



# *Diagnostic foncier en région Provence-Alpes-Côte d'Azur*

*Février 2007*

DRE PACA – Service Logement Construction  
37 boulevard Périer  
13285 Marseille cedex 8  
Téléphone : 04 91 00 52 49  
Mél : shcpv.drepaca@equipement.gouv.fr

## **PREAMBULE**

Les services de la DRE PACA ont rédigé en février 2007, suite à une commande nationale passée par la direction générale de l'urbanisme, l'habitat et la construction (DGUHC) à toutes les DRE, un diagnostic foncier de la région. Ce document présente les grands indicateurs régionaux, les grandes dynamiques et les principaux enjeux fonciers.

Toutes vos observations seront les bienvenues afin de faire vivre et d'enrichir le travail : démarches engagées localement, données disponibles, domaines que vous souhaiteriez voir développer... l'objectif étant de réaliser un document le plus complet possible et qui puisse vous apporter une aide dans vos missions.

Vous pouvez donc contacter Mélanie LAFARGE au sein du Service Logement Construction de la DRE PACA pour obtenir des renseignements complémentaires ou nous faire part de vos observations.

# SOMMAIRE

Les grands indicateurs

<b>I – LES GRANDES DYNAMIQUES REGIONALES.....</b>	<b>p 5</b>
1. Dynamiques démographiques.....	p 5
<i>Une région très attractive</i>	
<i>Une région dont la démographie urbaine est en hausse</i>	
<i>Une diminution de la taille des ménages importante</i>	
<i>Une région marquée par le vieillissement de la population malgré la venue de jeunes arrivants</i>	
<i>Les perspectives à l'horizon 2030</i>	
2. Dynamiques économiques.....	p 7
<i>L'emploi résiste en PACA</i>	
<i>Croissance de l'emploi dans tous les départements sauf le Var</i>	
<i>Une région productive avec un secteur tertiaire fort</i>	
<i>8 pôles de compétitivité retenus en PACA</i>	
<i>Un taux de chômage encore trop élevé et une précarité importante</i>	
<i>Des grands projets (équipements et infrastructures) d'envergure</i>	
<i>Une consommation foncière importante pour les activités économiques</i>	
<i>Un potentiel fiscal par département très inégal</i>	
3. Dynamique du logement.....	p 11
<i>Une offre nouvelle en logements importante</i>	
<i>Une hausse significative du prix moyen au m<sup>2</sup> des logements neufs vendus</i>	
<i>Des logements sociaux insuffisants et une part relative qui diminue</i>	
<i>Un taux de mal logement significatif</i>	
4. Dynamique foncière .....	p 17
<i>Un territoire fortement exposé aux risques et aux pressions diverses</i>	
<i>Une évolution des espaces artificialisés importante mais contrainte</i>	
<i>Une consommation exponentielle de l'espace artificialisé par habitant prévue pour 2020</i>	
<i>La répartition des usages du territoire régional</i>	
<i>Transformation de l'espace agricole en espace naturel et un rythme d'artificialisation des terres très rapide</i>	
<i>Des enjeux financiers forts liés aux mutations immobilières et foncières</i>	
<i>Une hausse des prix au m<sup>2</sup> pour les logements collectifs importante et variable selon les départements et les quartiers des grandes villes</i>	
<i>Une forte accélération du prix moyen au m<sup>2</sup> des maisons sur le Région PACA de 2002 à 2004</i>	
<i>Une hausse plus modérée sur le prix moyen au m<sup>2</sup> des terrains</i>	
<i>Une consommation significative de terrains pour le logement et les activités</i>	
<i>Un conflit d'usage des sols généralisé</i>	
<b>II – LES GRANDS ENJEUX ET LES ACTIONS DEVELOPPEES.....</b>	<b>p 25</b>
1. Problématiques foncières en région PACA.....	p 25
<i>Les principaux enjeux en PACA</i>	
<i>Le cas particulier lié au projet ITER</i>	
2. Un territoire sur lequel se construit un partenariat fort autour de la problématique foncière.....	p 25
<i>Une intercommunalité tardive</i>	
<i>Création de l'EPF PACA</i>	
<i>Lancement par l'Etat et la Région dès 2003 d'actions prospectives destinées à accompagner les décideurs locaux</i>	
<i>Formalisation en 2006 du Club régional des opérateurs fonciers (CROF)</i>	
<i>La recherche sur les déterminants socio-économiques des marchés fonciers lancée par l'Observatoire des Territoires Métropolitains (OTM)</i>	
<b>ANNEXES.....</b>	<b>p 30</b>
<u><i>Annexe 1 : Documents de référence</i></u>	
<u><i>Annexe 2 : Projet ITER</i></u>	
<u><i>Annexe 3 : bases fiscales 2005</i></u>	

## ***Les grands indicateurs***

### *Les unités urbaines de plus de 50 000 habitants (1999)*

- Marseille-Aix : 1 349 772 habitants, 38 communes
- Nice : 888 784 habitants, 50 communes
- Toulon : 519 640 habitants, 26 communes
- Avignon : 253 580 habitants, 22 communes
- Fréjus : 83 840 habitants, 3 communes
- Menton-Monaco : 66 410 habitants, 9 communes
- Arles : 53 057 habitants, 2 communes

### *Le terrain*

Surface : 31 400 km<sup>2</sup>

Densité (2004) : 149,8 hab/km<sup>2</sup> (moyenne française 108 hab/km<sup>2</sup>) variant de 21 hab/km<sup>2</sup> pour les Alpes-de-Haute-Provence à 372 hab/km<sup>2</sup> pour les Bouches-du-Rhône

### *L'économie*

PIB (2005) : 120 M d '€ (7,15 % du PIB métropolitain)

Répartition des actifs ayant un emploi par activité économique au 01/01/04 :

- agriculture : 44 901 emplois (2,5 % PACA / 4,1 % France)
- industrie : 184 243 emplois ( 10,5 % PACA / 16,6 % France)
- construction : 111 523 emplois ( 6,3 % PACA / 6,1 % France)
- services ( dont commerce) : 1 422 730 emplois ( 80,7 % PACA / 73,2 % France)

Revenu fiscal par unité de consommation (2004) : 15 443 € , médiane métropole 15 849 €

Part des ménages imposés (2005) : 50,7 %

Taux de chômage ( 3ème trimestre 2006) : 10,5 % (moyenne nationale 8,8%)

### *Les habitants*

Nombre (2006) : 4 781 000 habitants (7,8 % de la population métropolitaine)

Taux annuel moyen d'évolution entre 1999 et 2006 : + 0,86 % dont 0,22 % dû au solde naturel (moyenne nationale 0,64 % et 0,39 %)

Taille des ménages (2004) : 2,25 contre 2,31 au niveau France métropolitaine

### *Le logement*

Nombre (1999) : troisième région de France derrière Ile-de-France et Rhône-Alpes avec 2 520 773 logements (8,8% du parc national), dont 75 % de résidences principales et 16 % de résidences secondaires (moyenne nationale 83 % et 9%)

Construction de logements ordinaires (31/12/2006) : autorisés : 45 071 et commencés : 33 833

Capacité d'achat moyenne dans l'ancien pour les primo-accédant (2006) : 42,7m<sup>2</sup> (moyenne nationale 48,8m<sup>2</sup>)

Capacité d'achat sur Nice (34,9m<sup>2</sup>) et Marseille (45,7m<sup>2</sup>) les plus faibles de France après Paris

## I – LES GRANDES DYNAMIQUES REGIONALES

### 1. Dynamiques démographiques

#### *Une région très attractive*

La population de la région PACA est estimée, au 1er janvier 2006, à 4,8 millions d'habitants, avec un gain de près de 280 000 habitants depuis 1999, soit 40 000 habitants par an contre moins de 30 000 au cours de la décennie 90. C'est la troisième région de France derrière l'Ile-de-France et Rhône-Alpes. Le rythme d'accroissement de la population est de près de 0,9% / an, ce qui est inférieur aux régions méridionales voisines, mais nettement supérieur à celui de la France métropolitaine qui est de 0,6% par an. Cet accroissement est dû pour les ¾ au solde migratoire positif, 10 % des habitants actuels de la région n'y habitaient pas 5 ans auparavant (*cf. carte sur l'estimation de la population au 1er janvier 2005 et évolution de la population depuis 1990*).

#### Evolution de la population 1999 / 2006 : croissance essentiellement dû au solde migratoire

	Estimations de population au 1er janvier 2006 (en milliers)	Total annuel moyen d'évolution 1999 -2006 en %		
		Total	Dû au solde naturel	Dû au solde migratoire
PACA	4 781	0,86	0,22	0,64
France métropolitaine	61 167	0,64	0,39	0,25

Source : INSEE

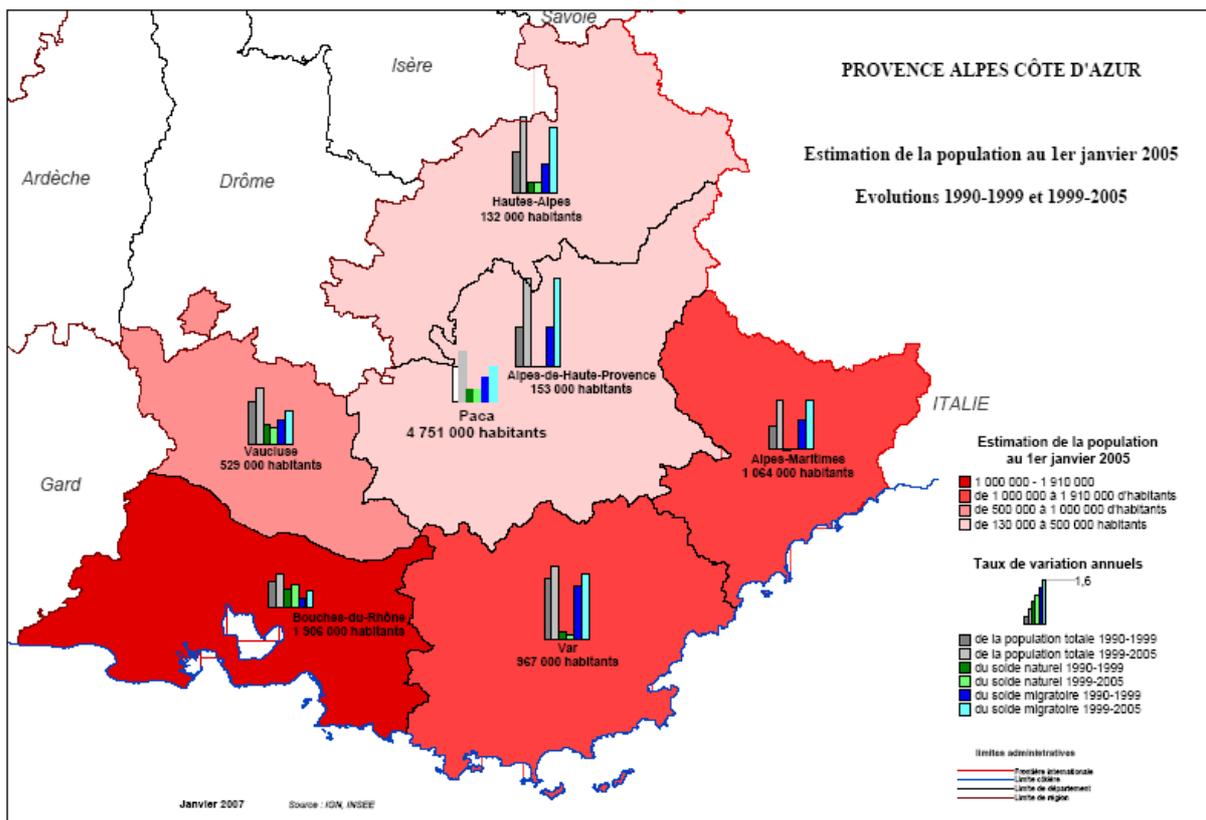
#### *Une région dont la démographie urbaine est en hausse*

	Superficie	Population 1990	Population 1999	Population 2004	Evolution en % 90/99	Evolution en % 99/2004	Densité 2004 (hab/km <sup>2</sup> )
Alpes de Haute Provence	6 925,2	130 883	139 561	145 516	6,63	4,26	21
Hautes Alpes	5 548,7	113 300	121 419	127 860	7,16	5,30	23
Alpes Maritimes	4 298,5	971 829	1 011 326	1 056 967	4,06	4,51	245,9
Bouches du Rhône	5 087,5	1 759 371	1 835 719	1 892 732	4,33	3,1	372
Var	5 972,5	815 449	898 441	957 750	10,17	6,6	160
Vaucluse	3 567,1	467 075	499 685	521 730	6,98	4,4	146,3
Région PACA	31 399,6	4 257 907	4 506 151	4 702 555	5,83	4,35	149,8

La répartition de la population se fait de manière inégale sur le territoire régional, avec un vaste croissant d'urbanisation allant d'Avignon à Menton qui concentre près de 90 % de la population sur 30 % du territoire. De ce fait, la densité moyenne de 149,3 habitants / km<sup>2</sup> en 2004 révèle de fortes disparités : elle est de 372 dans les Bouches-du-Rhône et de seulement 21 habitants / km<sup>2</sup> dans les Alpes-de-Haute-Provence. La hausse de la population concerne tous les départements, mais elle est fortement marquée depuis la décennie 90 sur les 3 départements alpins : elle témoigne de la poursuite de l'extension de la périurbanisation et du renouveau du rural éloigné qui favorise le rééquilibrage vers le moyen Pays au détriment de la zone littorale déjà très encombrée. Cette croissance est due pour l'essentiel à un solde migratoire positif. La plupart des communes-centre des principales agglomérations gagnent de la population, alors que la majorité en perdaient au cours des années 90. Mais c'est dans les communes périurbaines éloignées, notamment dans le moyen-pays, que la progression démographique est la plus rapide en valeur relative. Sept habitants sur dix résident dans l'une des neufs agglomérations de plus de 50 000 habitants.

#### *Une diminution de la taille des ménages importante*

De 1999 à 2004, PACA a gagné 172 000 personnes, soit un accroissement de 3,9% alors que le nombre de résidences principales s'est accru de 7,1%, ce qui correspond à 134 000 résidences principales supplémentaires. Le nombre de résidences principales a donc augmenté presque deux fois plus vite que la population y résidant. Cela s'explique par la diminution de la taille des ménages, diminution constante depuis plusieurs décennies dans toutes les régions françaises.



En 1999, un ménage de la région était composé de 2,32 personnes en moyenne, contre 2,25 personnes en 2004 (contre 2,4 et 2,31 pour la France métropolitaine). La part des ménages composés d'une ou de deux personnes a ainsi augmenté : elle est passée de 64,6% en 1999 à 67,2% en 2004, au détriment des ménages de 3 personnes et plus. Près de la moitié de l'augmentation du nombre de résidences principales est due à la diminution de la taille des ménages. Ainsi, la diminution de la taille des ménages nécessite à elle seule la mise sur le marché de 12 000 logements supplémentaires par an en PACA.

Cela varie fortement d'une commune à l'autre à l'intérieur de la Région. Pour Salon-de-Provence, l'augmentation du nombre de résidences principales est quasi exclusivement imputable à l'accroissement de la population. En revanche à Antibes, Hyères, Aubagne ou encore Marseille, c'est la diminution de la taille des ménages qui absorbe l'essentiel de cette augmentation. Nice est la seule grande commune de PACA dans laquelle le nombre de personnes par ménage, déjà très faible, ne baisse plus et aurait même tendance à augmenter. Il faut préciser que la moitié de la diminution de la taille des ménages s'explique par le vieillissement de la population régionale.

### *Une région marquée par le vieillissement de la population malgré la venue de jeunes arrivants*

La région attire des migrants de tous âges, notamment des jeunes adultes avec un taux annuel de migration des 20-29 ans se situant au second rang des régions de province derrière Midi-Pyrénées. Mais cela ne suffit pas à endiguer le vieillissement de la population régionale, vieillissement touchant l'ensemble du territoire national. La région est marquée par une sur-représentation des plus de 60 ans (23,9 % en PACA contre 20,5 % au niveau national). La concentration des plus de 75 ans est importante dans le Var et les Alpes-Maritimes.

### Répartition des ménages selon l'âge : 1 habitant sur 4 est âgé d'au moins 60 ans en 2004

	PACA		France métropolitaine	
	1999	2004	1999	2004
Moins de 20 ans	24,5	23,8	25,9	25,2
20 à 39 ans	26,5	24,9	28,3	26,8
40 à 59 ans	26,1	27,4	25,8	27,5
60 à 74 ans	15	15	13,6	13,1
75 ans et plus	7,9	8,9	6,5	7,4

Source : INSEE

### *Les perspectives à l'horizon 2030*

Les projections démographiques de l'INSEE prévoient qu'à l'horizon 2030 la région PACA comptera de 5 à 5,5 millions d'habitants, avec un scénario tendanciel fixé à 5 259 000 habitants. La région pourrait ainsi gagner de 2006 à 2030 près de 478 000 habitants. Les plus de 75 ans devraient représenter près de 625 000 personnes, soit 12 % de la population prévisionnelle, et le nombre de personnes âgées de 60 à 75 ans devrait doubler d'ici 2030. Le nombre des moins de 20 ans continuera à augmenter légèrement, mais sa part va baisser.

## *2. Dynamiques économiques*

### *L'emploi résiste en PACA*

En 2004, PACA compte 1 783 252 emplois, soit 10 991 emplois de plus qu'en 2003. En un an l'emploi a augmenté de 0,62 %, contre 1,9 % en 2002, contrairement à la décreue observée au niveau national (-0,4%). En 2003, seules 3 autres régions obtiennent un taux de croissance de l'emploi positif : Languedoc-Roussillon, la Corse et Midi-Pyrénées. En 5 ans l'emploi total a augmenté de 12,4 % en PACA, contre 7,8% en France.

## Estimation de l'emploi salarié et non salarié par département au 31/12/2004

	Salarié	Non salarié	Total
Alpes de Haute Provence	46 119	8 209	54 328
Hautes Alpes	49 267	8 403	57 670
Alpes Maritimes	354 157	46 692	400 849
Bouches du Rhône	680 293	58 407	738 700
Var	283 504	37 673	321 177
Vaucluse	185 728	24 800	210 528
PACA	1 599 068	184 184	1783 252
France Métropolitaine	22 468 710	2 180 029	24 648 739

Source : INSEE

### *Croissance de l'emploi dans tous les départements sauf le Var*

Le nombre de non salarié représente 10% de l'emploi total. Les taux de croissance de l'emploi des départements en 2003 sont tous compris entre 0,3% et 1%, sauf pour le Var, mais sont en diminution par rapport à 2002 car ils étaient tous supérieurs à 1,6%. Le Var est le seul à voir son secteur agricole gagner des effectifs et celui des services en perdre. La région est peu spécialisée mais elle possède quelques spécificités : un emploi salarié sur quatre se situe dans l'une des trois fonctions publiques et un emploi sur cinq est lié au tourisme, domaine qui totalise 10% du PIB régional. Son économie est peu concentrée : les 10 premiers établissements ne représentent que 5,8% de l'emploi. L'emploi dans les autres grandes régions est moins concentré (2,8 % en Rhône-Alpes, 2,6% en Ile-de-France). L'INSEE prévoit d'ici 2015 la création de 100 000 nouveaux emplois sur la région.

### *Une région productive avec un secteur tertiaire fort*

La région PACA est la troisième région la plus productive de France avec 120 milliards d'€ de PIB, soit 7,15 % du PIB métropolitain. Le secteur tertiaire est fortement représenté en 2004 avec 80 % des emplois et des établissements. Il s'est développé en contre-point de l'érosion de l'emploi industriel et des effectifs agricoles. Les 4 grands pôles industriels de PACA, essentiellement représentés par 2 secteurs, l'agro-alimentaire et la pétrochimie, sont la région urbaine marseillaise, le pôle Nice Sophia-Antipolis, le pôle toulonnais et le pôle avignonnais. La région concentre 9,7 % des entreprises de la nation, avec une prépondérance de petites entreprises. Elle se caractérise par une forte dynamique de création d'entreprises, avec un taux de 14 % en 2004, soit 2 points supérieurs au niveau national, ce qui représente 11,5 % des créations d'entreprises au niveau national. Au total 36 614 entreprises ont été créées en 2004 dans la région.

### *8 pôles de compétitivité retenus en PACA*

Sur les 66 pôles de compétitivité labellisés par la DIACT en 2005, 8 pôles ont été retenus en PACA sur les 12 projets présentés dans le cadre de l'appel à projet, dont un « mondial » et un à « vocation mondiale » :

- Pôle « mondial » : solutions communicantes sécurisées
- Pôle à vocation mondiale » : mer, sécurité, sûreté
- Pôle photonique : systèmes complexes d'optique et d'imagerie
- Pôle fruits et légumes
- Pôle gestion des risques et vulnérabilité des territoires
- Pôle parfums, arômes, senteurs et saveurs
- Pôle énergies non génératrices de gaz à effet de serre
- Pôle « Trimatec », spécialisé dans le transfert de technologies de la filière de production nucléaire vers l'industrie civile

L'objectif de la mise en place de ces pôles est la mise réseau des compétences et des savoirs afin d'assurer l'équilibre des territoires et le développement de chaque région.

### *Un taux de chômage encore trop élevé et une précarité importante*

Le taux de chômage s'inscrit dans une évolution à la baisse depuis déjà plusieurs années. Il est de 10,5 % au 3<sup>ème</sup> trimestre 2006, alors que la moyenne nationale se situe à 8,8%. Les créations d'emplois ne suffisent pas à résorber le chômage, la croissance est génératrice de disparités sociales et territoriales entre aires métropolitaines et à l'intérieur des métropoles. La précarité se localise fortement le long de la vallée du Rhône et sur la frange littorale. Il convient de noter que le chômage des jeunes a baissé de manière significative de 2005 à 2006 dans la région, tout comme celui des chômeurs de longue durée, excepté dans le Vaucluse et les Hautes-Alpes.

#### Evolution du taux de chômage : baisse significative mais insuffisante et disparité entre départements

	2001 (1er trimestre)	2006 (3ème trimestre)
Alpes de Haute Provence	10,4	9,3
Hautes Alpes	7,7	7
Alpes Maritimes	10,1	8,9
Bouches du Rhône	14,2	11,6
Var	13,5	10,9
Vaucluse	11,4	10,2
PACA	12,5	10,5
France Métropolitaine	8,6	8,8

Source : INSEE

Le revenu fiscal par unité de consommation est de 15 443 € en 2004 contre 15 849 € pour la France métropolitaine et 15 335 € pour la province. La région PACA est une des régions où l'éventail des revenus est le plus large, notamment en raison des bas revenus plus faibles d'ailleurs, surtout dans les grandes villes. Les bas revenus sont particulièrement élevés à Marseille ou Avignon et sur l'arc méditerranéen en général. Dans les départements alpins, l'éventail des revenus est plus réduit : les bas revenus sont plus élevés et les hauts revenus plus faibles. La région PACA se caractérise également par une part de revenus primaires plus faible et une part des revenus de transfert plus forte (retraite et transferts sociaux). En 2002, 42,1% des ménages ne sont pas imposés contre 39,6% pour la France entière.

#### Taux de pauvreté par département en 2002

	Population 2002	Nombre d'individus pauvres	Taux de pauvreté
Alpes de Haute Provence	135 000	11 000	8,1
Hautes Alpes	121 000	8 000	6,6
Alpes Maritimes	1 013 000	80 000	7,9
Bouches du Rhône	1 774 000	172 000	9,7
Var	916 000	75 000	8,2
Vaucluse	493 000	51 000	10,3
PACA	4 453 000	397 000	8,9
France Métropolitaine	57 945 000	3 431 000	5,9

Source : INSEE

Le seuil de pauvreté s'établit à 631 € par mois pour un personne seule, 947 € par mois pour un couple et 1 326 € pour deux adultes et deux enfants.

La pauvreté a un profil particulier en PACA. En effet, les ménages pauvres de PACA sont de taille importante et comptent plus d'enfants que les ménages non pauvres alors qu'en France les ménages pauvres comptent moins de personnes que les ménages non pauvres. La géographie de la précarité se concentre sur la vallée du Rhône et le long du littoral.

### *Des grands projets (équipements et infrastructures) d'envergure*

Pour valoriser au mieux sa situation géographique, la région améliore ses axes de communication, à la fois au niveau interne afin de limiter les problèmes d'engorgement sur le littoral et la vallée du Rhône plus particulièrement, et en externe pour inscrire la région au plan européen et bénéficier des grands axes de transport.

On peut citer quelques projets d'envergure :

- la traversée souterraine de Toulon
- le réseau de transport rapide Aix-Marseille
- la prolongation de l'A51 vers Grenoble
- la LGV reliant l'Est PACA avec le piémont italien
- FOS 2 XL (projet de fret par container)
- la rocade L2 à Marseille
- la LEO (liaison Est Ouest) à Avignon
- le contournement de Nice
- l'amélioration de l'accès à Fos
- le développement des pôles d'échanges
- les opérations d'intérêt national (OIN) d'Euroméditerranée et de la Plaine du Var
- ITER...

### *Une consommation foncière importante pour les activités économiques*

La densité des surfaces commerciales des grandes surfaces est plus forte que dans la moyenne des régions française, au détriment des petits commerces. Cela pose la question pour les centres anciens du maintien de la population et de l'accueil des touristes.

Les principales zones d'activités économiques se localisent dans la vallée du Rhône, le long du littoral et le long de la Durance. Le département des Bouches-du-Rhône compte 250 zones d'activités qui regroupent 22 000 entreprises et emploient près de 250 000 salariés. Les activités industrielles se sont organisées en petites unités concentrées sur le littoral, les rives de l'étang de Berre et l'axe Durancien des Alpes. Les activités agricoles, très diversifiées, occupent 25% de l'espace régional et constituent 2,4 % de la valeur ajoutée.

De 1990 à 2006, 68 951 ha ont été consommés pour la réalisation de locaux d'activités, se qui équivaut à la consommation foncière affectée à la réalisation de logement pour la même période. Cette consommation se concentre pour la moitié sur les Bouches-du-Rhône (Cf. tableau dans la partie dynamique foncière).

### *Un potentiel fiscal par département très inégal*

L'analyse des bases fiscales 2005 montre que le potentiel fiscal est inégalement réparti selon les départements. Les Bouches-du-Rhône et les Alpes-Maritimes concentrent à eux deux plus de la moitié du potentiel fiscal régional avec 64% de la base nette par département et 64 % du produit d'imposition tandis que les départements des Alpes-de-Hautes-Provence et les Hautes-Alpes ne représentent que près de 3% chacun.

#### Base nette et produit des 4 taxes par département en 2005

<b>Base nette des département</b>	<b>Taxe d'habitation</b>	<b>Taxe foncière sur les propriétés bâties</b>	<b>Taxes foncières sur les propriétés non bâties</b>	<b>Taxe professionnelle</b>	<b>Total</b>	<b>%</b>
ALPES DE HTE-PROVENCE	179 355 098	167 829 289	527 513	206 455 946	554 167 846	3%
HAUTES-ALPES	169 882 266	146 844 332	227 541	161 450 308	478 404 447	3%
ALPES-MARITIMES	1 789 816 722	1 529 855 837	8 103 646	1 258 479 246	4 586 255 451	26%
BOUCHES-DU-RHONE	1 700 226 053	1 662 818 017	7 846 834	3 313 410 436	6 684 301 340	38%
VAR	1 593 786 018	1 164 289 095	7 279 577	798 883 542	3 564 238 232	20%
VAUCLUSE	568 405 422	473 088 715	2 059 386	681 572 274	1 725 125 797	10%
PACA	6 001 471 579	5 144 725 285	26 044 497	6 420 251 752	17 592 493 113	100%

Produit d'imposition des Départements	Taxe d'habitation	Taxe foncière sur les propriétés bâties	Taxes foncières sur les propriétés non bâties	Taxe professionnelle	Total	%
ALPES DE HTE-PROVENCE	9 918 705	24 318 127	248 613	22 297 257	56 782 702	4%
HAUTES-ALPES	7 899 802	18 443 775	145 354	13 238 654	39 727 585	3%
ALPES-MARITIMES	112 757 088	115 505 662	414 695	86 838 942	315 516 387	24%
BOUCHES-DU-RHONE	155 061 172	141 506 465	768 979	232 265 513	529 602 129	40%
VAR	89 411 425	78 939 493	1 553 292	62 954 447	232 858 657	17%
VAUCLUSE	38 992 796	43 806 530	541 235	80 357 646	163 698 207	12%
PACA	414 040 988	422 520 052	3 672 168	497 952 459	1 338 185 667	100%

### 3. Dynamique du logement

#### *Une offre nouvelle en logements importante*

La région PACA est la troisième région de France avec 2,5 millions de logements. Elle est au septième rang pour le taux de croissance des logements de 1990 à 1999, avec un taux de 11,1 % (source RGP 99). Le parc de logements continue à augmenter à un rythme élevé sur la région. Depuis 1996 le nombre de constructions neuves autorisées se chiffrent à 336 460 logements, inégalement réparties sur le territoire. Plus de 75 % des constructions autorisées se concentrent sur les départements des Alpes-Maritimes, des Bouches-du-Rhône et du Var. La répartition entre individuel et collectif est équilibrée au niveau régional, mais de fortes disparités apparaissent au niveau départemental. Le collectif est faiblement représenté dans les Alpes-de-Haute-Provence, mais très présent dans les Alpes-Maritimes et les Bouches-du-Rhône. L'offre nouvelle est donc importante et croissante d'une année sur l'autre et comme cela a été indiqué dans la partie démographie, on construit en PACA à un rythme plus important que la croissance de la population. Cette offre nouvelle est toutefois en inadéquation avec les besoins exprimés et bénéficie pour une part trop infime aux habitants de la région.

#### Des constructions neuves autorisées inégalement réparties sur le territoire

	Constructions neuves autorisées de 96 à 2005	Répartition en %	Dont individuel	Répartition en %	Dont collectif	Répartition en %
Alpes de Haute Provence	15177	4,5	10913	6,7	4262	2,5
Hautes Alpes	19449	5,8	9143	5,6	10306	6,0
Alpes Maritimes	72281	21,6	20073	12,3	52208	30,5
Bouches du Rhône	109493	32,7	48268	29,5	61225	35,8
Var	80465	24,1	50374	30,8	30091	17,6
Vaucluse	37589	11,2	24612	15,1	12979	7,6
PACA	336460	100,0	163383	100,0	171071	100,0

Source : SITADEL – DRE PACA

#### *Une hausse significative du prix moyen au m<sup>2</sup> des logements neufs vendus*

La hausse des prix des logements neufs vendus, en collectif ou en individuel, est de l'ordre de 3 100 € par /m<sup>2</sup> en 2004, soit une hausse en plus de 60 % depuis 1999. Les prix les plus élevés se localisent dans les départements des Alpes-Maritimes et du Var, avec des écarts de près de 1 000 €/m<sup>2</sup> entre les Alpes-de-Haute-Provence et le Var.

### *Un taux de résidence secondaire significatif*

La part des résidences secondaires est très importante en PACA, elle est de 17,2 % en 1999, soit 432 993 logements contre 10,1% pour le reste de la France métropolitaine. Elle a connu une hausse de 9,1 % de 1990 à 1999 alors que le taux d'évolution est de 3,2% pour le reste du territoire. Le taux de résidences secondaires est très important pour les Alpes-de Haute-Provence, les Hautes-Alpes et les Alpes-Maritimes, avec en moyenne un taux supérieur à 22%, et montant jusqu'à 35 % pour pour les Alpes-de-Haute-Provence. Une des particularités de PACA est la taille d'immeuble des résidences secondaires : 59 % des résidences secondaires de la région se trouve dans des immeubles collectifs, contre 39 % au niveau national. Les investissements étrangers dans l'immobilier augmentent en moyenne de 20% par an et représente 38 % des transactions au niveau national, dont le quart se fait en région PACA et plus spécialement 63 % dans les Alpes-Maritimes (source : étude sur les grands acteurs fonciers et immobiliers - 2005).

### *Des logements sociaux insuffisants et une part relative qui diminue*

Avec 256 206 logements locatifs sociaux publics au 1er janvier 2006, la région PACA se situe au 4ème rang au niveau de la taille du parc derrière l'Ile-de-France, le Nord-Pas-de-Calais et Rhône-Alpes. Ainsi, moins d'un logement sur 10 relève du secteur HLM, ce qui correspond à 12,5 % des résidences principales (contre 16% pour la France métropolitaine et Rhône-Alpes, et 10 % pour Languedoc-Roussillon). Le département des Bouches-du-Rhône concentre à lui seul 53,5 % du parc locatif social. Le parc HLM se concentre pour la majeure partie dans les pôles urbains et tend à se diffuser en milieu rural. La région PACA dispose au 1er janvier 2004 d'une densité pour 1 000 habitants de 54 %, alors que la moyenne métropolitaine est de 69%. Elle se situe donc seulement au 13 ème rang des régions françaises. Compte tenu du rythme de construction de 1,6% par an pour les résidences principales (Filocom 2003), contre 0,4 % pour le parc locatif social de 2004 à 2005, la part relative du logement social diminue malgré l'effort des partenaires. Le parc locatif privé occupe une fonction de parc social de fait très importante en PACA mais qui tend à diminuer au gré des réhabilitations.

### Évolution et répartition des logements locatifs sociaux en Région PACA

	Parc au 01/01/00	Parc au 01/01/06	Répartition 2006 en %
Alpes de Haute Provence	4 584	5 551	2,2
Hautes Alpes	6 478	7 014	2,7
Alpes Maritimes	38 909	41 983	16,4
Bouches du Rhône	132 639	136 957	53,5
Var	34 080	36 218	14,1
Vaucluse	27 040	28 483	11,1
PACA	243 730	256 206	100,0

Source : EPLS – DRE PACA

En lançant le Plan de Cohésion Sociale au début de l'année 2005, l'Etat a placé le logement au rang de ses priorités afin de résoudre la crise du logement. La forte mobilisation des partenaires en PACA a permis une production de 3 998 logements en 2005 et de 5 489 logements en 2006, ce qui est proche des objectifs 2006 et correspond aux bons niveaux de production des années 1996-1997. Cet effort devra se poursuivre jusqu'en 2012, avec des objectifs fixés pour 2007 à 6 360 logements, et pour 2008 et 2009 à 6820 logements. C'est en rendant réalistes les objectifs ambitieux du PCS qu'une amorce de solution sera donnée à la crise du logement.

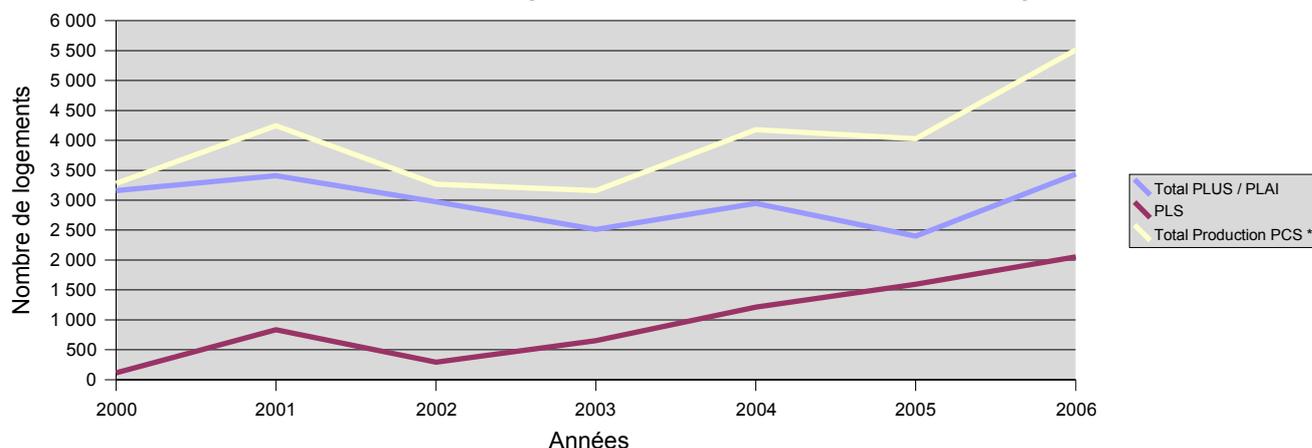
## Évolution du nombre de logements sociaux financés en Région PACA

	2000	2001	20023	2003	2004	2005	2006
PLUS	2 768	3 034	2 542	2 279	2 706	2 007	3 111
PLAI	394	374	433	231	240	394	326
Total PLUS PLAI	3 162	3 408	2 975	2 510	2 946	2 401	3 437
PLS	117	835	293	651	1 212	1 597	2 052
PALULOS communale	0	0	0	0	20	28	23
Total production PCS *	3 279	4 243	3 268	3 161	4 178	4 026	5 512
PLS foncière	0	0	0	227	303	464	755

\* PLUS, PLAI, PLS, Palulos Communale

Source : DRE PACA

## Évolution du nombre de logements sociaux financés en Région PACA



### Un taux de mal logement significatif

Sur environ 2 millions de ménages, la région compte près 240 000 ménages mal logés et 344 000 si on intègre les ménages propriétaires occupants à très faibles revenus (POTSO : propriétaires occupants très sociaux). Les départements de montagne enregistrent un taux de mal logés qui se situe de 18,4 à 19,7% (contre 17,6% de moyenne régionale) mais ils ne représentent que 24 000 ménages mal logés, soit 7 % de l'ensemble régional. Dans ces départements le poids des propriétaires occupants très modestes dans un parc inconfortable est important (environ 8 000 ménages). Le mal logement est particulièrement important sur les aires urbaines, en particulier celles de Marseille et de Nice, sur le littoral varois et les Alpes-Maritimes. Dans les départements de l'ouest et surtout dans les Bouches-du-Rhône, le poids du parc privé potentiellement indigne et de la sur-occupation sont les critères primordiaux de mal logement, bien que le parc social soit plus présent. A contrario, dans les départements de l'est et plus particulièrement dans les Alpes-Maritimes, où l'offre locative sociale est très faible, la sur-occupation est le critère de mal logement le plus aigu.

## Volume et taux de mal logement en PACA

département	ménages (Filocom 2003)	Mal logés (hors POTSO)	taux	POTSO	Total mal logés	taux
Alpes de Haute Provence	60 670	7 100	11,5 %	4 700	<b>11 800</b>	<b>19,4 %</b>
Hautes Alpes	53 458	6 700	12,7 %	3 300	<b>10 000</b>	<b>18,7 %</b>
Alpes Maritimes	474 606	41 200	8,7 %	28 300	<b>69 500</b>	<b>14,6 %</b>
Bouches du Rhône	761 610	109 700	14,4 %	30 900	<b>140 600</b>	<b>18,5 %</b>
Var	403 450	48 100	11,9 %	24 500	<b>72 600</b>	<b>18 %</b>
Vaucluse	205 404	27 700	13,5 %	11 900	<b>39 600</b>	<b>19,3 %</b>
PACA(chiffres arrondis)	1 959 198	240 000	12,3 %	104 000	<b>344 000</b>	<b>17,6 %</b>

Source : *Etude sur les mal logés – DRE PACA 2007*

## Typologie du mal logement par département (hors POTSO)

département	PPPI	Sur-occupation lourde	Logement provisoire	Taux d'effort 40% et +	Cumul de critères	Total mal logés
Alpes de haute provence	3 500	400	400	400	2 400	<b>7 100</b>
Hautes Alpes	3 100	400	300	300	2 600	<b>6 700</b>
Alpes Maritimes	17 000	6 300	2 100	6 000	9 800	<b>41 200</b>
Bouches du Rhône	66 400	5 600	4 000	8 800	24 900	<b>109 700</b>
Var	22 600	3 500	7 200	4 200	10 600	<b>48 100</b>
Vaucluse	15 300	1 100	500	2 200	8 600	<b>27 700</b>
PACA(chiffres arrondis)	128 000	17 000	14 000	22 000	59 000	<b>240 000</b>

Source : *Etude sur les mal logés – DRE PACA 2007*

POTSO = propriétaires occupants très sociaux

PPPI = parc privé potentiellement indigne

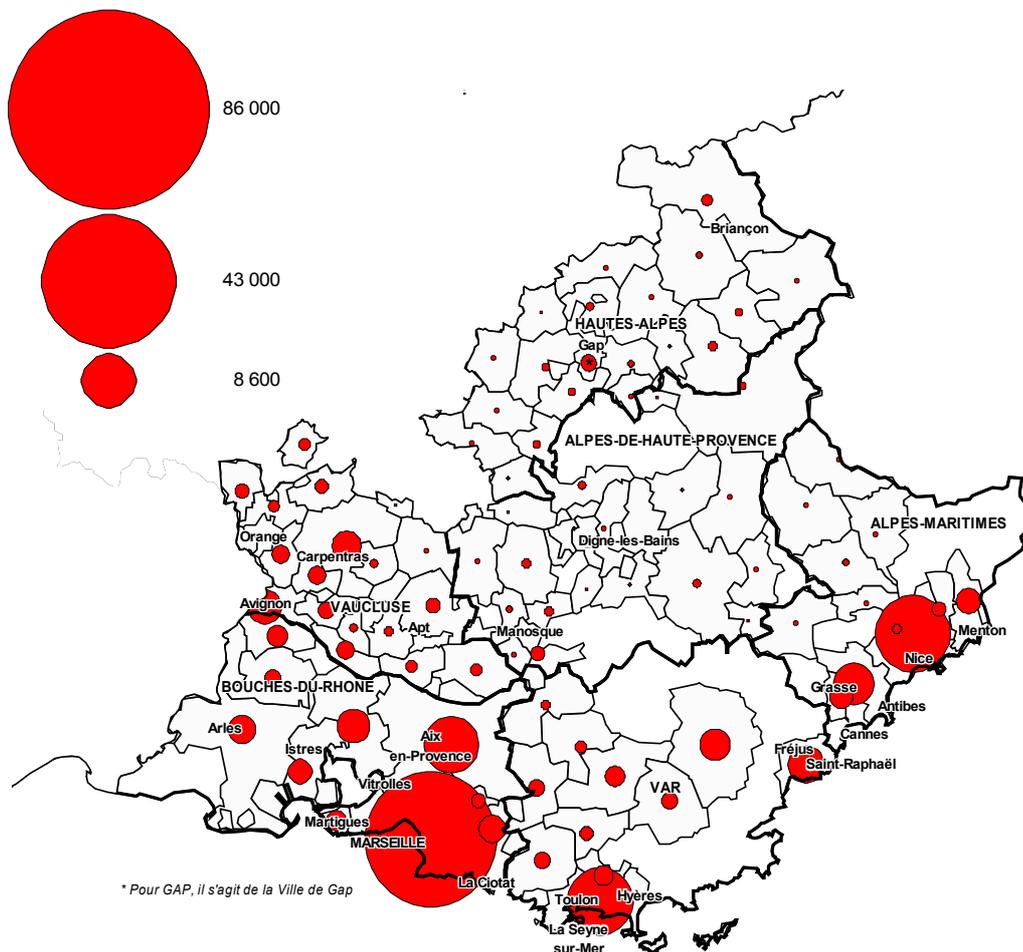
sur-occupation lourde = < 9 m<sup>2</sup> par personne

taux d'effort = part du loyer, après aides au logement, par rapport aux revenus du ménage

cumul de critères = ménages cumulant au moins 2 critères de mal logement

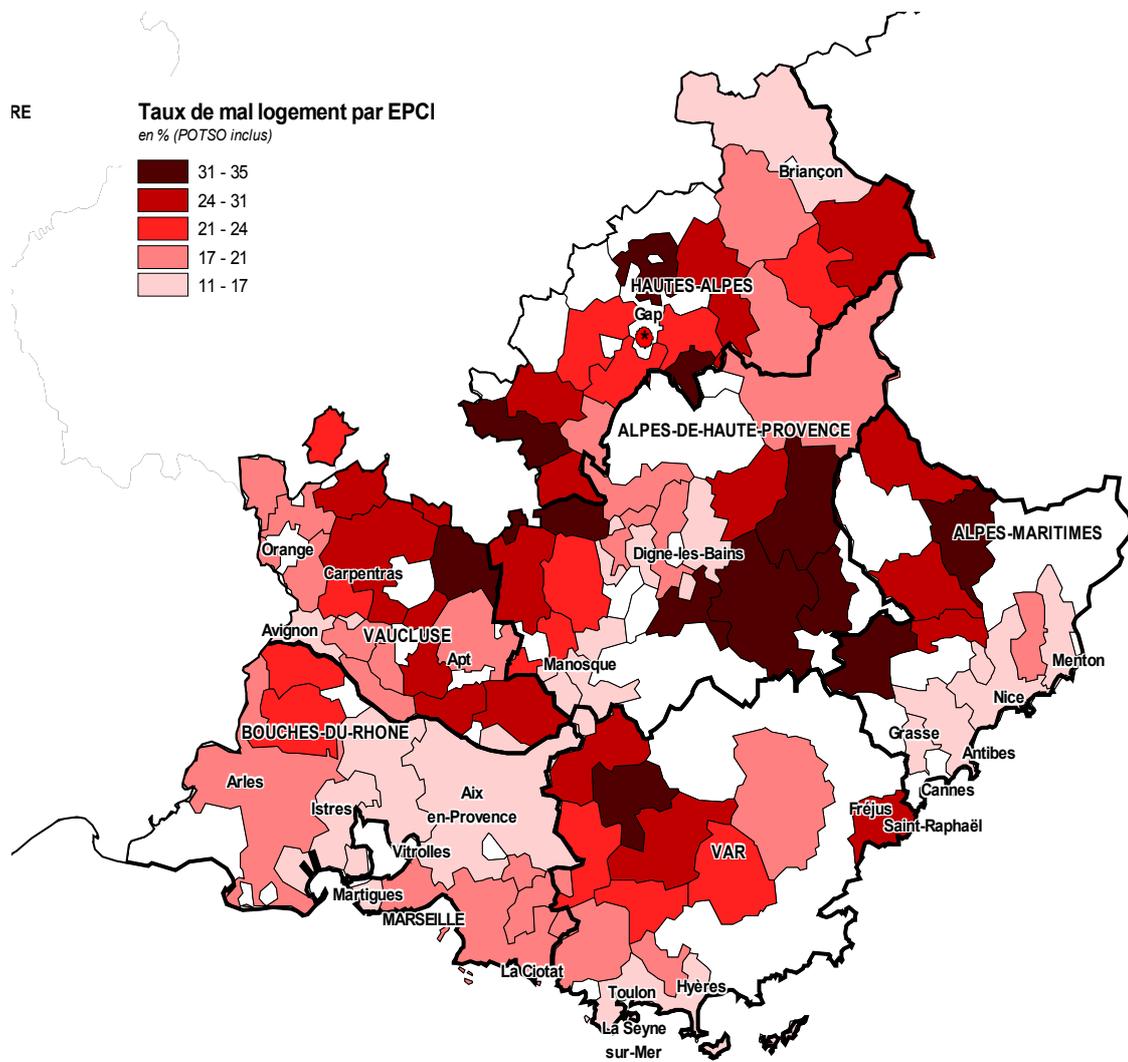
MAL LOGEMENT PAR EPCI EN VOLUME

Nombre de ménages mal logés par EPCI



FILOCOM 2003, METATM d'après DGI ; données issues du CD-Rom "PPPI" de l'ANAH/DAE/DGUHC; CAF; INSEE

## MAL LOGEMENT PAR EPCI EN TAUX



FILOCOM 2003, METATM d'après DGI ; données issues du CD-Rom "PPPI" de l'ANAH/DAEI/DGUHC; CAF; INSEE

#### 4. Dynamique foncière

##### *Un territoire fortement exposé aux risques et aux pressions diverses*

La région est soumise sur l'ensemble de son territoire à de nombreux risques : risques naturels qui touchent plus particulièrement les Alpes-Maritimes et les Bouches-du-Rhône, risques technologiques concentrés sur le littoral et le long de la Durance, du Rhône et des grands axes routiers (93 établissements Seveso) et risques maritimes liés au transport de matières dangereuses ou polluantes. Toutes les communes de la région sont soumises à un ou plusieurs risques naturels ou technologiques. Près de 40 % des communes de la région sont couvertes par un Plan de Prévention des Risques (PPR) au titre d'un ou plusieurs risques naturels, contre seulement 27 % pour la moyenne nationale.

La multiplicité de ces risques amplifie les conflits dans l'utilisation de l'espace, notamment dans les zones à forte pression que sont la vallée du Rhône et le littoral :

- en montagne les conflits d'usage sont essentiellement liés à l'activité touristique
- le long de la Durance et du Rhône ils sont plutôt liés à la pression urbaine
- autour de l'étang de Berre les conflits sont liés à l'urbain et à l'industriel
- dans la région de Marseille, à l'ouest du Vaucluse, sur le littoral varois et azuréen, l'arrière-pays varois et les Alpes-Maritimes les conflits concernent l'urbain et l'agricole
- sur le littoral, et plus spécialement entre Toulon et Menton, ils concernent l'urbain et le touristique

##### Le % de communes par département touchées par chacun des 5 risques naturels

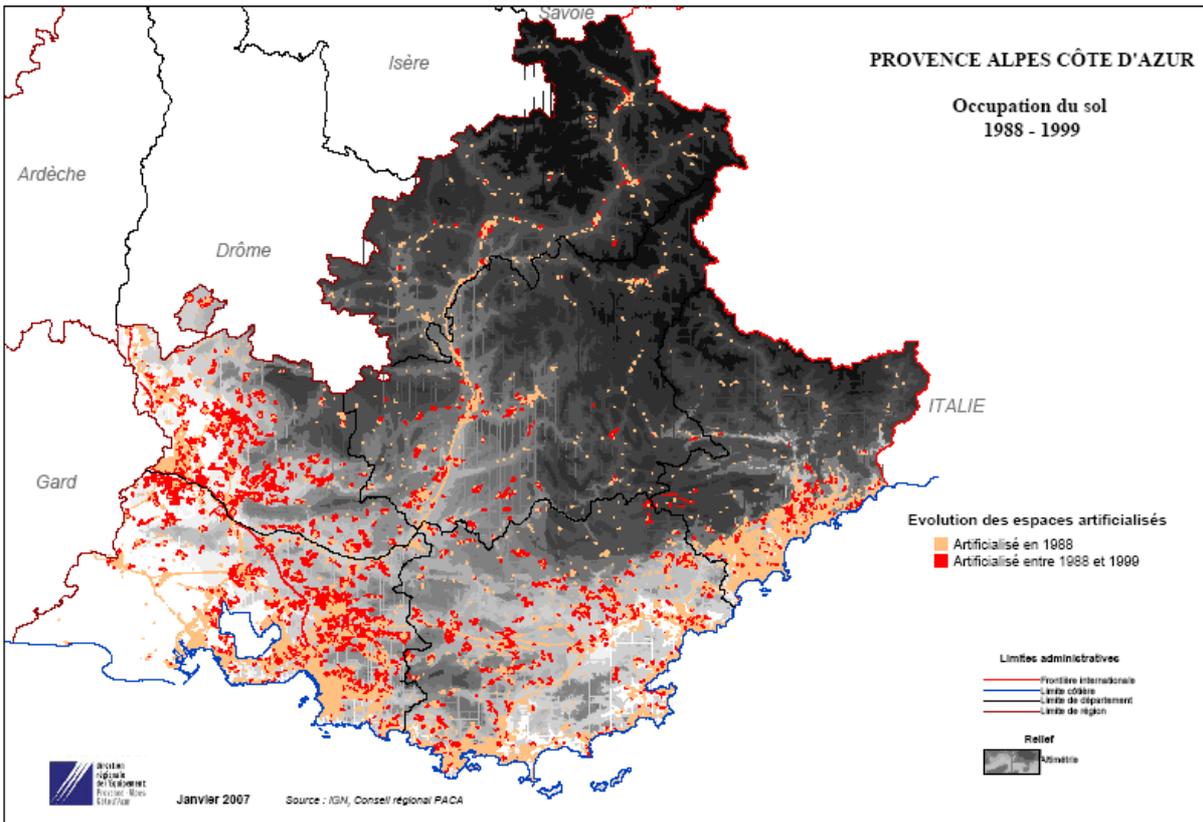
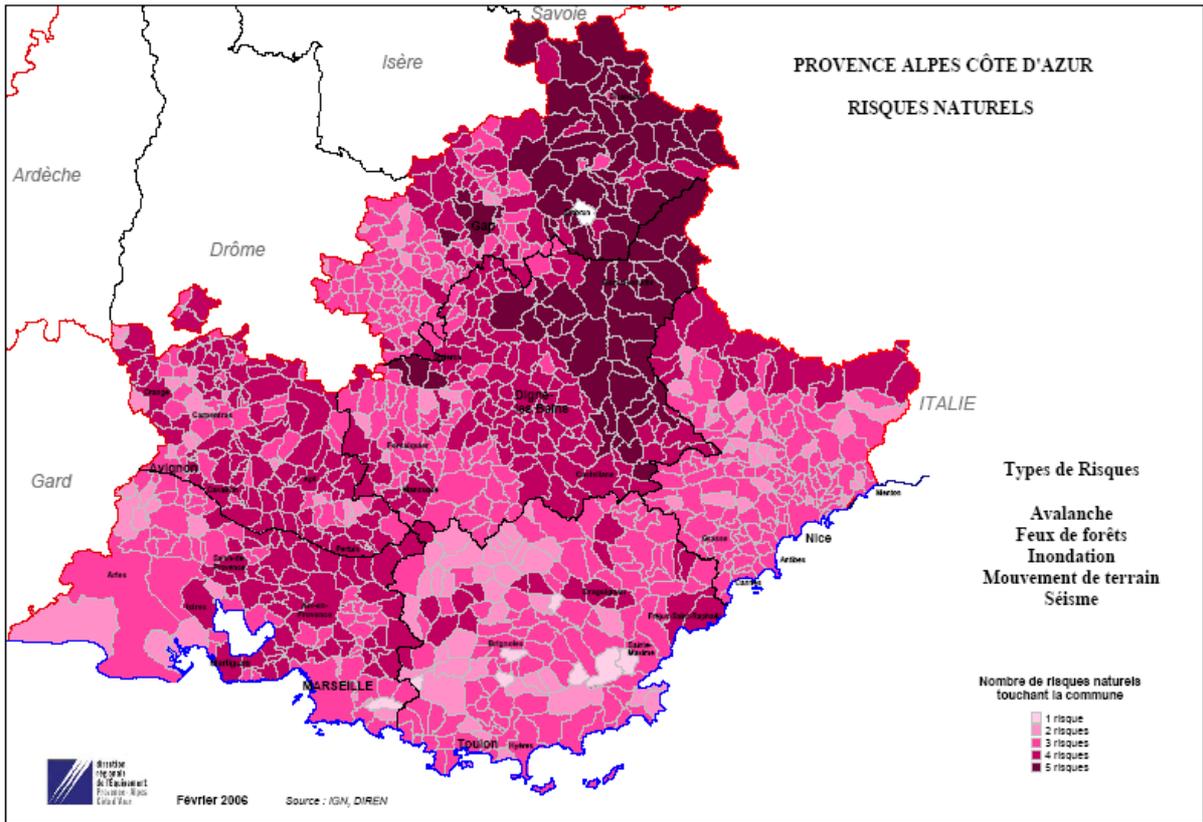
	Nombre de communes	% Inondation	% Mouvement de terrain	% Séisme	% Avalanche	% Feux de forêt
Alpes de Haute Provence	200	95%	71 %	100 %	21 %	100 %
Hautes Alpes	177	96 %	88%	56 %	41 %	93 %
Alpes Maritimes	163	85 %	100 %	100 %	9 %	99 %
Bouches du Rhône	119	88%	55%	84 %		100 %
Var	153	56%	76 %	46 %		100 %
Vaucluse	151	88%	66 %	100 %		90 %
PACA	963	85 %	77%	82 %	13 %	97 %
France Métropolitaine	36 624	44%	20 %	16 %	1,7 %	15 %

Source : base de données Corinthe au 01/03/2004 – SRADT PACA 2006

##### Cf. Carte sur les risques naturels

##### *Une évolution des espaces artificialisés importante mais contrainte*

La part des espaces artificialisés a fortement augmenté en 10 ans, de 1989 à 1999. Une estimation réalisée lors de l'étude foncière sur le littoral mentionne un accroissement de la tache urbaine de près de 22%. La cartographie de l'évolution de l'occupation du sol de 1988 à 1999 (*cf. carte sur l'évolution de l'occupation du sol 1988 / 1999*) révèle que les espaces artificialisés, c'est à dire toutes les emprises des infrastructures, des espaces bâtis pour les activités et les logements collectifs et individuels, s'est fortement accrue, en continuité avec l'espace déjà artificialisé tout en étant contraint par la géographie physique du territoire régional. Les zones artificialisées se développent donc sur le littoral et s'étendent vers le moyen-pays, le long des vallées du Rhône et de la Durance. Cela traduit le fort développement de la périurbanisation et l'étalement urbain.



## Estimation de l'évolution de l'occupation des sols en région PACA de 1988 à 1999

	1988	1999	Ecart 88/99	Ecart en %
Tâche urbaine	81 838 ha	105 280 ha	+ 23 442 ha	22,3%
Agriculture	174 319 ha	109 606 ha	- 64 713 ha	-59%
Espaces naturels	171 738 ha	207 388 ha	+35 650 ha	17,2 %
Eau	59 770 ha	71 881 ha	+12 111 ha	16,8%

Source : étude sur la consommation de l'espace littoral – DRE PACA – Conseil Régional PACA – 2005

### Une consommation exponentielle de l'espace artificialisé par habitant prévue pour 2020

L'évolution de la population prise en compte de 1999 à 2020 perpétue de manière tendancielle les résultats d'évolution 1990/1999 par zone géographique, bien que la dynamique 1999/2004 laisse penser que cette projection sera sous-estimée. Dans l'analyse réalisée lors de la rédaction du Schéma régional d'aménagement et de développement du territoire (SRADT) en avril 2006, il apparaît que l'espace artificialisé augmente plus vite que la population. Ainsi, si en 1990, 309m<sup>2</sup> d'espaces artificialisés suffisaient pour vivre à chaque habitant, il en fallait 442m<sup>2</sup> en 1999 et il en faudra 908, soit trois fois plus, en 2020 si la tendance observée se prolonge. Si l'on fait un zoom sur le territoire du moyenn-pays, on constate que la consommation sera multipliée par 7 de 1990 à 2020. Cette tendance exponentielle de « grignotage » de l'espace naturel ou agricole est préoccupante, d'autant plus que la dynamique observée de 1999 à 2004 laisse penser que cette projection est sous-évaluée.

### Prévisions tendancielle pour 2020 de la population et de la consommation d'espaces artificialisés

	Population			Espace artificialisé en m <sup>2</sup>			1 habitant consomme X m <sup>2</sup> d'espace artificialisé		
	Evolution 90/99 en %	Prévision 2020	Evolution 90/2020 en %	Evolution 90/99 en %	Prévision 2020	Evolution 90-2020 en %	Ratio 90	Ratio 99	Ratio 2020
Montagne	6,8	236 547	21,87	34,42	164 207 953	142,8	348 m <sup>2</sup>	438 m <sup>2</sup>	694 m <sup>2</sup>
Littoral	4,46	3 509 962	13,98	28,65	1 879 204 220	112,9	286 m <sup>2</sup>	352 m <sup>2</sup>	535 m <sup>2</sup>
Moyen Pays	9,91	1 288 034	30,8	110,2	3 395 200 606	828	371 m <sup>2</sup>	710 m <sup>2</sup>	2 635m <sup>2</sup>
Région PACA	5,83	5 046 883	18,5	51,61	4 584 973 753	248	309 m <sup>2</sup>	442 m <sup>2</sup>	908m <sup>2</sup>

Source : Schéma régional d'aménagement et de développement du territoire – Conseil Régional PACA

### La répartition des usages du territoire régional

L'occupation naturelle du territoire, c'est à dire ni agricole ni urbanisée, couvre 70 % de l'espace régional et près de 40% de son territoire est classé en zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF). La forêt occupe 38 % de l'espace et elle s'étend malgré les menaces et pressions urbaines et touristiques. Elle est essentiellement privée. La zone de massif des Alpes du sud recouvre 65 % de la superficie de la région pour 14% de la population. Les terres agricoles couvrent 23 % du territoire contre 53 % à l'échelle nationale, principalement situées dans les Bouches-du-Rhône, le Vaucluse et le Var. La part de l'espace artificialisé est de plus de 7 %, avec 60 000 ha de surfaces bâties, 121 000 ha de sols revêtus (routes, parking...) et 57 000 ha de pelouse. Si la part des espaces non cultivés augmente, l'agriculture est de plus en plus intensive et spécialisée. En voie de disparition dans les zones de montagne, elle est de plus en plus performante en plaine. D'une manière générale le paysage agricole se transforme en espaces naturels sur l'ensemble du territoire régional, signe d'une déprise agricole.

*Transformation de l'espace agricole en espace naturel et un rythme d'artificialisation des terres très rapide*

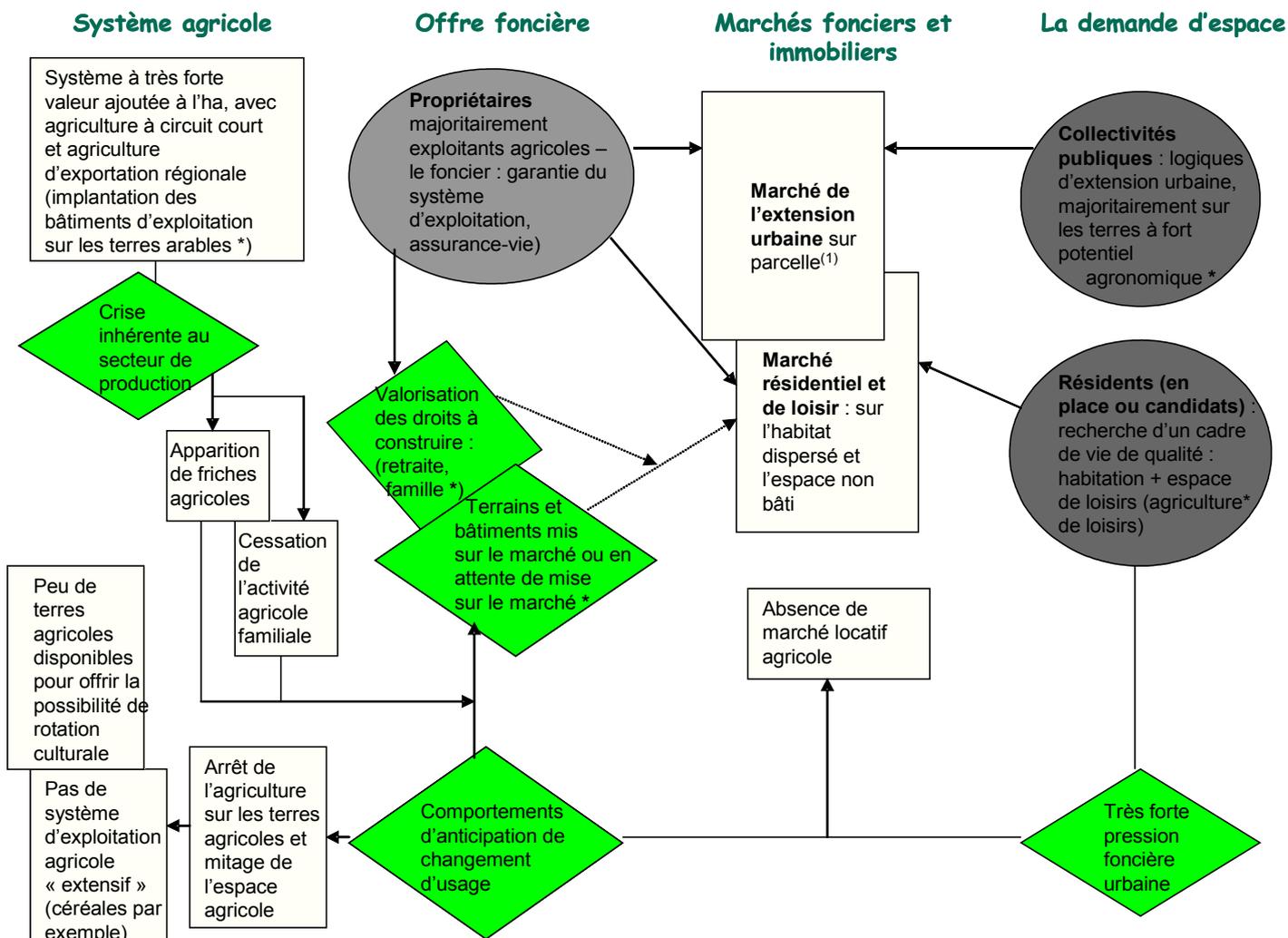
La région est la première région agricole de France pour les fleurs, les fruits et les légumes. Le recensement agricole Agreste dénombre 29 093 exploitations agricoles en 2000, et 27 797 en 2003. En 2000, on enregistrerait une diminution du nombre d'exploitations de 35 % en 12 ans. Mais la région PACA reste une région de petites exploitations, en 2003 plus de la moitié des 27 797 exploitations travaille moins de 5 ha, et le prix des terres ne cesse d'augmenter.

Les 106 communes littorales méditerranéennes, de Menton à l'Etang de Berre, avaient 42 850 ha de surface agricole utile en 1970 (14% de la superficie des communes), 29 750 ha en 1979, 23 630 ha en 1988 et 19 670 ha en 2000 (soit 6 % de la superficie des communes). La diminution de la SAU a donc été très rapide entre 1970 et 1979 avec près de 1 400 ha par an. Entre 1979 et 1988 la disparition a été de plus de 600 ha par an et ces dernières années cela tourne à 360 ha par an. Donc même si la vitesse de disparition des surfaces agricoles a diminué de moitié, si la tendance actuelle se poursuit l'agriculture devrait disparaître d'ici 50 ans ou un siècle sur la bande littorale.

En ce qui concerne les aires urbaines, de 1992 à 2003 les terres arables, donc les meilleures terres, devraient disparaître à l'horizon d'un siècle.

Pour l'ensemble de la région PACA, les surfaces agricoles disparaissent au profit des bois, friches et landes et au détriment des surfaces fourragères, traduisant des difficultés d'élevage. La diminution est de l'ordre de 1 500 ha par an au profit des sols urbanisés, au détriment des terres arables et cultures permanentes. Au rythme des dernières années, les terres arables pourraient, si les tendances n'étaient pas inversées, disparaître à l'horizon de deux siècles. Le rythme d'artificialisation des terres en PACA est très rapide. A titre de comparaison, sur une approche analogue, l'indicateur d'artificialisation des terres est de trois siècles en Ile-de-France et cinq siècles pour l'ensemble du territoire métropolitain.

**Schéma général de la diminution des terres arables (cultures maraîchères et vergers) dans les aires périurbaines de PACA**



Source : Etude sur la consommation des espaces agricoles dans les périmètres des agglomérations – DRE PACA – Conseil Régional - 2005

### *La spécificité des références du marché foncier agricole de PACA*

Compte tenu de la forte pression foncière touchant la région PACA, et plus particulièrement le Var, les Alpes-Maritimes et les Bouches-du-Rhône, les terres agricoles sont grignotées par l'habitat individuel et les aménagements urbains. Face à la difficulté à mobiliser du foncier pour construire des logements et répondre à l'importance de la demande, le marché des terres agricoles est en concurrence avec celui du foncier destiné à l'habitat. Le marché des terres agricoles est particulier en PACA compte tenu de la présence de système de production à très haute valeur ajoutée à l'hectare. Si au niveau national le prix moyen des prêtres et terres (support de grandes cultures et de prairies) est de 0,4 à 0,5 €/m<sup>2</sup>, les prix les plus bas enregistrées dans les agglomérations étudiées en PACA sont de l'ordre de 0,6 €/m<sup>2</sup> avec des écarts pouvant être très importants. Les prix atteignent souvent 2 à 2,5 €/m<sup>2</sup> et peuvent même aller jusqu'à 5 € et 15 à 20 € dans l'agglomération marseillaise, en lien avec la pression urbaine foncière. Là où elle est la plus faible, l'écart entre les prix des terres agricoles et celui des terrains à bâtir va de 1 à 5 et ces écarts peuvent même aller de 1 à 60.

### Prix des terres agricoles département par département en 2005

	Moyennes départementales en €/ha
Alpes de Haute Provence	13 000
Hautes Alpes	12 410
Alpes Maritimes	17 960
Bouches du Rhône	16 730
Var	25 350
Vaucluse	9 430
PACA	14 180

Moyenne prix achat agriculteur : 10 500 €/ha

Moyenne prix achat non agriculteur : 20 000 €/ha

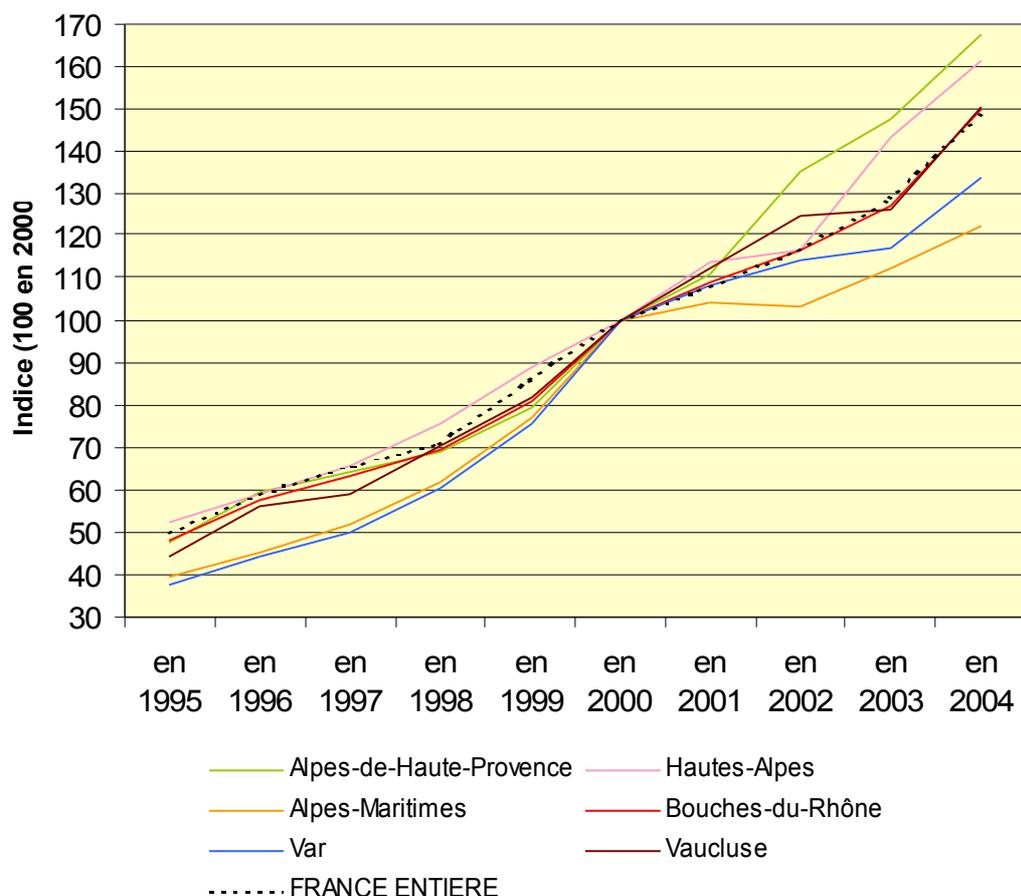
Source : Fédération nationale SAFER

Dans le Var, le prix moyen des terres est de 25 730 €/ha, ce qui est une des plus haute valeur française. Ce prix peut même monter jusqu'à 65 350 € sur le littoral de Provence. Les non agriculteurs achètent de 1,5 fois plus cher que les agriculteurs dans le Vaucluse, à environ 8 fois plus cher dans les départements alpins. Ce phénomène s'explique par la vente des terrains par les propriétaires afin de compléter un revenu agricole à la baisse, mais aussi par la pression entretenue par la volonté de s'installer à la campagne ou d'acquérir une résidence secondaire ou une propriété d'agrément.

### *Des enjeux financiers forts liés aux mutations immobilières et foncières*

Comme l'indique le graphique ci-dessous, l'assiette totale des droits de mutations foncières et immobilières n'a cessé d'augmenter entre 1995 et 2004 dans les départements de la région PACA, comme dans le reste de la France. On constate que le département des Bouches-du-Rhône est celui dans lequel l'assiette totale des droits de mutations a évolué de la façon la plus proche de la moyenne française. Le Var et les Alpes-Maritimes ont vu leur assiette augmenter plus vite que la moyenne française jusqu'en 2000, puis cette tendance s'est inversée avec une croissance inférieure à celle de la région PACA et de la France. Les 2 départements alpins ont eu jusqu'en 2001/2002 une croissance similaire à celle de la France, puis ils ont connu une forte progression, supérieure à la moyenne nationale, opérant ainsi un rattrapage par rapport au sud de la région. L'envolée des prix fonciers et immobiliers a donc d'abord eu lieu dans les départements littoraux puis s'est ensuite étendue dans les départements de montagne, qui ont connu ces dernières années une croissance plus rapide que la moyenne française tandis que les départements littoraux ont vu ce rythme se calmer.

### Evolution comparée de l'assiette annuelle totale des droits de mutation dans les départements de PACA entre 1995 et 2004



Source: étude évolution des prix du foncier selon les types de territoire d'après les travaux de M. Friggit (CGPC) – DRE PACA – Conseil Régional PACA - 2005

*Une hausse des prix au m<sup>2</sup> pour les logements collectifs importante et variable selon les départements et les quartiers des grandes villes*

Les statistiques issues de la base de données PERVAL confirment la forte hausse du prix des logements collectifs neufs et anciens dans les départements alpins de 2002 à 2004, tandis que la hausse a été moins soutenue dans le département du Vaucluse durant cette même période. Globalement la hausse des prix a été importante sur tous les départements avec +25% pour les Alpes-de-Haute-Provence à + 50 % pour les Alpes-Maritimes en seulement 4 ans et des prix moyen au m<sup>2</sup> s'échelonnant de 1 636 € (Alpes-de-Haute-Provence) à 2 880 € (Alpes-Maritimes) selon les départements.

Prix moyen au m<sup>2</sup> en € dans la commercialisation des logements collectifs neufs et anciens et évolution en %

	2000	2002	2004	Evolution 2000 – 2002	Evolution 2002 – 2004	Evolution 2000 – 2004
Alpes de Haute Provence	1317,5	1373,1	1636,3	4,2	19,2	24,2
Hautes Alpes	1556,1	1690,5	2095,8	8,6	24,0	34,7
Alpes Maritimes	1925,6	2327,7	2881,6	20,9	23,8	49,7
Bouches du Rhône	1487,1	1694,8	2144,7	14,0	26,5	44,2
Var	1749,8	2016,2	2529,9	15,2	25,5	44,6
Vaucluse	1537,1	1797,8	2012,5	17,0	11,9	30,9

Source: Fichier des notaires PERVAL – traitement DRE PACA

Sur la période juin 2005 à mai 2006 un appartement ancien se vendait en moyenne 2 380 € le m<sup>2</sup> sur Marseille, soit une augmentation de 15 % en une année. Les prix varient du simple au double entre le XV<sup>ème</sup> et le VIII<sup>ème</sup> arrondissement, soit de 1 600 €/m<sup>2</sup> à 3 100 €/m<sup>2</sup>. Les prix pratiqués sur Aix-en-Provence sont en moyenne 29% plus élevés que sur Marseille (3 060 € contre 2 380 €/m<sup>2</sup>). A Nice, les prix varient de 1 600 €/m<sup>2</sup> pour la quartier Grand Nord à 4 200 €/m<sup>2</sup> pour les Quatre Monts. Parmi les villes de plus de 100 000 habitants, Aix-en-Provence est la plus chère de province depuis déjà plusieurs années (devant Nice et Lyon) et Marseille occupe la 4<sup>ème</sup> position alors qu'elle n'était que 12<sup>ème</sup> il y a 5 ans. En 2006, Nice et Aix-en-Provence sont les deux seules villes dont le prix au m<sup>2</sup> a atteint les 3 000 €. Concernant les appartements neufs, le prix moyen au m<sup>2</sup> sur Marseille est de 3 180 €, avec une pointe à 4 250 €/m<sup>2</sup> dans le VIII<sup>ème</sup> arrondissement, contre près de 2 800 €/m<sup>2</sup> pour Istre ou Martigues (source : Notaires de France Perval, cf. annexe 1).

#### *Une forte accélération du prix moyen au m<sup>2</sup> des maisons sur la région PACA de 2002 à 2004*

Le prix moyen au m<sup>2</sup> d'une maison a augmenté de + 46% de 2000 à 2004, avec une forte hausse de l'ordre de + 36 % de 2002 à 2004. Il est en 2004 de 2 577 € / m<sup>2</sup>.

Le prix moyen d'une maison sur l'ensemble de la province est de 171 400 € en 2006. Avec un prix moyen de 281 000 €, les Bouches-du-Rhône se positionnent en 4<sup>ème</sup> place des départements les plus cher derrière les Alpes-Maritimes (496 600 € en moyenne), le Var ( avec plus de 370 000 €) et la Haut-Savoie. Le prix moyen de vente dans le département du Vaucluse se monte à 232 000 € en 2005, à 164 000 € pour les Alpes-de-Haute-Provence et 186 000 € pour les Hautes-Alpes. Ces deux départements ont connu le plus fort taux de croissance en 2005, de l'ordre de + 22% et + 17%. De fortes disparités sont à noter d'un secteur à l'autre d'un département. Dans les Bouches-du-Rhône cela va de 234 400 € en moyenne dans le bassin de Berre à 465 300 € sur Aix-en-Provence. Le prix peut également être très variable à l'intérieur d'un même secteur comme sur le secteur Cannois avec des prix variant de 280 000 € à 1 000 000 € en 2006 (source : Notaires de France Perval, cf. annexe 1).

#### Prix moyen au m<sup>2</sup> en € et évolution en % pour la Région PACA des maisons, terrains et logements collectifs

	2000	2002	2004	Evolution 2000-2002	Evolution 2002-2004	Evolution 2000-2004
MAISONS	1758,11	1881,79	2577,95	7,03	36,99	46,63
TERRAINS	71,56	82,85	91,80	15,78	10,80	28,29
COLLECTIFS	1773,33	2071,35	2576,04	16,81	24,37	45,27

Source: Fichier des notaires PERVAL – traitement DRE PACA

#### *Une hausse plus modérée sur le prix moyen au m<sup>2</sup> des terrains*

Le prix moyen au m<sup>2</sup> des terrains a également augmenté de 2000 à 2004 sur la région, avec une hausse de 28%, ce qui est inférieure à la hausse constatée pour les maisons et les logements collectifs, avec un prix moyen de 91 €/m<sup>2</sup> en 2004.

Le prix moyen au m<sup>2</sup> des terrains à bâtir en 2006 est de 329 € sur Marseille et de respectivement 187 € et 307 € sur les bassins de Salon et d'Aubagne (pour des terrains inférieurs à 600 m<sup>2</sup>). Sur le département du Vaucluse, ce prix est de 136 €/m<sup>2</sup> pour des terrains inférieurs à 600 m<sup>2</sup>, et il baisse avec l'augmentation de la taille du terrain. Sur le département des Alpes-Maritimes, le prix moyen au m<sup>2</sup> est de 143€ avec des prix supérieurs pour Nice et le secteur de Cannes (219 € et 193 €), avec un pic à 312 € sur le secteur d'Antibes (source : Notaires de France Perval, cf. annexe 1).

Pour conclure, entre 2000 et 2004, la flambée des prix des logements anciens observés ces dernières années est plus forte dans la région que dans le reste de la Province. Cette hausse s'élève à 69 % pour les appartements et à 58 % pour les maisons, contre 51% et 43 % pour la Province, avec de fortes disparités selon les départements.

Variation entre 2000 et 2004 de l'indice des prix des logements anciens en %

	Maisons	Appartements
Alpes de Haute Provence	65,8	44,4
Hautes Alpes	55,1	37,6
Alpes Maritimes	41,7	62
Bouches du Rhône	66	75,7
Var	64,1	71,5
Vaucluse	58,8	64,5
PACA	58,4	69,2
Province	43,2	51,3

Source : Conseil supérieur du notariat

Cette inflation du coût de l'immobilier, qui touche de manière variée tous les segments et tous les territoires, rend de plus en plus problématique l'accès à la propriété des ménages aux revenus les plus modestes et constitue un frein à l'accueil de nouveaux actifs.

*Une consommation significative de terrains pour le logement et les activités*

De 1990 à 2006, 70 685 ha ont été consommés (superficie du terrain sur lequel une construction a été réalisée - SITADEL) pour la réalisation de logements et 68 951 ha pour la réalisation de locaux d'activités. La réalisation de locaux se concentre pour la moitié sur les Bouches-du-Rhône, et la construction de logements se répartie en majorité sur les Bouches-du-Rhône (25%) et le Var (40%).

Superficie consommée en PACA pour le logement et les activités et autres de 1990 à 2006 en m<sup>2</sup>

	Total superficie consommée pour le logement	Répartition en %	Total superficie consommée pour les activités	Répartition en %
Alpes de Haute Provence	40 552 523	5,7	51 808 655	7,5
Hautes Alpes	35 355 346	5,0	26 597 013	3,9
Alpes Maritimes	72 206 353	10,2	89 861 484	13,0
Bouches du Rhône	178 615 965	25,3	327 877 863	47,6
Var	296 423 490	41,9	111 975 783	16,2
Vaucluse	83 704 907	11,8	81 392 496	11,8
PACA	706 858 584	100	689 513 294	100

Source : SITADEL – DRE PACA

*Un conflit d'usage des sols généralisé*

Le territoire régional fait l'objet de convoitises et est très fortement touché par des conflits d'usage du sol. En particulier en zone périurbaine où l'espace agricole est soumis à de fortes pressions pour un changement d'usage du sol au bénéfice d'une urbanisation de très faible densité synonyme de mitage, de zones commerciales de plus en plus étendues aux portes des villes, de zones d'activités bien souvent insuffisamment occupées, qui consomment beaucoup d'espace. De plus, les voies de communication pour y accéder achèvent de construire un paysage qui n'est ni urbain, ni rural.

## II – LES GRANDS ENJEUX ET LES ACTIONS DEVELOPPEES

### *1. Problématiques foncières en région PACA*

#### *Les principaux enjeux en PACA*

La région PACA est une région toujours très attractive, avec une croissance démographique qui va se poursuivre dans les prochaines années et qui connaît une pression foncière considérable et un développement important et peu maîtrisé de son territoire, ce qui a de nombreux effets sur le foncier et l'habitat. Le diagnostic réalisé ci-dessus nous permet de lister les principales problématiques régionales.

- Des besoins en logements de plus en plus importants et diversifiés
- Un déficit de logements pour les actifs et un déficit de logements locatifs sociaux
- Une part de résidences secondaires forte
- Une extension de la pression foncière sur le moyen-pays
- Le développement de l'étalement urbain et du mitage, notamment en zones périurbaines, consommateur d'espaces naturels et destructeur de l'agriculture
- Transformation de l'espace agricole en espace naturel
- Un besoin soutenu de foncier pour les activités et les infrastructures
- Un foncier convoité, ce qui accentue les conflits d'usage du sol
- Une hausse des valeurs foncières et immobilières très importante
- Un territoire marqué par la précarité, avec des disparités économiques et sociales fortes en matière de logement

La demande foncière se maintient donc à un niveau particulièrement élevé en PACA, avec une pression spéculative importante. Les tensions sont extrêmes. Une série de mesures ont été prises par les acteurs publics pour tenter de rattraper le retard en matière de logement et de peser sur les prix du foncier.

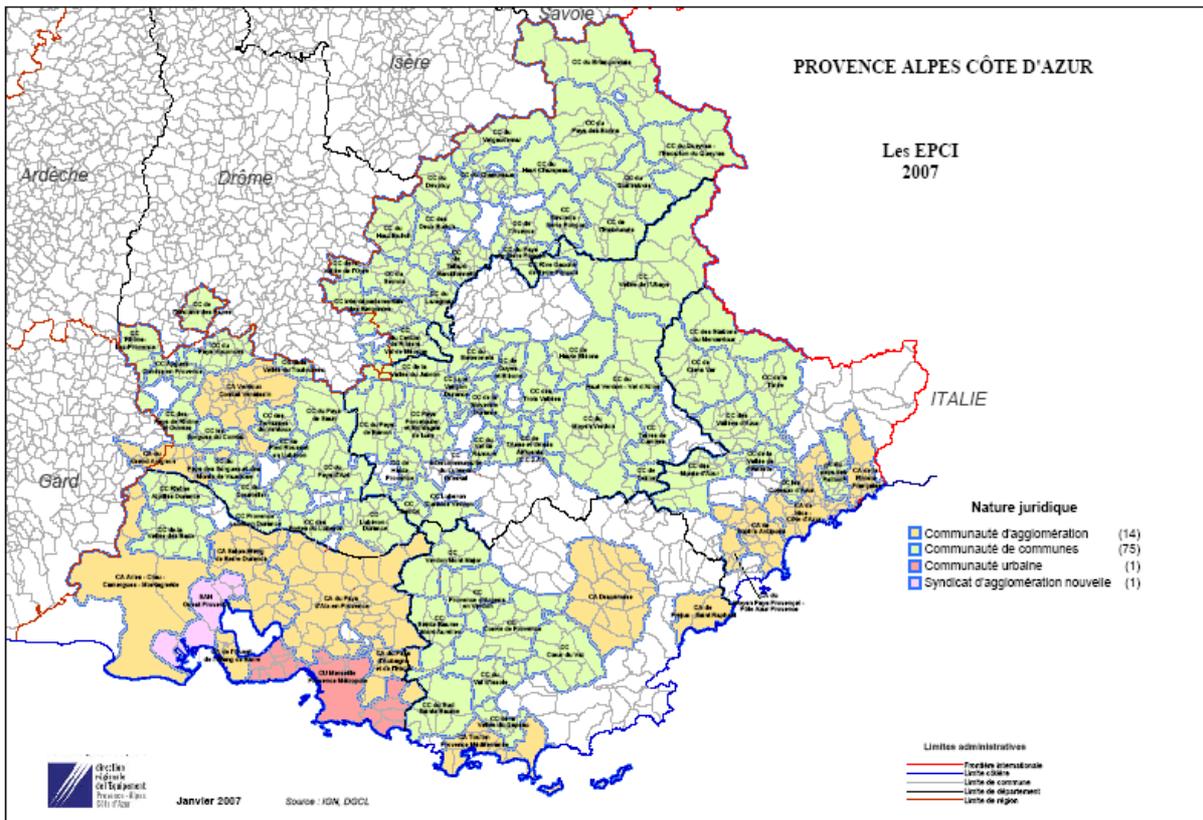
#### *Le cas particulier lié au projet ITER*

Le secteur de Cadarache (Bouches-du-Rhône) fait l'objet de pré-ZAD et de propositions de ZAD suite au projet d'implantation du réacteur nucléaire expérimental ITER. L'utilisation de pré-ZAD, outil opérationnel qui autorise les pouvoirs publics à préempter les terrains à un prix raisonnable, celui des domaines, et a eu un effet modérateur sur le marché foncier. Les communes concernées par ces pré-ZAD sont au nombre de 24 pour une superficie de 2 064 hectare. La définition des périmètres de ZAD est en cours, en concertation avec les différents partenaires, afin de permettre les acquisitions ciblées liées à des projets. (*cf. annexe 2*).

### *2. Un territoire sur lequel se construit un partenariat fort autour de la problématique foncière*

#### *Une intercommunalité tardive*

Après des débuts plus difficiles et plus tardifs que dans les autres régions, l'intercommunalité s'est mise en place en PACA (*cf. carte sur les EPCI en PACA*). Près de 720 communes se sont regroupées en 67 communautés de communes, 13 communautés d'agglomération, un syndicat d'agglomération nouvelle et une communauté urbaine (Marseille). Au total, 77 % des communes de la région, soit 92,5 % de la population, sont regroupées en EPCI. De plus, la région compte 15 Pays de taille variable, qui se sont regroupés autour d'une démarche de projet.



## *Création de l'EPF PACA*

Dans le cadre du CPER 2000-2006, plusieurs démarches partenariales ont été engagées autour de la problématique foncière. Cela s'est traduit dans un premier temps par la création de l'EPF PACA en décembre 2001. Quatre axes d'intervention prioritaire ont été définis lors de l'élaboration du programme pluriannuel d'intervention (PPI):

- Axe 1 : soutien aux programmes de renouvellement urbain et de politique de la ville des grandes agglomérations régionales,
- Axe 2 : amélioration du maillage urbain en contribuant à la restauration ou au maintien des fonctions urbaines,
- Axe 3 : accueil des projets d'intérêt régional ou national,
- Axe 4 : protection et mise en valeur des espaces agricoles et naturels et protection contre les risques inondations.

A la fin 2004, le conseil d'administration a autorisé l'engagement de 24 projets pour un montant de 47,5 M€, répartis sur l'ensemble du territoire régional, avec plus de 70 % des investissements en faveur de l'habitat (axe 1). Les projets sont à plus de 80 % des projets à court terme (3 ans) car les EPCI doivent développer leurs outils de planification urbaine et de programmation urbaine à moyen et long terme. La véritable plus-value de l'EPF se trouvant dans le moyen et long terme, il est primordial, compte tenu de l'intensité des pressions foncières, que l'anticipation des projets soit développée, notamment à l'échelle intercommunale et régionale.

## *Lancement par l'Etat et la Région dès 2003 d'actions prospectives destinées à accompagner les décideurs locaux*

Afin d'agir sur le moyen et le long terme, il est important de développer dans les différents documents de planification et de programmation un volet foncier. L'échelle intercommunale (Contrat d'agglomération, SCOT, PLH...), voir régionale pour certains territoires à forts enjeux (SRADT) est le bon niveau de prise en compte des problématiques foncières.

La DRE et le Conseil Régional PACA, conscients de l'ampleur de la pression foncière et de ses conséquences et face à l'importance de l'anticipation à une échelle supra-communale, ont donc lancé en 2003 un appel à projet auprès des communautés d'agglomération afin de les aider à élaborer leur stratégie foncière en vue de la construction du volet foncier des contrats d'agglomération. L'objectif de cette démarche est d'intégrer la dimension foncière dans les réflexions territoriales. Treize communautés d'agglomération, sur les quinze que compte la région, ont répondu. Ces études foncières locales, dont l'impact a été variable selon les territoires, sont presque toutes achevées. Un programme d'études foncières thématiques a été réalisé en parallèle par la DRE et le Conseil Régional sur les principales problématiques rencontrées en PACA (cf. annexe 1). De plus, de nombreuses rencontres sont organisées avec les décideurs locaux afin d'échanger et de mutualiser les méthodes et outils (Atelier des territoires – Assise du foncier et de l'habitat).

## Exemples d'actions sur le foncier engagées suite aux appels à projet pour l'élaboration de la stratégie foncière des agglomérations

### *Grand Avignon : Projet foncier – échelles stratégiques :*

L'articulation de la stratégie du Grand Avignon et du Syndicat Mixte de SCOT (SMBVA), vise à atteindre une complémentarité des volets opérationnels et stratégiques. Une dynamique forte est engagée.

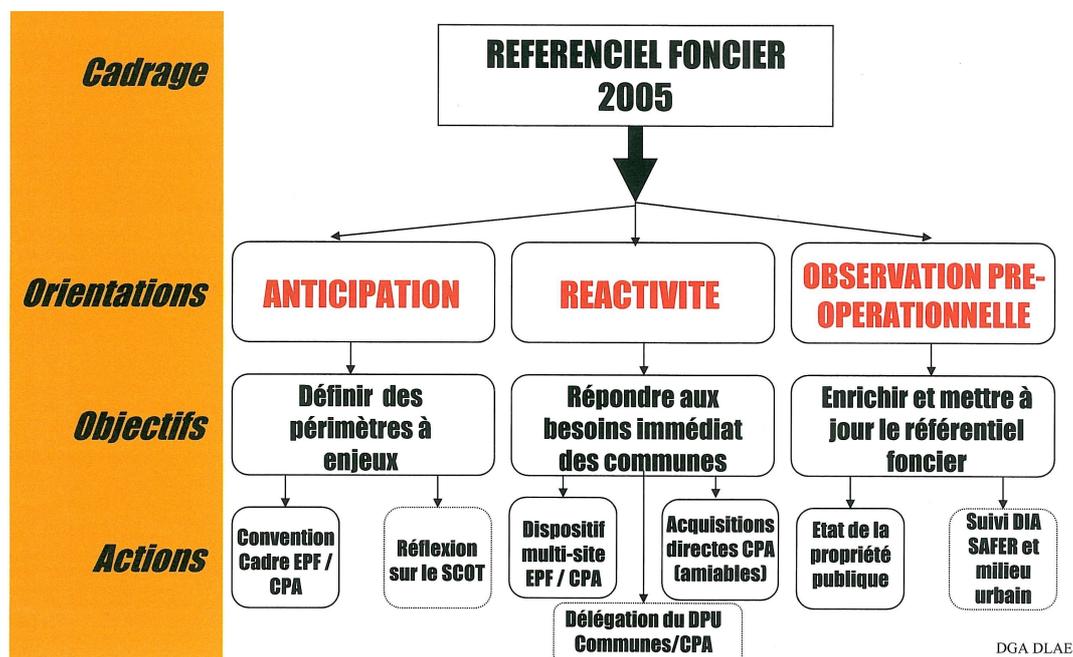
Une volonté de transversalité et d'articulation avec :

- animation : transversale aux missions de l'agglomération ;
- pilotage : création d'un comité de suivi et intégration dans les instances existantes (commission des élus, conseil de développement) ;
- observation et évaluation : socle de connaissance en interaction avec les systèmes d'observation pour guider et évaluer l'action ;
- financement : un fond d'interventions foncières qui cible les acquisitions ;
- un souci de cohérence avec les autres projets de territoire (PLH – PDU – Projet d'agglomération – articulation SCOT/PLU...).

### *Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix-en-Provence (CAPA) : de la sensibilisation de l'acuité de la problématique foncière à la mise en oeuvre pragmatique :*

Sur un territoire de forte attractivité démographique et économique, la CAPA a répondu à l'appel à projet État/Région afin de construire son volet foncier du contrat d'agglomération (2004). Celui-ci a permis une prise de conscience à l'échelle de l'EPCI, de construire un référentiel foncier en 2005 et de partager un langage commun.

La construction d'une démarche d'ensemble avance mais rencontre quelques résistances : scepticisme des acteurs techniques sur l'aspect opérationnel de la démarche ou prérogative des communes. Cependant la démarche a généré beaucoup d'attentes et se traduit de manière globale en mobilisant un grand nombre d'outils disponibles pour l'EPCI (schéma ci-dessous).



#### Formalisation en 2006 du Club régional des opérateurs fonciers (CROF)

Le CROF a été mis en place en 2006. C'est un lieu de réflexion, d'échanges et de partage entre les principaux acteurs du foncier en PACA, il s'articule autour de 3 ateliers dont les thèmes résultent des conclusions des études foncières et des préoccupations majeures et récurrentes en PACA et qui sont :

- 1- mise en place d'un système d'observation foncière de niveau régional en articulation avec ceux développés à l'échelle intercommunale
- 2- approfondissement des outils et méthodes de reconstruction de la ville sur la ville et de réhabilitation des centres anciens
- 3- maîtrise du foncier naturel et agricole et les outils de défense des espaces agricoles en milieu périurbain

Il se réunit régulièrement depuis 2006 et son programme de travail est en cours de finalisation.

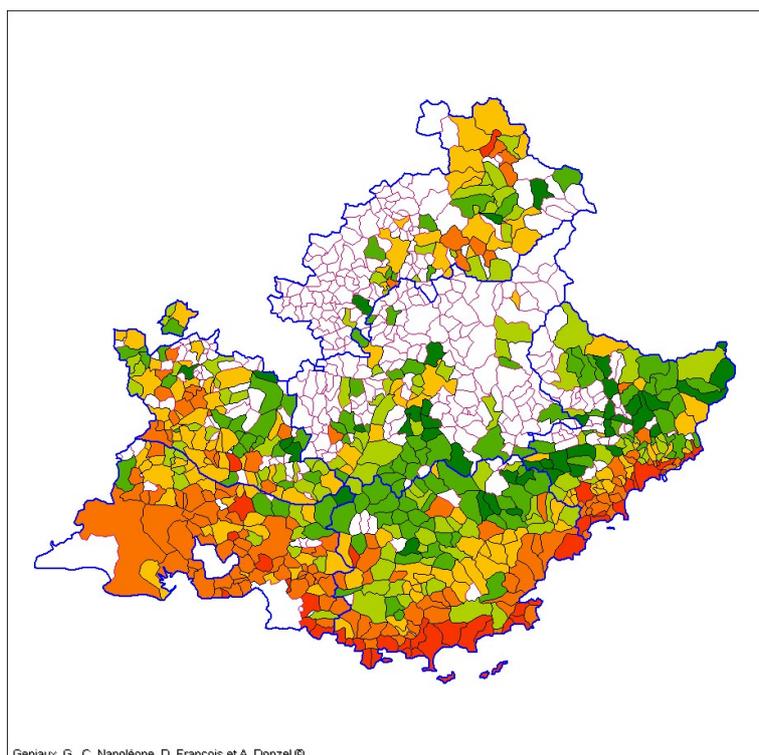
#### La recherche sur les déterminants socio-économiques des marchés fonciers lancée par l'Observatoire des Territoires Métropolitains (OTM)

La DRE PACA a décidé, avec la DRE Languedoc-Roussillon (LR), de promouvoir la mise en place d'un observatoire des territoires et de la métropolisation. Construit par et pour les acteurs de l'aménagement (Agences d'urbanisme, Conseils régionaux, CRCI, EPCI...), du développement et de la gestion des villes et des territoires, cet observatoire est conçu comme un dispositif d'aide à la décision, support aux échanges et à la construction de coopérations. Il s'inscrit dans la dynamique des pôles régionaux d'échange sur l'aménagement et le développement des territoires (P.R.E.D.A.T) soutenue par le Ministère de l'Équipement (PUCA / DGUHC).

Une recherche sur les déterminants sociaux et économiques des marchés fonciers en PACA et LR est en cours (LAMES CNRS). Ses objectifs sont l'établissement d'un inventaire critique de la production scientifique consacrée à la question foncière en milieu urbain. Il s'agira de mettre en évidence les contributions des différentes disciplines des sciences sociales à l'étude du fonctionnement des marchés fonciers et immobiliers et l'élaboration d'une méthodologie d'observation des marchés fonciers et immobiliers dans les deux régions PACA et LR.

Les attendus sont un inventaire critique de la production scientifique relative au foncier pour refondre la réflexion théorique sur la question foncière et un travail de collecte de données qui s'inscrira dans la perspective de la constitution d'une base de données statistiques et cartographiques sur le thème du foncier à l'échelle des régions PACA et LR.

## Les prix des terrains en Provence-Alpes-Côte d'Azur



Source : Recherche sur les déterminants sociaux et économiques des marchés fonciers en PACA et LR – Document de travail

## ANNEXES

### Annexe 1 : Documents de référence

- Programme pluriannuel d'intervention 2005 -2010 – Juin 2006 - EPF PACA
- SRADT – Avril 2006 - Conseil Régional PACA
- Les huit études foncières régionales – 2005 – Conseil Régional et DRE PACA :
  - Les grands propriétaires fonciers en PACA
  - Les grands acteurs fonciers et immobiliers en PACA
  - La consommation de l'espace littoral
  - La consommation de l'espace dans les anciennes zones NB des POS
  - Evolution des prix du foncier selon les types de territoires
  - Bilan et perspective des opérations de réhabilitation des centres anciens
  - Identification qualitative et quantitative des espaces disponibles pour une urbanisation nouvelle
  - La consommation des espaces agricoles NC dans les périmètres d'agglomération
- Les marchés immobiliers – Bouches du Rhône – Chambres des Notaires des Bouches du Rhône
- Les marchés immobiliers du Vaucluse en 2005 – Chambre des notaires de Vaucluse
- Les marchés immobiliers – Alpes Maritimes – Chambres des Notaires des Alpes Maritimes

### Annexe 2 : Projet ITER

#### **I - Le périmètre d'étude ZAD autour d' ITER**

Superficie des pré-ZAD par commune et par zonage POS au 25 octobre 2005 :

Commune	Date de l'arrêté	NA	NB	NC	ND	U	Total
Corbières	27/06/05	18,40	0,04	16,46	0,14	2,19	37,23
Gréoux les Bains	19/09/05	24,73		49,63	6,25	1,18	81,80
La Brillanne	27/06/05	12,39		0,33			12,72
Manosque	29/07/05	113,07	2,27	205,68	2,28	2,68	325,99
Oraison	12/07/05	51,87	19,73	96,52	0,46	5,81	174,39
Piervert	12/07/05			36,70	8,71	0,30	45,71
Sainte Tulle	30/06/05	14,59		63,25	8,76	0,12	86,73
Valensole	29/06/05	123,30		4,44	2,98	4,39	135,10
Villeneuve	28/06/05	40,24		31,42	40,04	135,68	247,39
Volx	05/08/05	11,11		31,79		1,11	44,02
Jouques	20/07/05						93,28
Le Puy Ste Réparate	05/09/05						104,90
Meyrargues	05/09/05						12,38
Peyrolles	24/06/05	11,68	8,51	22,49	7,73	59,85	110,27
Saint Paul Lez Durance	24/06/05	41,23	32,68	0,27	8,93	0,46	83,58
Venelles	22/07/05						37,84
Ginasservis	29/06/05			2,92		1,63	4,55
La Verdierie	29/06/05		13,15	0,05	8,42		21,62
Rians	29/06/05	5,04	49,56	54,46	1,37	42,85	153,28
Saint Julien	29/06/05	9,13		15,71	1,35	55,84	82,03
Vinon sur Verdon	29/06/05		31,19	25,86	17,27	0,07	74,38
La Tour d'Aigues	31/05/05	42,07		0,37		0,20	42,65
Pertuis	16/09/05	38,28	0,88	11,91	0,28	1,24	52,59
<b>Total</b>		<b>557,15</b>	<b>158,02</b>	<b>670,29</b>	<b>114,97</b>	<b>315,60</b>	<b>2064,43</b>

Alpes de Haute Provence	409,71	22,04	536,24	69,62	153,46	1191,07
Bouches du Rhône						442,25
Var	14,17	93,90	99,01	28,41	100,38	335,87
Vaucluse	80,35	0,88	12,28	0,28	1,44	95,23

Source : EPFR

Le périmètre contenant les communes susceptibles de créer Pré-ZAD et ZAD afin de contrôler le prix du foncier en liaison avec la création du laboratoire ITER a été proposé par la DRE et approuvé par l'ensemble des membres du comité de pilotage du groupe de travail « logement foncier » mis en place par le préfet de région en avril 2003.

Ce périmètre reprend intégralement celui qui a été dessiné lors de l'élaboration des Schémas de Service. Ceux-ci demandaient de tracer un Isochrone 20 minutes autour de chaque échangeur autoroutier, l'objet étant de connaître les communes situées à moins de 20 minutes en voiture d'un échangeur et celles qui ne l'étaient pas (20 minutes étant la durée raisonnable pour un déplacement domicile-travail)

Le périmètre de l'échangeur N°17 « St Paul lez Durance » (situé face à l'entrée du CEA Cadarache et créé pour desservir celui-ci) de l'autoroute A 51 regroupe les communes suivantes :

## II - Action foncière en Pré- ZAD de l'EPFR au 20 Janvier 2007

- Communes concernées: 24
- Superficie Pré- ZAD: 2 064 Hectares
- Arrêtés pris entre Avril 2005 et Juillet 2005
- Nombre total de DIA reçues et traitées par l' EPFR: : 437
  - Dont: concernant du bâti : 128
  - concernant des ventes de lots déjà équipés: : 184
  - concernant des terrains libres d'occupation : 125

L'EPFR a fait jouer 22 fois son droit de préemption soit 19 ha et 5% du nombre de DIA. Ratio qui avait été prévu et annoncé dans toutes les réunions avec les élus locaux. Cependant si on ramène ce ratio au nombre de DIA sur des terrains libres d'occupation on atteint 18% ce qui prouve que l'on est bien sur un marché spéculatif et de fortes pressions foncières et l'utilité de la démarche;

13 droit de préemption ont été levés (prix conforme au marché et estimations des Domaines)

9 ont donné lieu à un achat de la part de l'EPFR pour un montant de 1 015 223 Euros et la superficie acquise est de 3 hectares en zones U et NA

## III - Les périmètres de ZAD tel qu'ils ressortent de la concertation élus locaux – EPFR via le bureau d'études Sémaphore

Superficie totale : 771 hectares

Nombre de périmètres : 38 (3 communes ne se sont pas encore prononcés Corbières ( 04), St Julien( 83) la Tour d'Aiguës (84).

### Destination des ZAD :

Destination	Nb de ZAD	Superficie	Potentiel logements	Densité apparente Log/ha
Mixte –activités et habitat	4	178	2275	12.8
Habitat et équipements	12	278	4010	14.4
Habitat	16	151	2210	14.6
TOTAL	32	607	8495	14.0

Le potentiel de logements compris dans les périmètres de ZAD est de 8 500. Les densités réelles, hors voirie et équipements de superstructure, sont proches de 25 logements hectares contre 5,3 logements par hectares en 2005.

Cela permettra de couvrir un peu plus de la moitié des besoins estimés en logement d'ici à 2019 dont le total porte sur 16 430 logements.

Ces estimations sont fondées sur une révision des chiffres de croissance du fait d'une augmentation spectaculaire de la croissance démographique de 1999 à 2006.

	1999	2006	2019
Population	101812	114335	139500
Taux moyen annuel		1.67%	1.59%
Ménages	40282	46488	59240

Le plus fort taux de croissance enregistré est celui du bassin d'habitat du Var avec un taux de 3.3% validé entre 1999 et 2006 ce qui porte la population des cinq communes à 12310 habitants

Dans le bassin de Manosque la croissance est plus modeste (1.82%) mais pour la première fois la ville de Manosque dépasse 20 000 Habitants (22 200) et Oraison s'approche des 5 000 et atteindra plus 6 500 en 2019

*Annexe 3 : bases fiscales 2005*

Base nette et produit des 4 taxes par communes en 2005

<b>Base nette par commune</b>	<b>Taxe d'habitation</b>	<b>Taxe foncière sur les propriétés bâties</b>	<b>Taxes foncières sur les propriétés non bâties</b>	<b>Taxe professionnelle</b>	<b>Total</b>	
ALPES DE HTE-PROVENCE	184 163 528	169 807 044	4 446 496	78 466 190	436 883 258	4%
HAUTES-ALPES	176 274 365	148 601 122	2 484 067	106 726 765	434 086 319	4%
ALPES-MARITIMES	1 789 816 722	1 545 026 813	11 060 294	262 937 165	3 608 840 994	30%
BOUCHES-DU-RHONE	1 700 226 053	1 680 390 962	23 322 942	79 366 400	3 483 306 357	29%
VAR	1 593 786 018	1 189 793 812	14 506 206	236 114 903	3 034 200 939	25%
VAUCLUSE	558 439 114	478 664 948	23 951 659	148 469 505	1 209 525 226	10%
PACA	6 002 705 800	5 212 284 701	79 771 664	912 080 928	12 206 843 093	100%

<b>Produit d'imposition des communes</b>	<b>Taxe d'habitation</b>	<b>Taxe foncière sur les propriétés bâties</b>	<b>Taxes foncières sur les propriétés non bâties</b>	<b>Taxe professionnelle</b>	<b>Total</b>	
ALPES DE HTE-PROVENCE	18 406 555	40 444 281	2 391 621	11 705 501	72 947 958	3%
HAUTES-ALPES	18 209 012	34 193 084	1 920 006	13 277 511	67 599 613	3%
ALPES-MARITIMES	288 492 663	245 163 899	2 708 679	53 245 916	589 611 157	27%
BOUCHES-DU-RHONE	336 029 990	376 714 874	9 764 489	20 449 817	742 959 170	34%
VAR	210 417 119	224 584 567	8 501 592	35 492 320	478 995 598	22%
VAUCLUSE	77 317 215	99 795 029	12 029 164	30 822 244	219 963 652	10%
PACA	948 872 554	1 020 895 734	37 315 551	164 993 309	2 172 077 148	100%

Base nette et produit des 4 taxes par EPCI en 2005

<b>Base nette des EPCI</b>	<b>Taxe d'habitation</b>	<b>Taxe foncière sur les propriétés bâties</b>	<b>Taxes foncières sur les propriétés non bâties</b>	<b>Taxe professionnelle</b>	<b>Total</b>	<b>%</b>
ALPES DE HTE-PROVENCE	54 293 688	40 363 253	1 231 464	143 102 732	238 991 137	3%
HAUTES-ALPES	113 717 645	91 895 228	1 754 144	126 130 665	333 497 682	4%
ALPES-MARITIMES	32 894 330	25 202 797	729 929	1 012 387 368	1 071 214 424	13%
BOUCHES-DU-RHONE	884 149 458	849 400 633	3 777 657	3 247 658 060	4 984 985 808	62%
VAR	69 094 183	45 564 198	1 566 150	592 906 482	709 131 013	9%
VAUCLUSE	78 146 348	50 005 437	4 506 929	574 016 810	706 675 524	9%
PACA	1 232 295 652	1 102 431 546	13 566 273	5 696 202 117	8 044 495 588	100%

<b>Produit d'imposition des EPCI</b>	<b>Taxe d'habitation</b>	<b>Taxe foncière sur les propriétés bâties</b>	<b>Taxes foncières sur les propriétés non bâties</b>	<b>Taxe professionnelle</b>	<b>Total</b>	<b>%</b>
ALPES DE HTE-PROVENCE	1 876 658	3 175 247	209 773	25 692 676	30 954 354	3%
HAUTES-ALPES	2 637 382	4 250 654	430 952	10 633 868	17 952 856	1%
ALPES-MARITIMES	658 382	458 642	43 777	197 219 417	198 380 218	16%
BOUCHES-DU-RHONE	17 174 126	15 936 642	85 460	681 714 492	714 910 720	59%
VAR	356 541	378 010	61 834	124 015 303	124 811 688	10%
VAUCLUSE	382 355	471 316	110 148	118 548 287	119 512 106	10%
PACA	23 085 444	24 670 511	941 944	1 157 824 043	1 206 521 942	100%

Base nette et produit des 4 taxes par département en 2005

Base nette des département	Taxe d'habitation	Taxe foncière sur les propriétés bâties	Taxes foncières sur les propriétés non bâties	Taxe professionnelle	Total	%
ALPES DE HTE-PROVENCE	179 355 098	167 829 289	527 513	206 455 946	554 167 846	3%
HAUTES-ALPES	169 882 266	146 844 332	227 541	161 450 308	478 404 447	3%
ALPES-MARITIMES	1 789 816 722	1 529 855 837	8 103 646	1 258 479 246	4 586 255 451	26%
BOUCHES-DU-RHONE	1 700 226 053	1 662 818 017	7 846 834	3 313 410 436	6 684 301 340	38%
VAR	1 593 786 018	1 164 289 095	7 279 577	798 883 542	3 564 238 232	20%
VAUCLUSE	568 405 422	473 088 715	2 059 386	681 572 274	1 725 125 797	10%
PACA	6 001 471 579	5 144 725 285	26 044 497	6 420 251 752	17 592 493 113	100%

Produit d'imposition des Départements	Taxe d'habitation	Taxe foncière sur les propriétés bâties	Taxes foncières sur les propriétés non bâties	Taxe professionnelle	Total	%
ALPES DE HTE-PROVENCE	9 918 705	24 318 127	248 613	22 297 257	56 782 702	4%
HAUTES-ALPES	7 899 802	18 443 775	145 354	13 238 654	39 727 585	3%
ALPES-MARITIMES	112 757 088	115 505 662	414 695	86 838 942	315 516 387	24%
BOUCHES-DU-RHONE	155 061 172	141 506 465	768 979	232 265 513	529 602 129	40%
VAR	89 411 425	78 939 493	1 553 292	62 954 447	232 858 657	17%
VAUCLUSE	38 992 796	43 806 530	541 235	80 357 646	163 698 207	12%
PACA	414 040 988	422 520 052	3 672 168	497 952 459	1 338 185 667	100%

Base nette et produit des 4 taxes pour la Région PACA en 2005

Base nette de la Région	Taxe d'habitation	Taxe foncière sur les propriétés bâties	Taxes foncières sur les propriétés non bâties	Taxe professionnelle	Total	%
ALPES DE HTE-PROVENCE	0	168 064 851	527 513	208 038 641	376 631 005	3%
HAUTES-ALPES	0	146 761 471	227 541	161 410 105	308 399 117	3%
ALPES-MARITIMES	0	1 529 852 878	8 103 646	1 258 238 524	2 796 195 048	24%
BOUCHES-DU-RHONE	0	1 662 823 209	7 846 834	3 395 085 932	5 065 755 975	43%
VAR	0	1 164 299 274	7 279 577	798 573 784	1 970 152 635	17%
VAUCLUSE	0	473 105 661	2 059 386	680 912 258	1 156 077 305	10%
PACA	0	5 144 907 344	26 044 497	6 502 259 244	11 673 211 085	100%

Produit d'imposition de la Région	Taxe d'habitation	Taxe foncière sur les propriétés bâties	Taxes foncières sur les propriétés non bâties	Taxe professionnelle	Total	%
ALPES DE HTE-PROVENCE	0	3 243 764	38 192	6 158 383	9 440 339	3%
HAUTES-ALPES	0	2 832 112	16 452	4 777 528	7 626 092	3%
ALPES-MARITIMES	0	29 529 773	588 282	37 241 460	67 359 515	23%
BOUCHES-DU-RHONE	0	32 095 215	569 128	100 489 660	133 154 003	45%
VAR	0	22 471 056	528 507	23 635 423	46 634 986	16%
VAUCLUSE	0	9 131 226	149 404	20 154 096	29 434 726	10%
PACA	0	99 303 146	1 889 965	192 456 550	293 649 661	100%

Base nette et produit des 4 taxes pour la taxe spéciale d'équipement (TSE) en 2005

Base nette TSE	Taxe d'habitation	Taxe foncière sur les propriétés bâties	Taxes foncières sur les propriétés non bâties	Taxe professionnelle	Total	%
ALPES DE HTE-PROVENCE	179 355 098	167 829 289	524 416	206 455 946	554 164 749	3%
HAUTES-ALPES	169 882 266	146 844 332	225 815	161 450 308	478 402 721	3%
ALPES-MARITIMES	1 789 816 722	1 529 855 837	8 102 391	1 258 479 246	4 586 254 196	26%
BOUCHES-DU-RHONE	1 700 226 053	1 662 818 017	7 846 834	3 313 410 436	6 684 301 340	38%
VAR	1 593 786 018	1 164 289 095	7 279 577	798 883 542	3 564 238 232	20%
VAUCLUSE	568 405 422	473 088 715	2 058 623	681 572 274	1 725 125 034	10%
PACA	6 001 471 579	5 144 725 285	26 037 656	6 420 251 752	17 592 486 272	100%

Produit d'imposition TSE	Taxe d'habitation	Taxe foncière sur les propriétés bâties	Taxes foncières sur les propriétés non bâties	Taxe professionnelle	Total	%
ALPES DE HTE-PROVENCE	102 280	111 834	375	194 484	408 973	3%
HAUTES-ALPES	97 031	97 129	115	152 232	346 507	3%
ALPES-MARITIMES	992 621	1 041 931	9 148	1 175 752	3 219 452	25%
BOUCHES-DU-RHONE	945 592	1 147 477	9 822	3 107 123	5 210 014	40%
VAR	884 379	802 637	5 711	751 625	2 444 352	19%
VAUCLUSE	318 239	325 458	2 249	641 970	1 287 916	10%
PACA	3 340 142	3 526 466	27 420	6 023 186	12 917 214	100%

Base nette et produit des taxes annexes en 2005

<b>Base nette</b>	<b>pour Chambre de commerce et d'industrie</b>	<b>pour Chambre des métiers</b>	<b>pour Chambre d'agriculture</b>	<b>Enlèvement des ordures ménagères</b>	<b>Total</b>	<b>%</b>
ALPES DE HTE-PROVENCE	180 642 032	21 213 812	4 456 129	116 664 695	322 976 668	3%
HAUTES-ALPES	131 604 373	26 958 096	2 483 945	102 136 692	263 183 106	2%
ALPES-MARITIMES	1 065 622 796	85 598 190	11 061 412	1 503 436 703	2 665 719 101	24%
BOUCHES-DU-RHONE	3 166 173 555	133 442 032	23 322 959	1 509 697 417	4 832 635 963	43%
VAR	645 680 490	109 402 333	14 507 214	1 161 164 332	1 930 754 369	17%
VAUCLUSE	592 612 542	65 886 087	23 933 862	457 642 806	1 140 075 297	10%
PACA	5 782 335 788	442 500 550	79 765 521	4 850 742 645	11 155 344 504	100%

<b>Produit d'imposition</b>	<b>pour Chambre de commerce et d'industrie</b>	<b>pour Chambre des métiers</b>	<b>pour Chambre d'agriculture</b>	<b>Enlèvement des ordures ménagères</b>	<b>Total</b>	<b>%</b>
ALPES DE HTE-PROVENCE	1 987 076	638 907	1 309 198	12 097 771	16 032 952	3%
HAUTES-ALPES	1 895 308	525 956	1 066 192	9 746 045	13 233 501	2%
ALPES-MARITIMES	15 875 015	3 207 977	1 752 786	161 161 021	181 996 799	30%
BOUCHES-DU-RHONE	51 011 484	4 066 197	2 254 101	158 755 512	216 087 294	35%
VAR	12 783 323	4 057 793	2 070 267	106 434 886	125 346 269	21%
VAUCLUSE	7 288 456	1 740 683	2 797 485	46 188 845	58 015 469	9%
PACA	90 840 662	14 237 513	11 250 029	494 384 080	610 712 284	100%