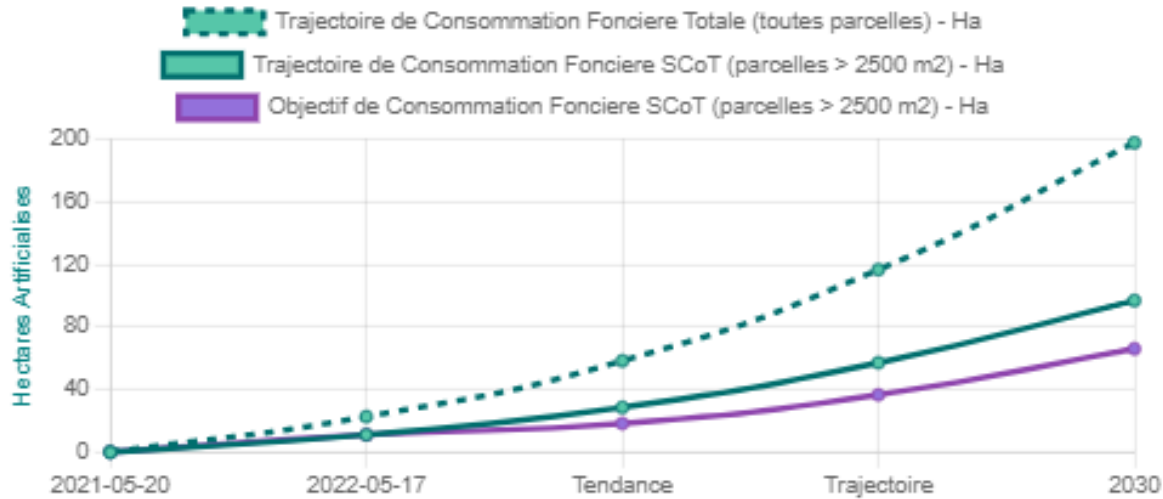
Consommation sur 10 ans en hectares			Nombre entité	2020-2030		2030-2040	
2020-2030	2030-2040			2020-2030	2030-2040		
0,5	0,5	Villages Haut Pays	12	6	6		
1	1	Villages	3	3	3		
2	1	Bourgs	5	10	5		
4	2	Villes MP	3	12	6		
5	2	Villes Bande Littorale	3	15	6		
10	5	Grasse	1	10	5		
10	5	Cannes	1	10	5		
		arrondi		65	35		
				28	100		

TABLEAU DE RÉPARTITION DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE POUR LA MIXITÉ URBAINE SELON LES TYPOLOGIES D'ENTITÉ LOCALE (2020-2040)

Villages Haut Pays	Villages	Bourgs	Villes Moyen Pays	Villes Bande Littorales	Grasse	Cannes
Amirat, Andon, Briançonnet, Caille, Collongues, Escragnoles, Gars, le Mas, les Mujols, Saint Auban, Séranon		Saint Valier				
		Saint Cezaire-sur-Siagne				
	Spéracèdes	Le Tignet	Mouanx Sartoux	Mougins		
	Cabris	Auribeau	Pégomas	Mandelieu-la-Napoule		
	Théoule	La Roquette	Peymade	Le Cannet		

# Les leçons du SCoT Ouest :

Autorisations de Consommation Foncière sur terrains vierges sur SCoT\_Ouest



Données Sitadel		Depuis le 20 Mai 2021
Dernière autorisation prise en compte :		2022-05-17
Nombre de Permis Autorisés :		162
Nombre de logements nouveaux :		548
Nombre de logements sociaux :		(12%) 66
Consommation en parcelles vierges autorisées (toutes superficies) :		23.98 ha
<b>Objectif de consommation jusqu'en 2030 (parcelles &gt; 2500 m2) :</b>		<b>66 ha</b>
- Consommation dans le budget de l'objectif (parcelles > 2500 m2) :		(17%) 11.13 ha
- Budget foncier résiduel jusqu'en 2030 (parcelles > 2500 m2) :		54.87 ha
- Consommation hors budget (parcelles < 2500 m2) :		(51%) 11.58 ha
- Part des petites parcelles (parcelles < 2500 m2) :		81%

- ▶ Le SCoT n'est pas juste un objectif, il doit être prescriptif et obliger à un maximum de consommation à respecter.
- ▶ L'absence de méthodologie de mesure de la consommation foncière, et de sanctions en cas de dépassement, laisse place au laisser aller face aux intentions du SCoT.



# Le Guide de la Sobriété Foncière

## ► [Le Guide de la Sobriété Foncière de France Nature Environnement PACA.](#)

Ce guide couvre une sélection d'enjeux et de leviers pour atteindre la sobriété foncière, en abordant les enjeux des politiques publiques en matière de préservation des sols et la capacité à organiser la protection des ressources. Son contenu est basé sur les publications scientifiques, sur les stratégies nationales et politiques publiques, sur les retours de terrain d'associations, sur des entretiens avec les agences d'urbanisme et les institutions et sur une étude de documents d'urbanisme de la région Paca.

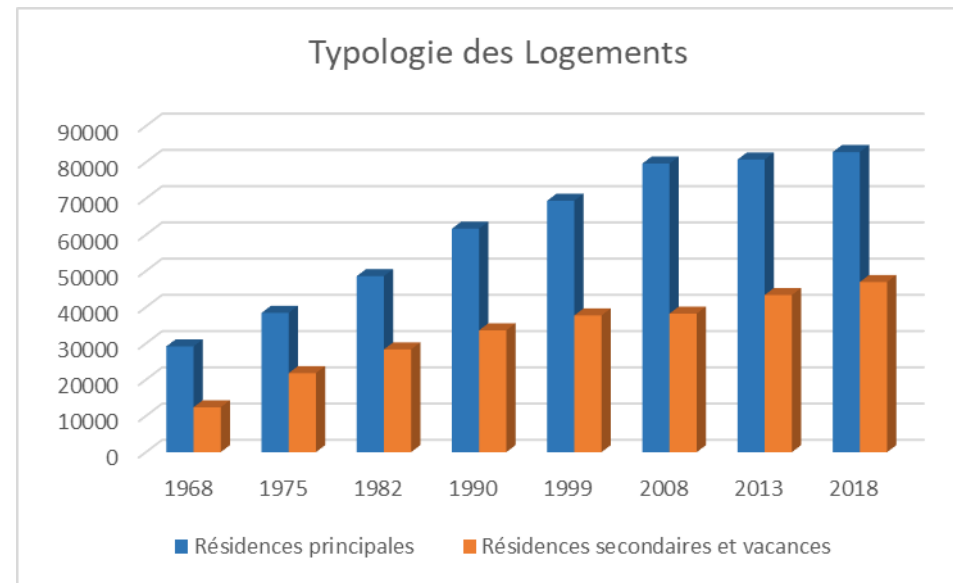
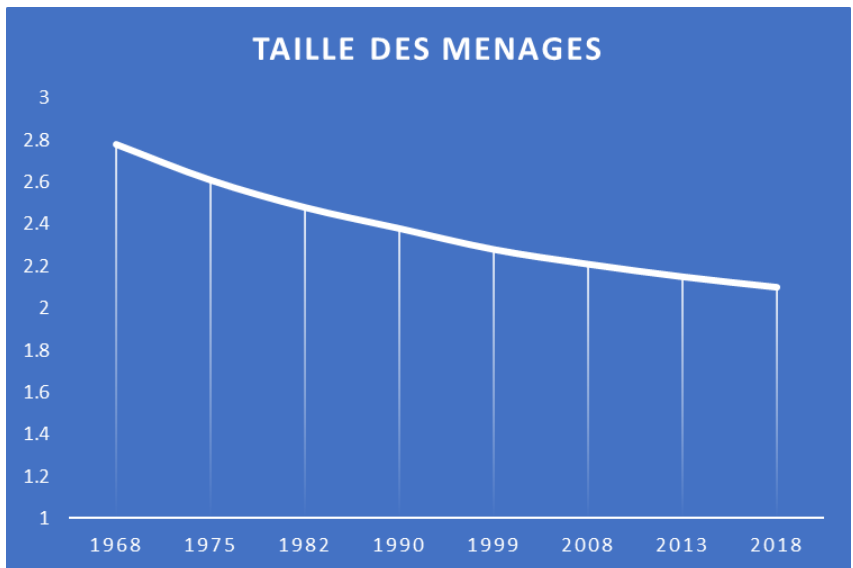
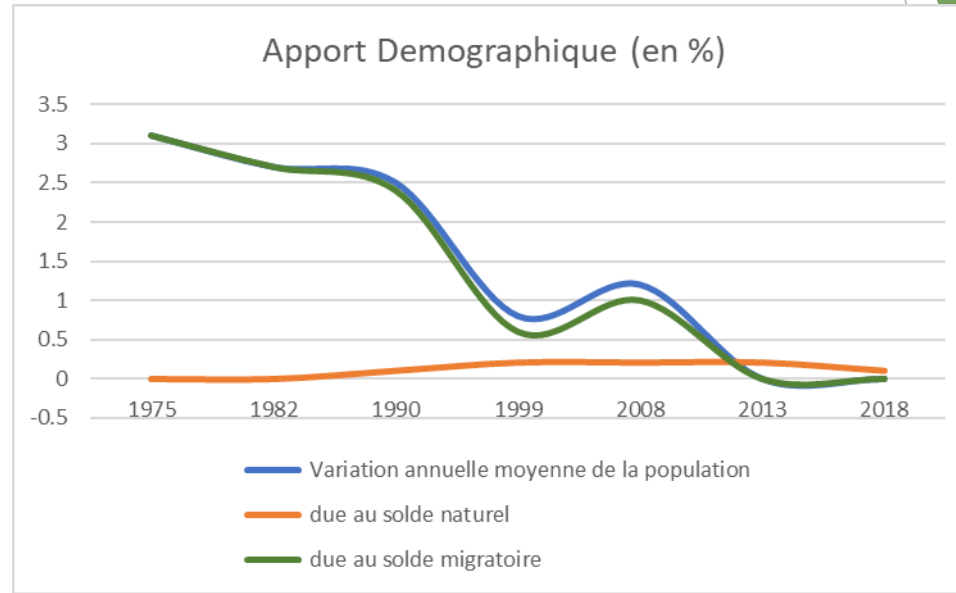
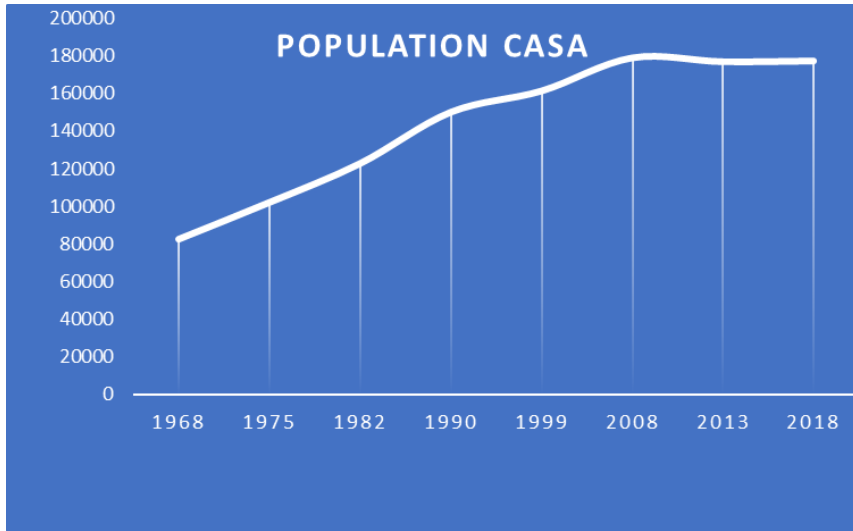
## ► [L'Urbascope de France Nature Environnement PACA.](#)

L'Urbascope propose une méthodologie d'évaluation des besoins foncier à l'échelle d'un territoire. C'est un outil d'aide au positionnement sur les projets de document d'urbanisme. Composé d'un livret et d'une grille d'analyse, il vous permettra, en appui du guide et des chiffres de ce site, de vous approprier les enjeux de la sobriété foncière dans votre territoire.

## ► [Consulter les données de votre territoire](#)

Ce site vous permet de consulter les données historiques d'évolution de la population, des constructions de logement, de l'artificialisation, des besoins en logements sociaux, consolidées sur votre territoire, ainsi que les dernières projections de l'INSEE.

# Population Casa



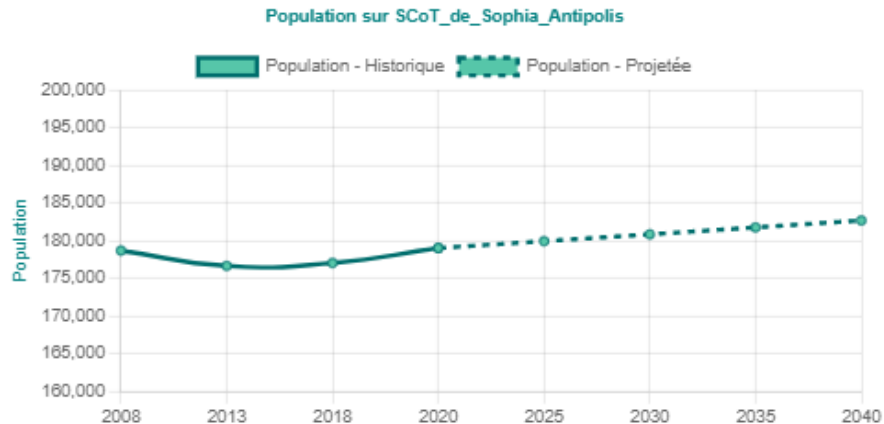
# Projections Evolution de la Population

Population Légale : 178917

Données INSEE :	2008	Evolution 08-13	2013	Evolution 13-18	2018	Evolution 08-18
<b>Population :</b>	<b>178720</b>	-2033 (-0.23 %/an)	<b>176687</b>	+390 (+0.04 %/an)	<b>177077</b>	-1643 (-0.09 %/an)
Population Hors Ménages :	(1.6%) 2928	-262	(1.5%) 2666	+368	(1.7%) 3034	+106
Population des Ménages :	175792	-1771	174021	+22	174043	-1749
Taille des Ménages :	2.208	-0.053 (-0.48 %/an)	2.155	-0.054 (-0.51 %/an)	2.101	-0.107 (-0.5 %/an)
Nombre de Ménages :	79629	+1120	80749	+2090	82839	+3210

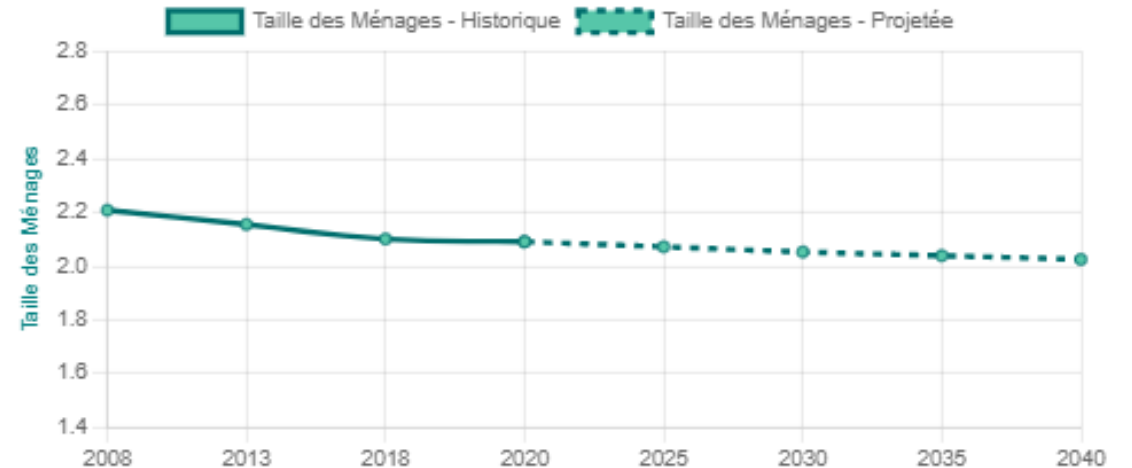
## Evolution de la Population

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. Pour PACA, les projections détaillées par territoire peuvent être consultées ici : Dossier Insee 2030-2050



## Evolution de la Taille des Ménages

Taille des Ménages sur SCoT\_de\_Sophia\_Antipolis



Sur 177077 habitants, une variation de la TM de 0,01 = 422 ménages

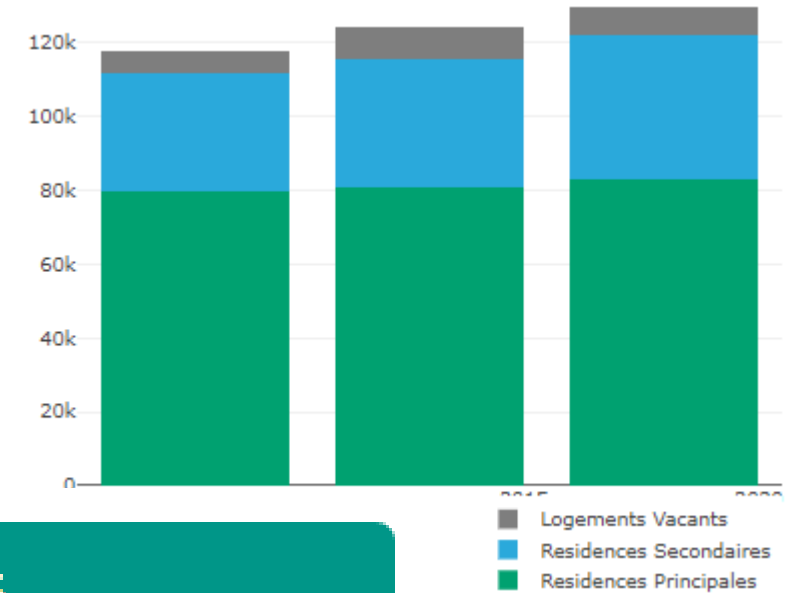
# Parc de Logements

## Evolution des types de Logements

Données INSEE :	2008	Evolution 08-13	2013	Evolution 13-18	2018	Evolution 08-18
<b>Logements :</b>	<b>117882</b>	+6226	<b>124108</b>	+5669	<b>129777</b>	+11895
- Résidences Principales :	(67.6%) 79636	+1104	(65.1%) 80740	+2074	(63.8%) 82814	+3178
- Résidences Secondaires :	(27.4%) 32262	+2307	(27.9%) 34569	+4615	(30.2%) 39184	+6922
- Logements Vacants :	(5.1%) 5981	+2817	(7.1%) 8798	-1018	(6.0%) 7780	+1799

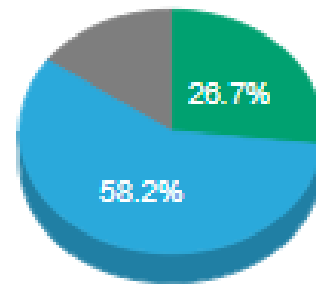
Evolution de la vacance entre 2008 et 2018 : +30%

Evolution du secondaire entre 2008 et 2018 : +21%



## Répartition des Nouveaux Logements

Evolution du parc entre 2008 et 2018 selon ses composants sur SCoT\_de\_Sophia\_Antipolis



- Nouvelles Résidences Principales
- Nouvelles Résidences Secondaires
- Nouveaux Logements Vacants

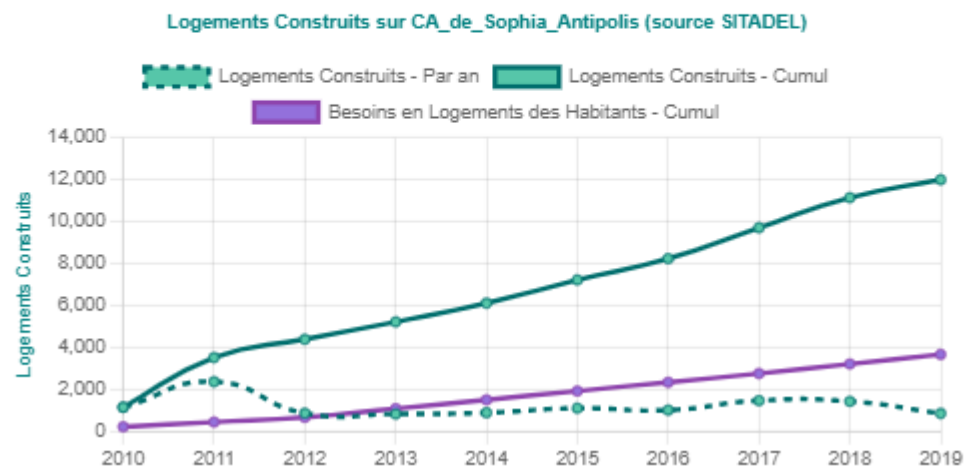


# Production de Logements

Données INSEE / Sitadel	2013	13-18	2018	18-20	2020	13-20
<b>Besoins en Logements :</b>						
- Population des Ménages :	174021		174043		174198	
- Taille des Ménages :	2.155		2.101		2.08	
- Besoins en Résidences Principales :	80749	<b>+2090</b>	82839	<b>+910</b>	83749	<b>+3000</b>
<b>Production en Logements (commencés sur la période) :</b>						
- Logements Sociaux Construits (Taux) :	1841	< (34.6%)	703	(36.58%) >	2544	
<b>Excédents de Logements Commencés par rapport aux besoins pour le logement des habitants :</b>	<b>3231</b>		<b>724</b>		<b>3955</b>	
-> Nouvelles Résidences Secondaires :	4615					
-> Nouvelles Résidences Vacantes :	-1018					

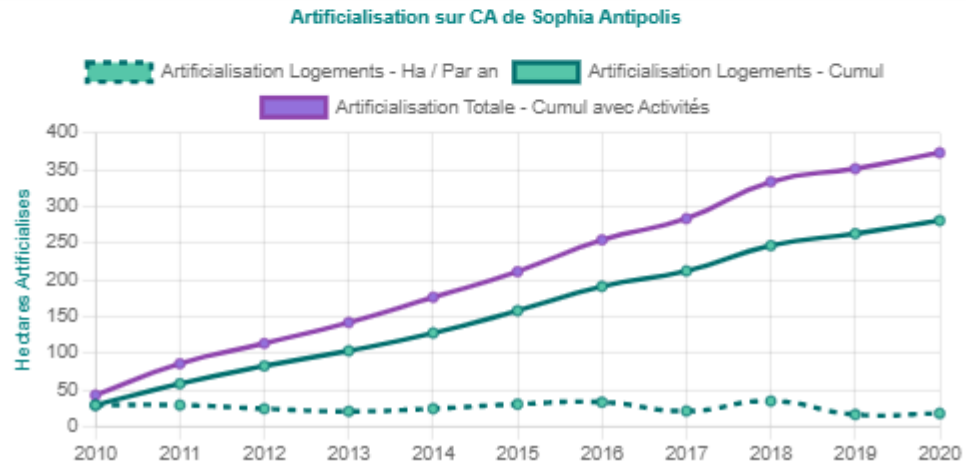
## Besoins et Constructions de Logements 2010-2019

**Excédents de Logements sur 10 ans : 8335**



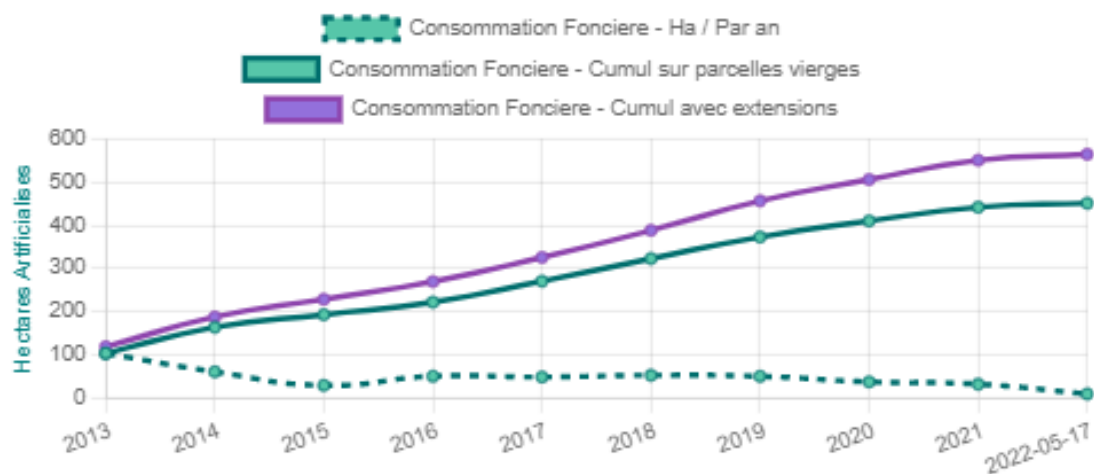
# Artificialisation Cerema

Données Cerema	2009 - 2020
Surface du Territoire :	48650.54 ha
Artificialisation en 10 ans :	373.19 ha
- Artificialisation à destination de l'habitat :	280.72 ha
- Artificialisation à destination de l'activité économique :	81.79 ha
- Autres artificialisation :	10.67 ha
Supplément d'artificialisation en % en 10 ans :	0.77%



# Consommation Foncière sur base des Permis de Construire (2013-2022)

Autorisations de Consommation Foncière sur terrains vierges sur CA de Sophia Antipolis



## Données Sitadel

2013 - 2022

Surface du Territoire :	48650.54 ha
Nombre de logements nouveaux :	11811
Nombre de logements en renouvellement :	820
Superficie totale des terrains dédiés aux nouveaux logements (y compris extensions) :	586.05 ha
Superficie des terrains pour des logements en renouvellement (y compris extensions):	115.89 ha
Logements par hectares :	15.7 log / ha
Superficie des terrains vierges autorisés pour de nouveaux logements :	472.16 ha
Taux de réalisation des autorisations sur terrains vierges :	63%

# Projection des Besoins

Données INSEE	2020	2030	2040
<b>Population :</b>	179058	180874	182712
- Evolution en 10 ans :	-	+1816	+1838
- Evolution en % / an :	-	+0.101%	+0.101%
<b>Taille des Ménages :</b>	2.091	2.053	2.025
- Evolution en % / an :	-	-0.253%	-0.169%
<b>Besoins en logements pour la population :</b>	85638	88114	90246
- Besoins en logements nouveaux sur 10 ans :	-	+2476	+2132
- Besoins en logements par an :	-	+248	+213



# Loi SRU

Logements Sociaux : Dossier Dreal

Données SRU	2017	2020	Evolution
Residences Principales	81810	84167	2357
Logements Sociaux :	8420	9576	1156
Taux Logements Sociaux :	10.3%	11.4%	1.1%
Carence :	12032	11466	-566
Objectifs Trienaux :	4077	6047	1970

## Logements Sociaux Construits / En Construction :

Données Sitadel	Logements
Logements sociaux réalisés en 2013-2016	1138
Logements sociaux commencés en 2017-2021	1406
<b>Total 2013-2021</b>	<b>2544</b>

# PLH Casa

Le business des  
résidences secondaires ...



**GADSECA** 50ans  
50 acteurs, 50 projets

Groupement des Associations de Défense des Sites et de l'Environnement de la Côte d'Azur

www.gadseca.org Maison des Associations - 288 chemin de Saint - Claude 06600 Antibes Juan Les Pins gadseca1970@gmail.com

# PLH 2012-2017

LES DONNÉES DE DÉPART	
Année de départ du calcul (T): RGP	2007
Année d'arrivée	2017 (échéance 2* PLH)
Durée	10 ans
Population des ménages 2007	172 352
Taux de croissance annuel 1999-2007 (population des ménages)	1,22 %
Taille moyenne des ménages	2,22

## Synthèse des besoins et réponses aux besoins

Il est évalué un besoin de 1 186 logements par an, 47 % (520 correspondent aux besoins pour l'équilibre démographique) et 53 % (666 correspondent aux besoins liés au scénario d'évolution démographique).

Dans l'hypothèse d'une réduction de la vacance de 150 logements par an, les besoins en construction annuels sont estimés à 1 036 (1 186 - 150)

POINT D'ÉQUILIBRE	ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE	TOTAL	RÉPONSE AUX BESOINS	
			Construction/ an	1 036 logements
520 logements/ an	666 logements/an	1 186 logements/ an	Résorption vacance/an *	150 150 à 200

\* Même si la résorption de la vacance est moins forte que par le passé (310/an), ces scénarios impliquent cependant un effort continu pour la remise sur le marché de logements vacants.

Les calculs des besoins en logements par communes présentés ci-après ont été

## LES HYPOTHÈSES POUR LA PÉRIODE 2007/2017 (PAR RAPPORT À 1999-2007)

Maintien de la baisse de la taille des ménages	2,14 personnes par ménages à 2017
Part de la construction consacrée à l'évolution du parc de résidences secondaires	Fil de l'eau
Renouvellement ou réaffectation	Diminution des besoins en renouvellement dans les secteurs où ils étaient élevés et arrêt du mouvement de réaffectation dans les autres

Ces hypothèses aboutissent à un besoin de 520 logements à produire par an pour maintenir la population dont :

- 60 % pour répondre au desserrement des ménages
- 20 à 25 % pour compenser l'évolution des résidences secondaires
- 10 à 15 % pour répondre aux besoins en renouvellement

Rappel sur la période précédente les besoins liés au point d'équilibre étaient de 460/an

**Le scénario d'évolutions démographique choisi par les élus**  
L'hypothèse retenue est celle d'un taux de croissance de 0,8 % par an en conformité avec les orientations du SCOT

## 0,8 % DE CROISSANCE ANNUELLE SUR LA CASA

• Plus de 186 500 habitants en 2017 (population des ménages)

• 14 300 habitants supplémentaires (population des ménages)

Hypothèses population totale: 189 500 habitants\*

Besoins en logements estimés pour l'hypothèse de croissance démographique retenue  
666/an

\* rappel: population des ménages = 98,5 % de la population totale

## Croissance de la Population :

- ▶ Hypothèse : +0,8% / an  
=> 1186 log / an
- ▶ Réalité : +0,02% / an

# PHL 2012, rédigé en 2011

## Une érosion extrêmement rapide des gammes pour actifs précédant à la mise en œuvre du PLH

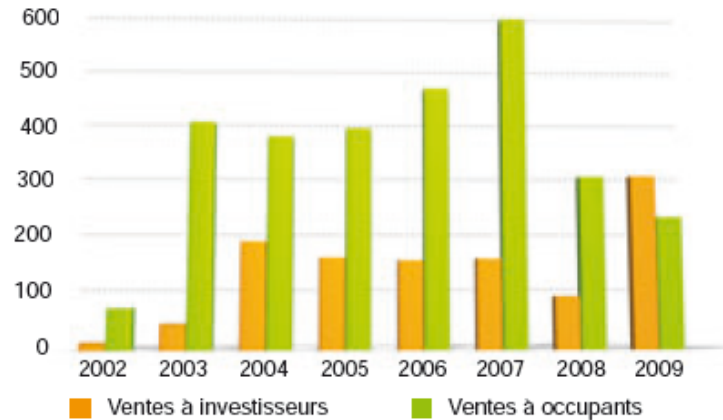
- Une forte contraction de l'offre à moins de 3 600 € et même à moins de 4 200 €/ m<sup>2</sup>.
- Ces gammes de prix « pour actifs » qui représentaient 80 % des ventes en 2002 ne totalisaient pas plus d'un quart du volume en 2005 et 8 % de l'offre disponible fin 2009.

## Une situation préoccupante

- Une offre commerciale disponible fin 2009 à nouveau au plus bas (moins de 350 logements alors que même en 2008, le marché a réalisé près de 400 ventes).
- Un marché des ventes à occupants qui reste atone (cf. graphique ci-contre) et se dégrade par rapport à 2008. Le renchérissement des prix, impliqué par la mise en œuvre de la norme BBC et la remontée probable des taux d'intérêt devrait accentuer la désolvabilisation des accédants en résidence principale.
- En définitive, un marché sous « perfusion » Scellier et un rattrapage des ventes investisseurs par rapport à 2008. En 2010, cette demande devrait ainsi renouer avec un volume plus conforme à la moyenne (160 ventes).

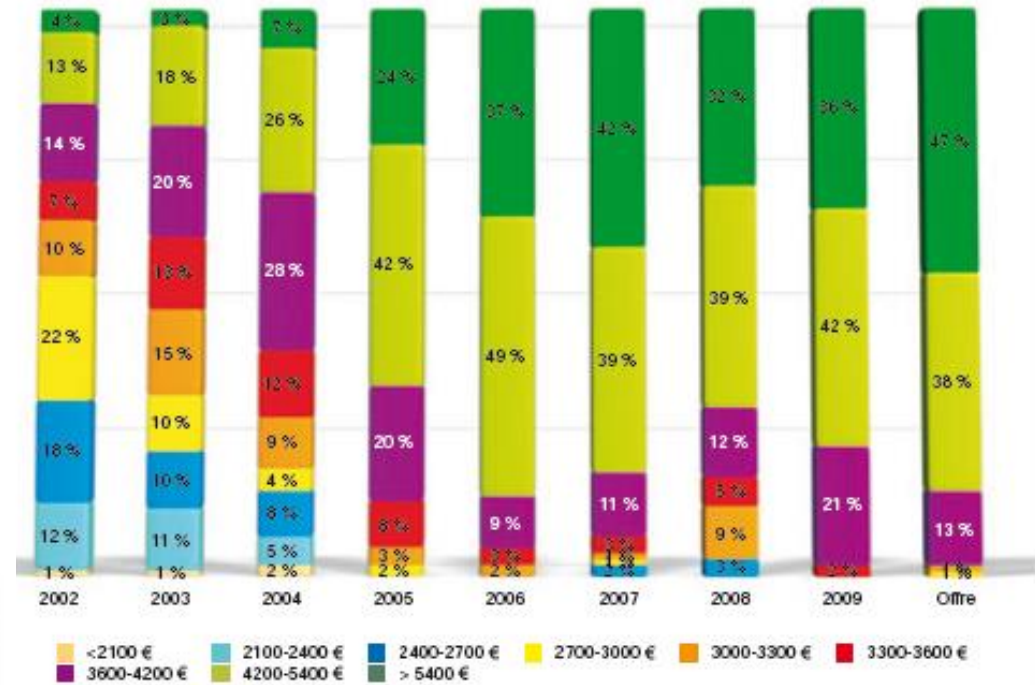
### MOINS D'UNE VENTE SUR TROIS À DESTINATION LOCATIVE (MOYENNE 2005-2009 : 172 VENTES/AN)

Source: Observatoire Adéquation



### ÉVOLUTION DES VENTES EN PROMOTION IMMOBILIÈRE PAR GRAMME DE PRIX/M<sup>2</sup>

Source: Observatoire Adéquation Alpes-Maritimes



la refonte des mix produits vers les typologies investisseurs dans les opérations lancées depuis début 2009 : **il n'y a plus de produits familiaux T3 et T4 adaptés à cette demande.**

Quel sera le devenir d'un territoire dont près d'un ménage de la classe moyenne sur deux n'a plus accès au logement libre ancien et dont près de 3 ménages de la classe moyenne sur 4 n'ont plus accès au logement libre neuf ?



# Constat au PLH 2020

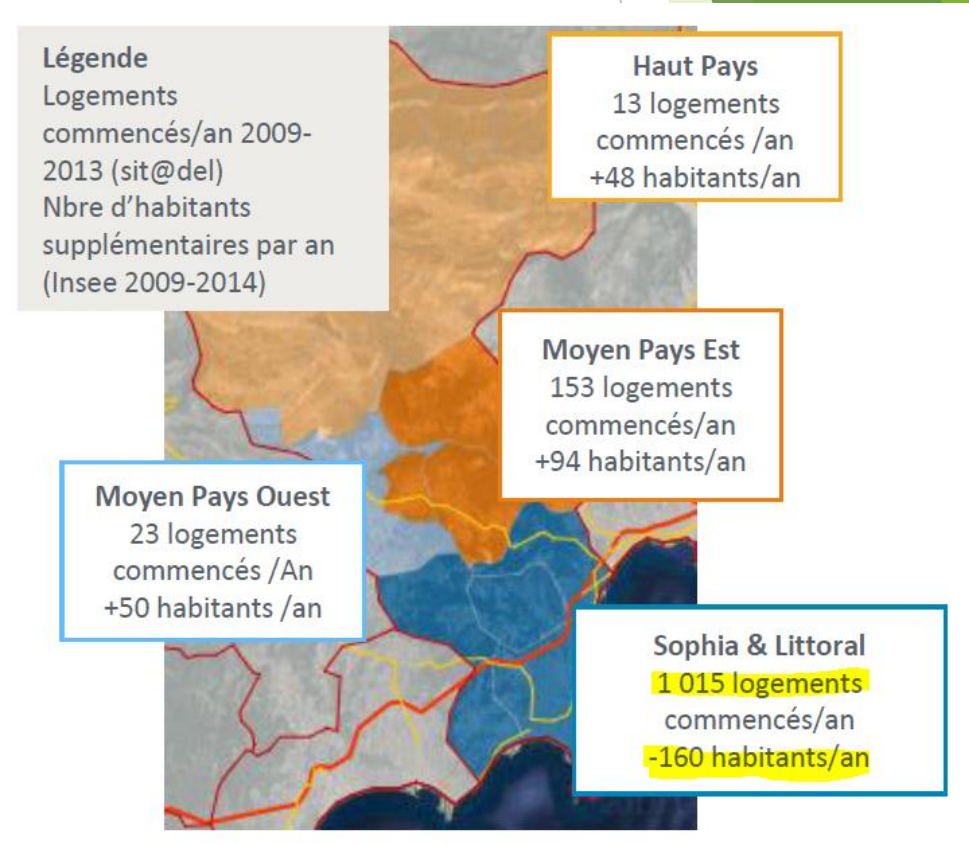
## 3.1. Un développement démographique au ralenti

### 3.1.1. Une dynamique démographique en baisse sur les communes littorales

Comme le rappelle le diagnostic, le territoire de la CASA connaît un ralentissement démographique depuis la fin des années 2000, avec une croissance démographique qui est passée de 0.9 % par an entre 1999 et 2009, à **0.02%** par an entre 2009 et 2014.

Ce ralentissement démographique est dû à un **solde migratoire devenu négatif**, en partie lié à la difficulté des ménages familiaux de rester sur le territoire.

### 3.1.2. Une déconnexion constatée entre construction neuve et impact démographique



# L'analyse ...

Cette faible connexion entre construction neuve et projections démographiques semblent avoir plusieurs explications, qui ne sont pas toutes quantifiables :

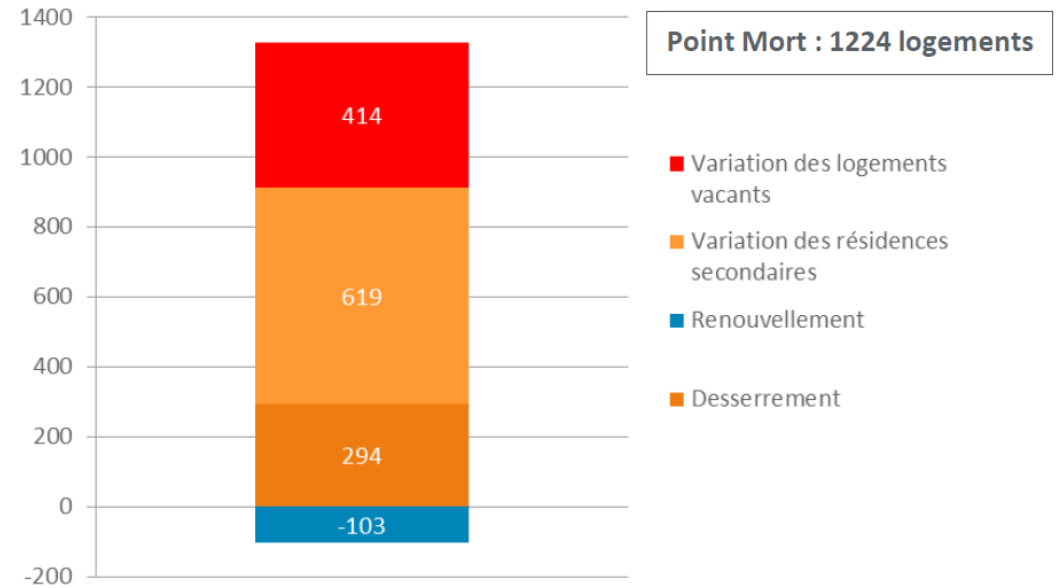
- L'impact de la résidence secondaire, et plus largement la porosité entre résidences principales et résidences secondaires explique en grande partie cette déconnexion : une part importante de la construction neuve de ces dernières années est absorbée par la résidence secondaire. Mais c'est aussi le cas dans le parc existant : des logements locatifs loués en location touristique au moins pendant une partie de l'année, accélérée en cela par les plateformes type Airbnb, des seniors en bi-résidences... Cet ensemble de phénomènes entraîne une augmentation des résidences secondaires très fortes par le biais de la production neuve, mais aussi et surtout par un transfert du parc existant de résidences principales vers les résidences secondaires.
- Ces phénomènes tendent aussi à rendre difficilement fiable le recensement de l'INSEE. En effet, il peut être difficile pour l'agent recenseur de faire la part des choses entre résidences secondaires, logements vacants, ou résidences principales mais non habitées pendant une partie de l'année (senior en bi-résidence par exemple). Ainsi l'augmentation très forte du logement vacant entre 2009 et 2014, à hauteur de 6% par an peut sembler surévaluée.

Ainsi en moyenne sur la CASA la construction neuve développée durant la période récente n'a pas généré d'apport démographique sur le territoire.

Sur les 1205 logements commencés sur la période 2009-2013, **et selon les chiffres de l'INSEE**, plus de 1000 logements ont servi à couvrir l'augmentation du nombre de résidences secondaires et de logements vacants. Ce sont les besoins liés à la fluidité du parc qui apparaissent très (voire anormalement) importants sur le territoire. Ces 1000 logements sont en majorité issus du parc existant et correspondent à des mouvements internes au parc (parc de RP devenant résidences secondaires).

Point mort annuel moyen entre 2009 et 2014

Scé : INSEE



# PLH CASA 2012 : une mauvaise pente :

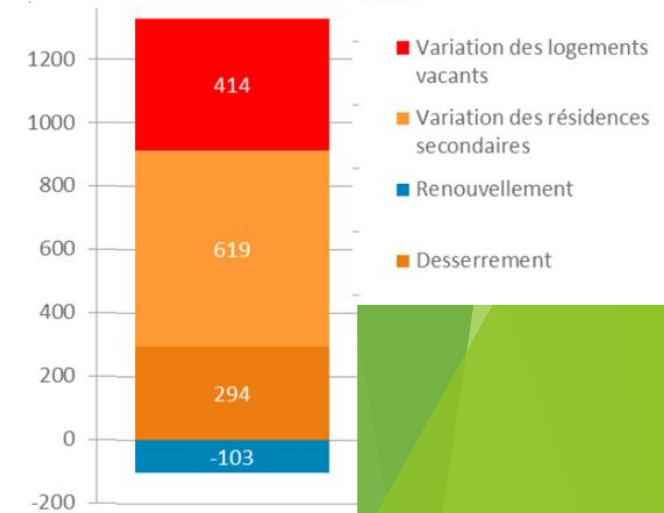
« la refonte des mix produits vers les typologies investisseurs dans les opérations lancées depuis début 2009: **il n'y a plus de produits familiaux T3 et T4 adaptés à cette demande.** [...] **Quel sera le devenir d'un territoire dont près d'un ménage de la classe moyenne sur deux n'a plus accès au logement** libre ancien et dont près de 3 ménages de la classe moyenne sur 4 n'ont plus accès au logement libre neuf ? »

- ▶ Avant 1990 : on construisait sur la CASA, 2400 logements par an couvrant l'augmentation de la population arrivant sur le territoire (+2,75%/an) ...
- ▶ La période 1990 - 2008 a subi le ralentissement migratoire (+0,8%/an) et des constructions à 1250 log / an ...
- ▶ En 2012 le Plan Local d'Habitat fait l'hypothèse de la continuité : +0,8% d'augmentation de la population, donc des besoins de 1186 log / an
- ▶ En 2020, la réalité montre seulement +0,02% d'augmentation de la population et des besoins de 322 log / an. Mais sur la période, 982 log / an ont été construits. La différence de 660 log / an ont été écoulés en résidences secondaires et vacances, avec le soutien des incitations genre Pinel, qui favorise les petites surfaces inappropriées pour les actifs du territoire (voir ci-dessus)
- ▶ Pour 2025, le PLH anticipe une augmentation de la population de +0,02%, avec des besoins de 335 log / an, **MAIS** suppose que l'on poursuive le développement des résidences secondaires, pour continuer à construire **1086** log / an !!!

**Conclusions** : on entérine le business des résidences secondaires, conséquence non voulue des projections d'évolution de la population mal anticipées !



Point mort annuel moyen entre 2009 et 2014  
Sce : INSEE



### *3.1.3. Un objectif du SRADDET ambitieux, mais déconnecté des phénomènes à l'œuvre sur le territoire*

Le SRADDET préconise une croissance démographique ambitieuse sur le territoire de la CASA, scindé en deux ensembles :

- A minima 0.3% sur les communes du secteur Sophia & Littorales et du Moyen Pays,
- Au maximum : 0.3% pour les communes du haut pays.

L'objectif vise en effet à maintenir une dynamique économique et accueillir les actifs à proximité des pôles d'emplois, tout en limitant l'étalement des territoires.

Les élus de la CASA sont conscients des enjeux que porte le SRADDET et partagent l'intérêt d'un développement à recentrer et à optimiser au sein des enveloppes urbaines déjà constituées, tout en préservant des espaces de respiration.

Toutefois, ils soulignent la nécessité de prendre en compte la dynamique démographique constatée ces dernières années sur les communes du secteur Sophia & Littorales, et l'écart trop important entre l'ambition du SRADDET et le principe de réalité constaté sur le territoire et décrit ci-dessus.



# PLH 2020-2025

Evolution de la population :  
+ 18 log / an

Déserrément de la population :  
+ 317 log / an

Résidences Secondaires +  
Logements Vacants :  
+ 854 log / an

Renouvellement :  
-103 log / an


A construire :  
- 1086 log / an

	Scénario tendanciel	Scénario retenu	
croissance annuelle 2009-2014	0,02%	0,02%	
<b>scénario de croissance annuelle 2014 à 2025</b>	<b>0,02%</b>	<b>0,02%</b>	
taille moyenne des ménages 2014	2,15	2,15	Poursuite du rythme de desserrement constaté entre 2009 et 2014.
<b>scénario d'évolution de la TMM 2014 à 2025</b>	<b>-0,37%</b>	<b>-0,37%</b>	
taille moyenne des ménages en 2025	2,07	2,07	
Evolution annuelle de la vacance 2009/2014	6%	6%	Réduction de l'augmentation de la vacance (passage de 6 à 2%)
<b>scénario d'évolution de la vacance 2014 à 2025</b>	<b>6%</b>	<b>2%</b>	
Evolution annuelle des résidences secondaires 2009/2014 (pour rappel)	1,8%	1,8%	Poursuite de l'évolution constatée entre 2009 et 2014
<b>scénario d'évolution des résidences secondaires 2014 à 2025</b>	<b>1,8%</b>	<b>1,8%</b>	
<b>Besoins liés au renouvellement du parc</b>	<b>-103</b>	<b>-103</b>	Reprise des éléments calculés dans le point mort
<b>Besoin annuel en logements</b>	<b>1552</b>	<b>1086</b>	

**2 logements sur 3 en résidence secondaire !!**

# Accélération ...

	Poids de la population en 2014	Répartition des objectifs par grands secteurs	Rappel du nbre de logts commencés entre 2012-2017
Sophia & Littoral	78,7%	855	785
Moyen Pays Ouest	4,7%	52	42
Moyen Pays Est	14,7%	160	153
Haut Pays	1,9%	20	6
<b>Total CASA</b>		<b>1086</b>	<b>982</b>





# Conclusions ...

- ▶ Avant 1990 : 2400 log / an couvrant l'augmentation de la population arrivant sur le territoire (+2,75%/an) ...
- ▶ 1990 - 2008 : 1250 log / an ralentissement migratoire (+0,8%/an), ...
- ▶ 2012 : Hypothèse +0,8% d'augmentation de la population  
=> Besoins : 1186 log / an
- ▶ 2020 : Réalité : +0,02% d'augmentation de la population  
=> Besoins : 322 log / an  
=> Construits : 982 log / an

## Conséquences :

=> Résidences Secondaires / Vacances : 660 log / an

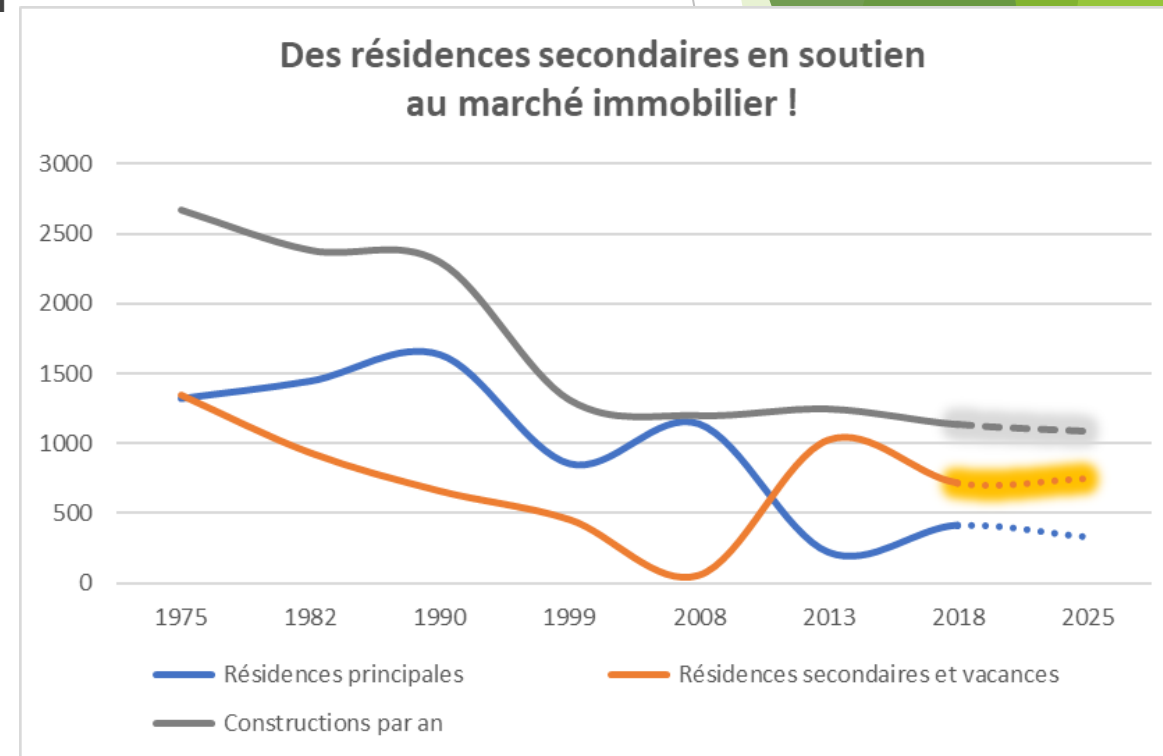
- ▶ 2025 : +0,02% d'augmentation de la population  
=> Besoins : 335 log / an

=> Résidences Secondaires / Vacances  
(- Renouvellement): 751 log / an

**A construire : 1086 log / an**

**On entérine le business des résidences secondaires !!!**

**Conséquence non voulue des projections erronées !**



# Un stock de 7 ans en logements vacants

## CASA :

- ▶ Une population qui stagne ...
- ▶ 7000 logements vacants
- ▶ 1000 logements construits par an

18 | ÉCONOMIE & ENTREPRISE

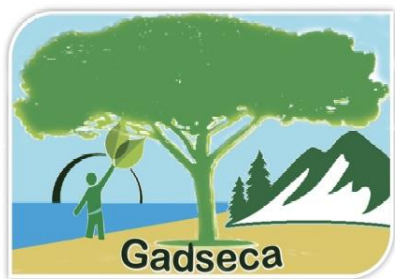
SOBRIÉTÉ

## Habitat : un modèle à déconstruire pierre par pierre

**SURCONSOMMATION : L'IMPASSE 5** 5 Ce secteur étant à l'origine de près d'un quart des émissions de gaz à effet de serre, toute la politique d'aménagement du territoire et les techniques de construction sont à revoir



Une hérésie de continuer bétonner notre territoire, alors qu'il existe un stock de 7 ans en logements vacants !!!



# GADSECA

Groupement des Associations de Défense des Sites et de l'Environnement de la Côte d'Azur

[www.gadseca.org](http://www.gadseca.org)

Maison des Associations - 288 chemin de Saint - Claude 06600 Antibes Juan Les Pins

[gadseca1970@gmail.com](mailto:gadseca1970@gmail.com)

50ans  
50 acteurs, 50 projets

## Merci !

Questions / Reponses