SE LOGER EN PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR

Chiffres clés du logement – février 2025

© Aupa

PRÉFET DE LA RÉGION PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR
AUA AGENCE D'URBANISME ATLANTIQUE & CÔTE D'AZUR
aupa AGENCE D'URBANISME PAYS D'AIX-DURANCE
agAM AGENCE D'URBANISME DE L'AGGLOMÉRATION NARBONNAISE
audat.var AGENCE D'URBANISME DE L'AIRE TOULONNAISE ET DU VAR
AURAV AGENCE D'URBANISME RHÔNE AVIGNON VAUCLUSE

Sommaire

01. PORTRAIT DES HABITANTS 4

02. NIVEAU DE VIE & FRAGILITÉ DES MÉNAGES 6

03. STRUCTURE & OCCUPATION DES LOGEMENTS 9

04. FOCUS SUR LE LOGEMENT SOCIAL ET LES DEMANDES & ATTRIBUTIONS 16

05. FOCUS SUR LES COPROPRIÉTÉS & LEURS CARACTÉRISTIQUES 18

06. FOCUS SUR LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE 18

07. MARCHÉS IMMOBILIERS 19

08. DYNAMIQUE DE LA CONSTRUCTION NEUVE 20

GLOSSAIRE 22

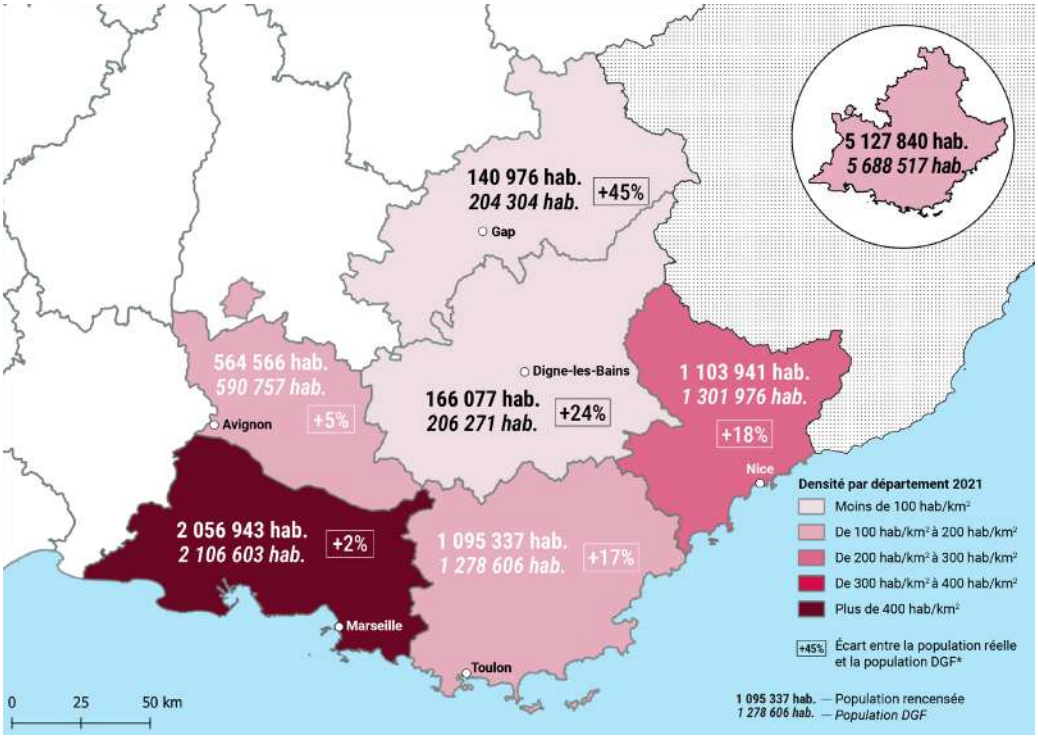
POUR ALLER PLUS LOIN 23

Code couleur

Alpes-de-Haute-Provence | Hautes-Alpes | Alpes-Maritimes | Bouches-du-Rhône | Var | Vaucluse | Provence-Alpes-Côte d'Azur

01. PORTRAIT DES HABITANTS

4 habitants sur 10 de la région résident dans les Bouches-du-Rhône



Répartition de la population par département et densité – *Source : INSEE RP 2021*

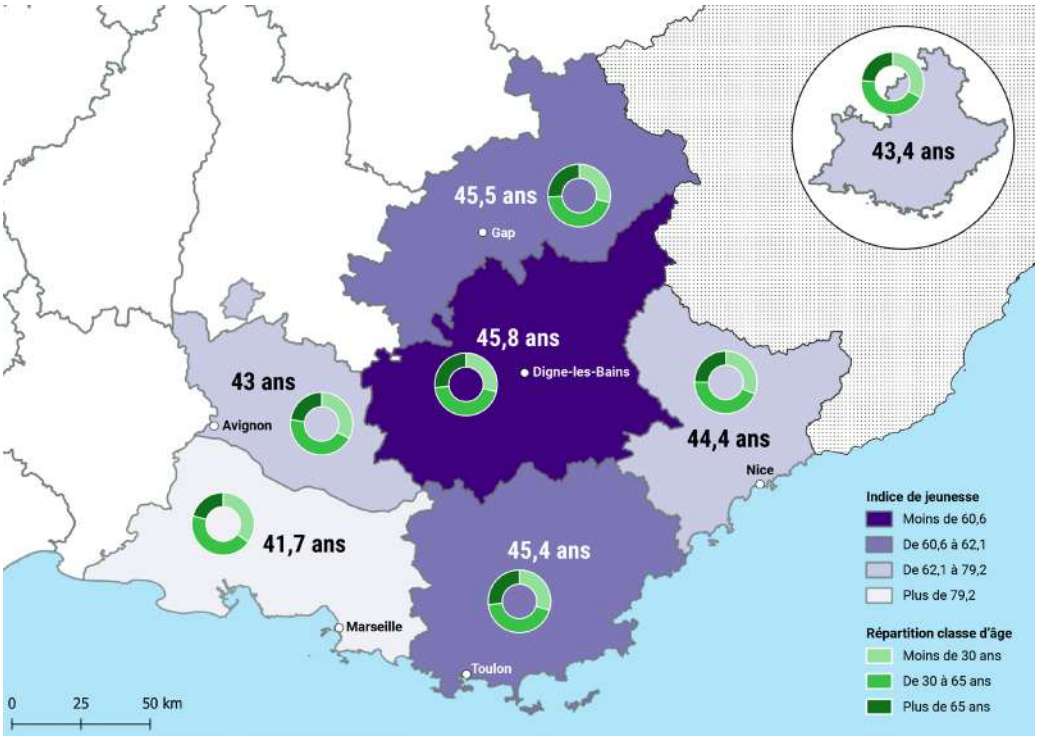
83 %

de la population régionale concentré sur les trois départements littoraux

La densité de population des Hautes-Alpes est de moins de 100 hab/km². Il y a 140 976 habitants recensés. La population DGF est supérieure de 45 % à la population recensée, soit 204 304 habitants.

*La population dite « DGF » pour « Dotation Globale de Fonctionnement » est la population totale de la commune majorée d'une part d'un habitant par résidence secondaire, et majoré d'autre part d'un habitant par place de caravane située dans une aire d'accueil des gens du voyage.

Une problématique de vieillissement de la population plus accentuée sur les départements alpins et le Var



Répartition par âge de la population – *Source : INSEE RP 2021*

32 %

de la population régionale a moins de 30 ans

Dans le Var l'âge moyen est de 45,4 ans. La population est répartie de la façon suivante : 30% a moins de 30 ans, 44% a entre 30 et 65 ans et 27% a plus de 65 ans. Sur le département du Var on dénombre 61 jeunes de moins de 20 ans pour 100 séniors de plus de 60 ans

L'indice de jeunesse correspond au rapport entre la population de moins de 20 ans et celle de plus de 60 ans, multipliée par 100.

Une valeur de 100 indique une proportion équivalente entre les moins de 20 ans et les plus de 60 ans.

Plus l'indice et faible plus le nombre de « jeunes » et inférieurs aux « seniors » et inversement

Un phénomène national de progression des ménages d'une seule personne (+3 pts) qui n'épargne pas la région Provence-Alpes-Côte d'Azur… Entraînant une diminution de la taille moyenne des ménages

	1 personne	couple sans enfant	couple avec enfant(s)	famille monoparentale	autres, sans familles
Alpes-de-Haute-Provence	**+3 pts**	-1 pt	**-2 pts**	+1 pt	-1 pt
Hautes-Alpes	**+4 pts**	+0 pt	**-3 pts**	+0 pt	-1 pt
Alpes-Maritimes	**+2 pts**	-0 pt	-1 pt	+1 pt	-1 pt
Bouches-du-Rhône	**+3 pts**	-1 pt	-0 pt	+0 pt	-1 pt
Var	**+3 pts**	-1 pt	**-2 pts**	+0 pt	-1 pt
Vaucluse	**+3 pts**	-0 pt	**-2 pts**	+0 pt	-1 pt
Provence-Alpes-Côte d'Azur	**+3 pts**	-1 pt	**-2 pts**	+1 pt	-1 pt

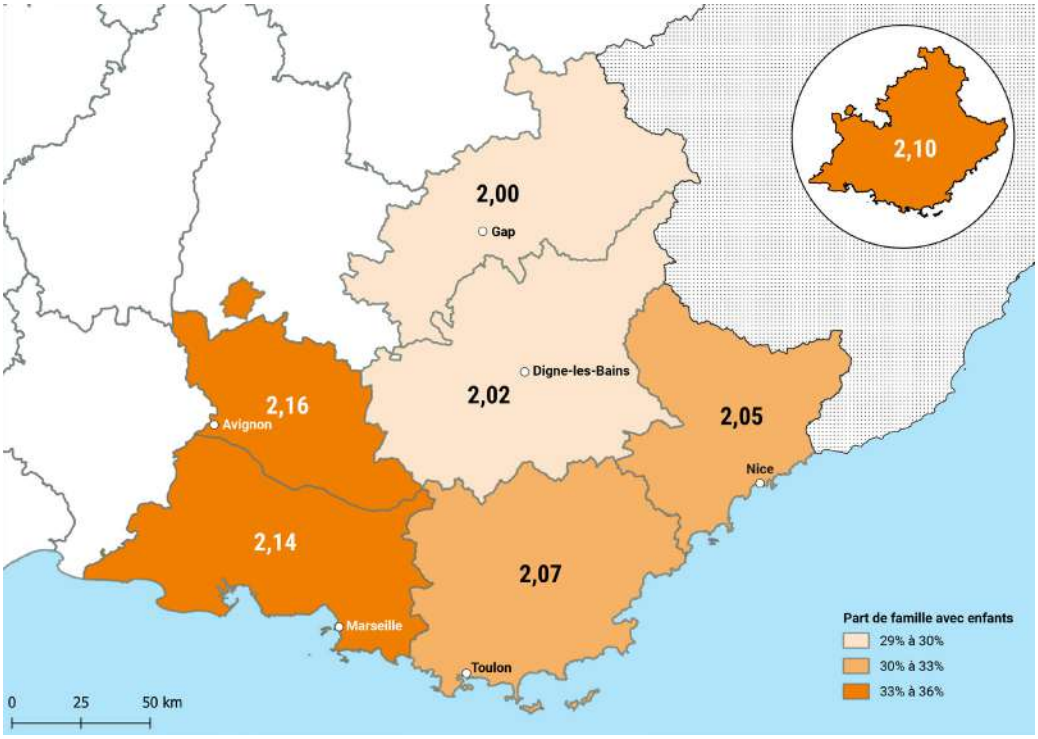
Évolution de la composition des ménages (2015-2021) – *Source : INSEE RP 2021*

39 %

de personnes seules dans la région

La part des ménages seuls a augmenté de 3 points entre 2015 et 2021 à l'échelle régionale et de 4 points dans les Hautes-Alpes.

En moyenne les ménages qui comptent le plus de personnes sont à l'ouest de la région



Taille moyenne des ménages – *Source : INSEE RP 2021*

1/3

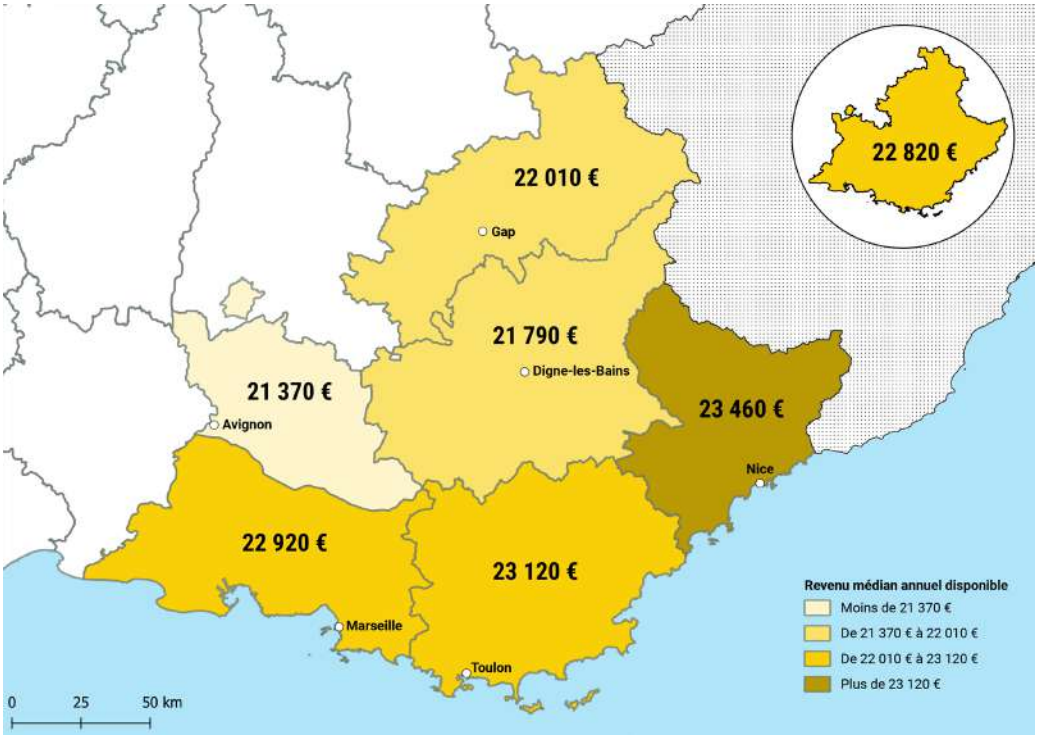
des ménages sont des familles avec enfant(s) dans la région

Dans le Vaucluse la taille moyenne des ménages est de 2,14 individus et 35 % des ménages sont des couples avec enfants ou des familles monoparentales.

Alpes-de-Haute-Provence | Hautes-Alpes | Alpes-Maritimes | Bouches-du-Rhône | Var | Vaucluse | Provence-Alpes-Côte d'Azur

02. NIVEAU DE VIE & FRAGILITÉ DES MÉNAGES

Un revenu médian disponible par unité de consommation légèrement plus faible en Provence-Alpes-Côte d'Azur qu'au niveau national laissant apparaître des disparités entre départements



Source : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, Fichier localisé social et fiscal. 2021

+2 000 €/an

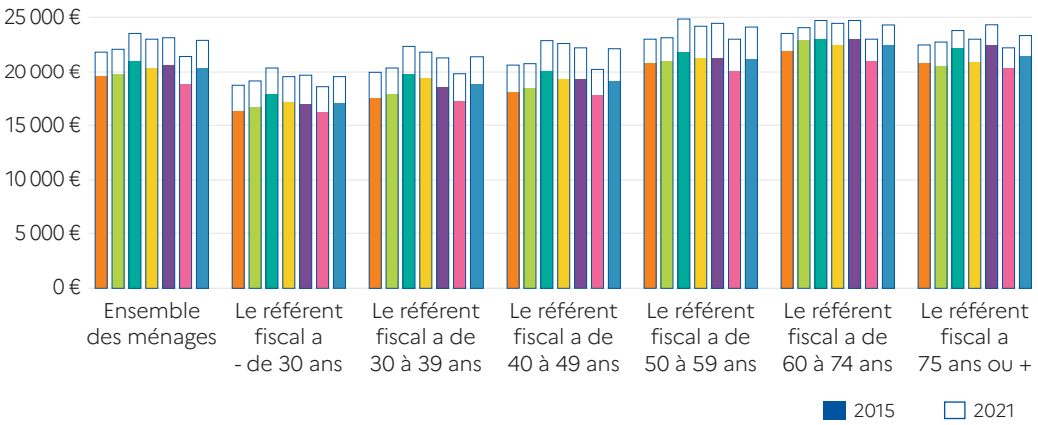
d'écart entre le Vaucluse et les Alpes-Maritimes

Le revenu médian disponible par UC annuel en Provence-Alpes-Côte d'Azur est de 22 820 €, 23 080€ en France métropolitaine.

Définition INSEE :
« Le revenu disponible par unité de consommation (UC), également appelé "niveau de vie", est le revenu disponible par "équivalent adulte". Il est calculé en rapportant le revenu disponible du ménage au nombre d'unités de consommation qui le composent. Toutes les personnes rattachées au même ménage fiscal ont le même revenu disponible par UC (ou niveau de vie). »

1 UC pour le premier adulte du ménage, 0,5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus, 0,3 UC pour les enfants de moins de 14 ans.

Les ménages séniors constatent une progression limitée de leurs revenus médians disponibles, au regard du reste de la population



Source : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, Fichier localisé social et fiscal. 2021

Les revenus disponibles par UC de la région ont progressé de

13 %

entre 2015 et 2021 contre

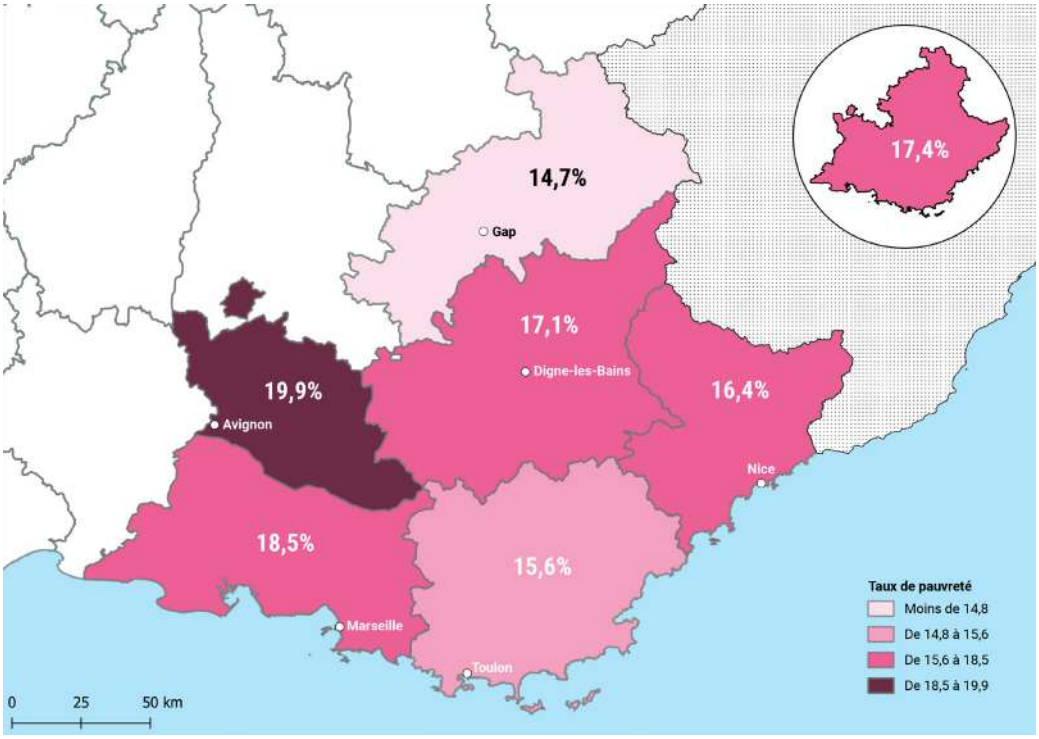
9 %

pour les personnes de 75 ans et plus

Dans les Alpes-Maritimes, en 2015 le revenu médian disponible par UC des ménages dont le référent fiscale est âgé entre 40 à 49 ans, était de 19 967€.
En 2021, celui-ci s'élevait à 22 820€.

Alpes-de-Haute-Provence | Hautes-Alpes | Alpes-Maritimes | Bouches-du-Rhône | Var | Vaucluse | Provence-Alpes-Côte d'Azur

Un taux de pauvreté relativement fort en Provence-Alpes-Côte d'Azur et particulièrement marqué dans le Vaucluse



Un taux de pauvreté régional de

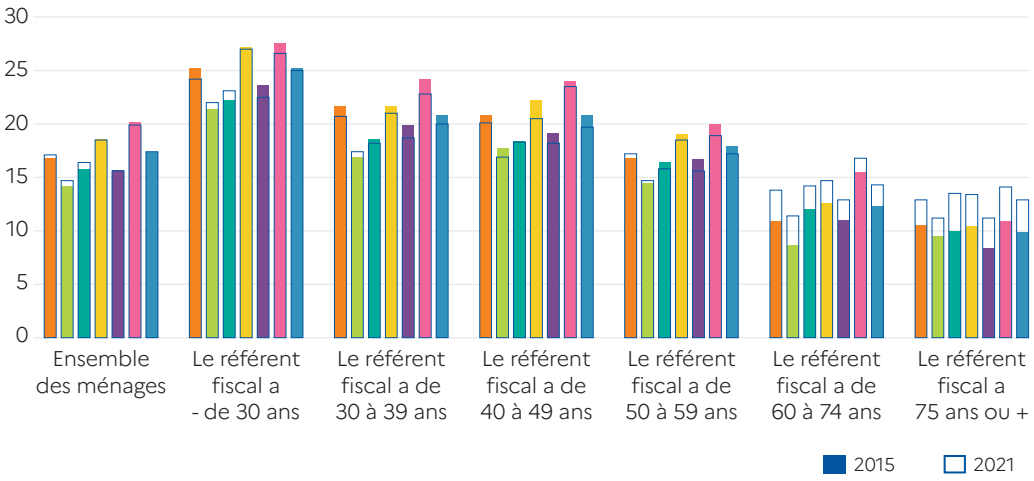
2,5 points supérieur

au taux national (14,9%)

En 2021 en PACA, 17,4% des ménages vivent sous le seuil de pauvreté monétaire. Le seuil de pauvreté est fixé par convention à 60% du niveau de vie médian de la population.

Source : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, Fichier localisé social et fiscal. 2021

Les ménages séniors sont la population au taux de précarité le plus faible, mais c'est aussi la seule population pour laquelle la part des précaires a augmenté



Le taux de pauvreté des habitants de 75 ans et plus a progressé de

+ de 3 points

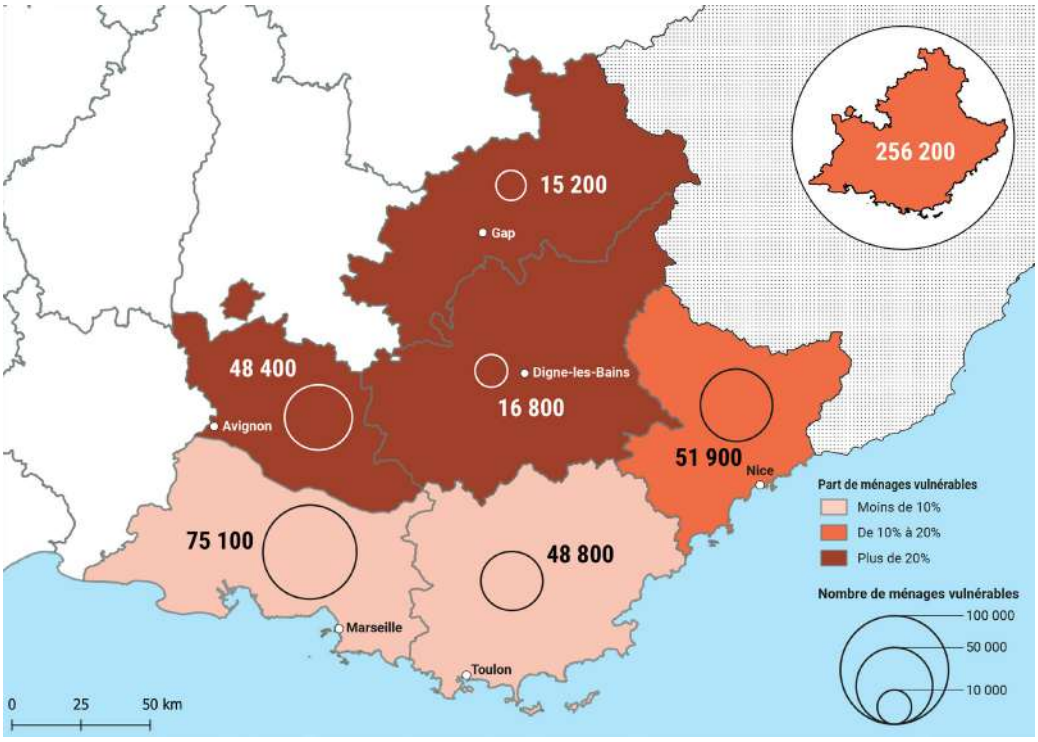
entre 2015 et 2021

En 2015 dans le Vaucluse, le taux de pauvreté des ménages dont le référent fiscal est âgé de 75 ans ou plus, était de 10,9%. Il s'élève à 14,1% en 2021.

Source : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, Fichier localisé social et fiscal. 2021

Alpes-de-Haute-Provence | Hautes-Alpes | Alpes-Maritimes | Bouches-du-Rhône | Var | Vaucluse | Provence-Alpes-Côte d'Azur

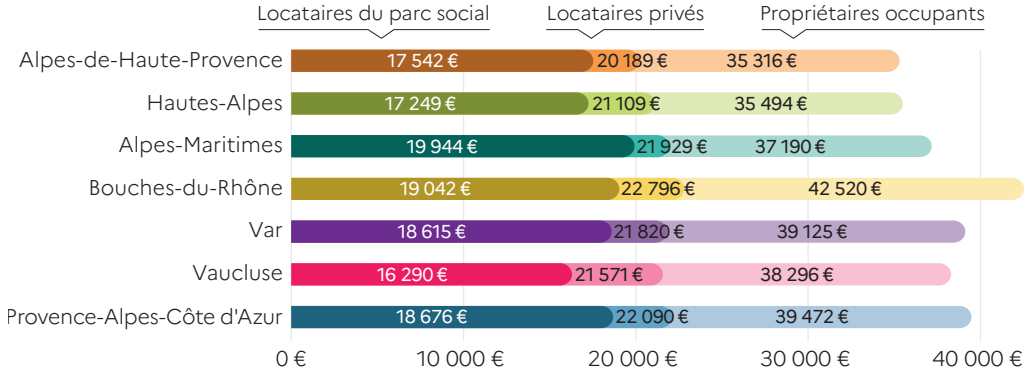
Des ménages plus vulnérables vis-à-vis de l'énergie au nord de la région



Un ménage est dit **en situation de vulnérabilité énergétique** si ses dépenses énergétiques conventionnelles liées à l'habitat rapportées à son revenu disponible (taux d'effort) sont supérieures à 9,2%. Ce seuil correspond au double de la médiane des taux d'effort observés en France métropolitaine.

Source : Insee, Fidéli 2022 ; SDES, bilan annuel de l'énergie 2021 ; Ademe, base des DPE juillet 2022-juin 2023

Les revenus des propriétaires occupants sont plus de deux fois supérieurs à ceux des locataires du parc social dans 3 des 6 départements



Médiane des revenus bruts imposables par Unité de Consommation d'un Ménage (UCM)* – *Source : FILOCOM 2021*

Dans les Bouches-du-Rhône, le revenu médian des propriétaires occupants est de 42 520€/an soit 2 fois plus important que les revenus médians des locataires du parc social.

Le nombre d'unités de consommation d'un ménage (UCM) se calcule ainsi dans FILOCOM :

1 + 0,5 (Na -1) + 0,3 Ne + 0,2 (famille monoparentale) avec Na = nombre d'adultes et Ne = nombre d'enfants..

Une part des ménages à faibles revenus plus importante dans le Vaucluse et les Alpes-de-Haute-Provence, quelque soit le statut d'occupation

	Propriétaires occupants	Locataires privés	Locataires du parc social	Ensemble
Alpes-de-Haute-Provence	17%	42%	60%	28%
Hautes-Alpes	16%	36%	57%	25%
Alpes-Maritimes	14%	34%	49%	24%
Bouches-du-Rhône	11%	36%	54%	25%
Var	13%	37%	56%	24%
Vaucluse	15%	39%	67%	29%
Provence-Alpes-Côte d'Azur	13%	36%	55%	25%

Part de ménages avec un plafond d'attribution HLM <=60% – *Source : FILOCOM 2021*

1/4

des ménages de la région pourrait prétendre aux logements sociaux de type PLAI destinés aux ménages aux plus faibles revenus

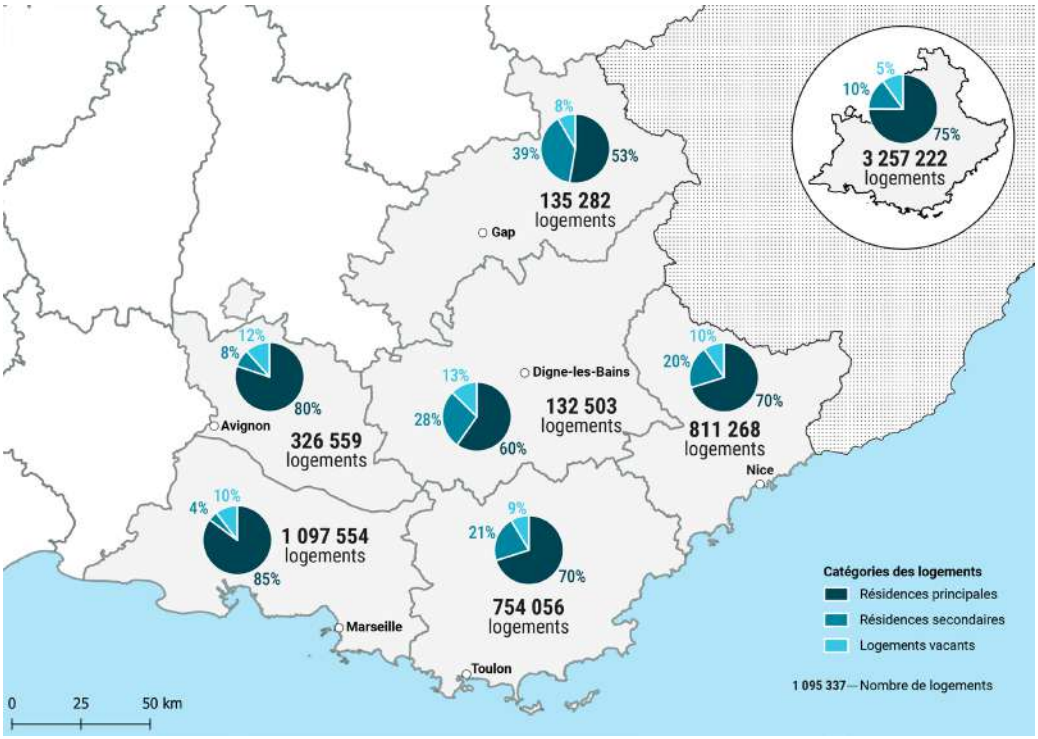
42% des locataires du parc privé des Alpes-de-Haute-Provence ont des revenus inférieurs à 60% du plafond d'attribution HLM (type PLAI).

Alpes-de-Haute-Provence | Hautes-Alpes | Alpes-Maritimes | Bouches-du-Rhône | Var | Vaucluse | Provence-Alpes-Côte d'Azur

03. STRUCTURE & OCCUPATION DES LOGEMENTS

A. ENSEMBLE DU PARC DE LOGEMENTS

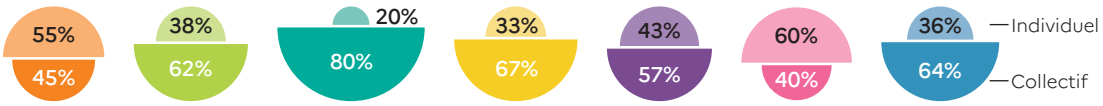
Les départements littoraux accueillent 8 logements sur 10 dans la région



39% des logements des Hautes-Alpes sont des résidences secondaires.

Structure et occupation des logements – *Source : FILOCOM 2021*

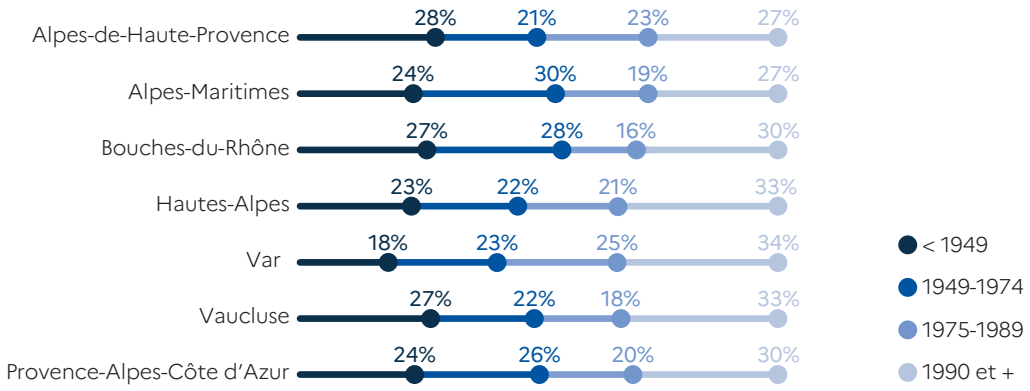
Un parc individuel majoritaire uniquement dans les Alpes-de-Haute-Provence et le Vaucluse



80% des logements des Alpes-Maritimes sont collectifs.

Catégories et types de logements – *Source : FILOCOM 2021*

Un parc plus récent dans le Var (près de 60% des logements construits à partir de 1975)



50 %
des logements de Provence-Alpes-Côte d'Azur construits avant 1975 soit 1 588 114 logements, 30% à partir de 1990

34% des logements du Var ont été construits à partir de 1990.

Parc total selon la période de construction – *Source : FILOCOM 2021*

Alpes-de-Haute-Provence | Hautes-Alpes | Alpes-Maritimes | Bouches-du-Rhône | Var | Vaucluse | Provence-Alpes-Côte d'Azur

B. RÉSIDENCES PRINCIPALES (2 444 989 LOGEMENTS)

Davantage de propriétaires occupants dans les départements alpins

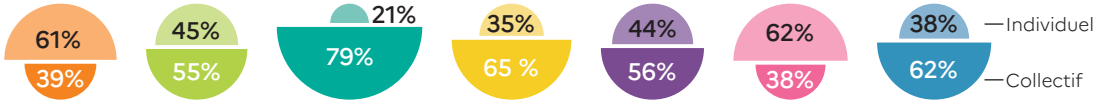
	Propriétaires occupants	Locataires privés	Locataires du parc social	Autres
Alpes-de-Haute-Provence	61%	26%	8%	5%
Hautes-Alpes	62%	23%	10%	5%
Alpes-Maritimes	55%	32%	9%	4%
Bouches-du-Rhône	51%	31%	16%	2%
Var	59%	29%	9%	3%
Vaucluse	55%	30%	13%	2%
Provence-Alpes-Côte d'Azur	55%	30%	12%	3%

Résidences principales par statut d'occupation – *Source : FILOCOM 2021*

12%
des ménages de la région logent dans le parc social

16% des résidences principales des Bouches-du-Rhône sont occupées par des locataires du parc social.

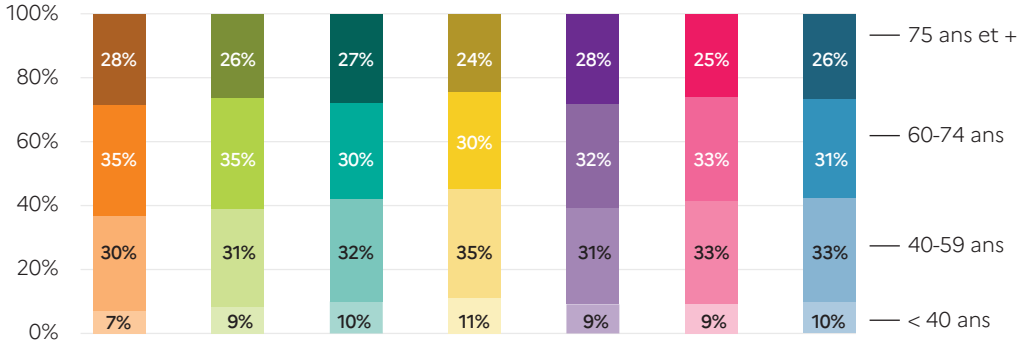
Un parc de résidences principales en logement collectif plus développé sur le littoral



Résidences principales par types – *Source : FILOCOM 2021*

62% des résidences principales du Vaucluse sont des maisons individuelles.

Des propriétaires plus âgés dans les Alpes-de-Haute-Provence, les Alpes-Maritimes et le Var



Âge des propriétaires de logements (personnes physiques) en résidences principales – *Source : FILOCOM 2021*

28% des logements des Alpes-de-Haute-Provence appartiennent à un propriétaire ayant au moins 75 ans.

Une surreprésentation de petites typologies en résidences principales dans les Alpes-Maritimes (39% de studios et de T2)

	T1	T2	T3	T4	T5	T6 et +
Alpes-de-Haute-Provence	6%	14%	27%	32%	14%	7%
Hautes-Alpes	7%	16%	26%	29%	14%	7%
Alpes-Maritimes	14%	25%	31%	20%	7%	3%
Bouches-du-Rhône	9%	17%	30%	29%	11%	4%
Var	8%	18%	28%	29%	12%	5%
Vaucluse	6%	13%	25%	35%	15%	7%
Provence-Alpes-Côte d'Azur	9%	19%	29%	28%	11%	5%

28%
de T1 et T2 en région

14% des résidences principales des Alpes-Maritimes sont constituées de T1.

Résidences principales par typologie – Source : FILOCOM 2021.

Alpes-de-Haute-Provence | Hautes-Alpes | Alpes-Maritimes | Bouches-du-Rhône | Var | Vaucluse | Provence-Alpes-Côte d'Azur

Une representation plus importante dans les Alpes-Maritimes des organismes HLM (bailleurs et SEM) parmi les proprietaires de résidences principales (16%)

	Personne physique	Personnes morales type HLM et SEM	Autres personnes morales
Alpes-de-Haute-Provence	84 %	8 %	8 %
Hautes-Alpes	83 %	10 %	7 %
Alpes-Maritimes	75 %	16 %	8 %
Bouches-du-Rhône	83 %	10 %	7 %
Var	83 %	9 %	7 %
Vaucluse	80 %	13 %	7 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	80 %	12 %	8 %

Résidences principales par type de propriétaire – *Source : FILOCOM 2021*

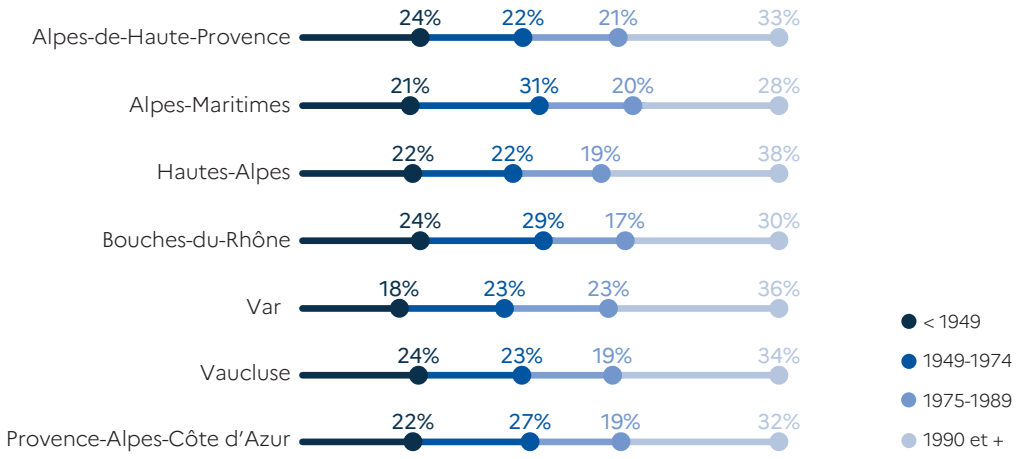
80%

des résidences principales appartiennent à des particuliers

Sont décomptés dans les « autres personnes morales » l'État, les établissements publics, les sociétés (y compris SCI), ...

84% des résidences principales des Alpes-de-Haute-Provence appartiennent à des personnes physiques.

Un parc plus récent dans les Hautes-Alpes et le Var



Résidences principales selon la période de construction – *Source : FILOCOM 2021*

32%

des résidences principales de la région datent d'après 1989

38% des résidences principales des Hautes-Alpes ont été construites à partir de 1990.

En 2023, 3/4 des signalements de désordres sur le logement (déclaratif) concernent les Alpes-Maritimes et les Bouches-du-Rhône

	2019	2020	2021	2022	2023	Total
Alpes-de-Haute-Provence	39	149	165	159	266	778
Hautes-Alpes	62	59	81	63	69	334
Alpes-Maritimes	915	824	836	1 110	1 124	4 809
Bouches-du-Rhône	1 265	1 027	1 313	2 587	2 612	10 558
Var	407	413	445	453	416	2 134
Vaucluse	248	303	275	448	538	1 923
Provence-Alpes-Côte d'Azur	2 936	2 775	3 115	4 820	5 025	20 536

Signalements logements indignes – *Source : Histologe, DREAL PACA 2023*

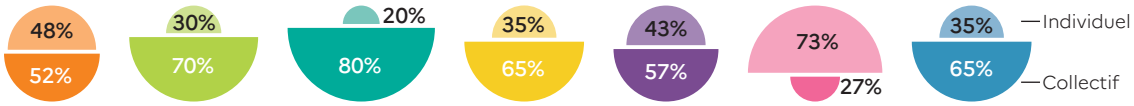
En 2023, 2 612 signalements sur des logements ont été décomptés.

En vue de simplifier les démarches des ménages, une plateforme numérique de signalement, Histologe, accessible à l'ensemble des acteurs à l'échelle d'un territoire, a été déployée sur une partie du territoire national. En 2023, quatre départements de Provence-Alpes-Côte d'Azur utilisaient cet outil de signalement en ligne : les Bouches-du-Rhône, les Alpes-de-Haute-Provence et les Alpes-Maritimes ; le Vaucluse a également rejoint cette plateforme le 1er août 2023. Les Hautes-Alpes et le Var ont conservé une procédure de dépôt et de suivi spécifique.

Alpes-de-Haute-Provence | Hautes-Alpes | Alpes-Maritimes | Bouches-du-Rhône | Var | Vaucluse | Provence-Alpes-Côte d'Azur

C. RÉSIDENCES SECONDAIRES (487 780 LOGEMENTS)

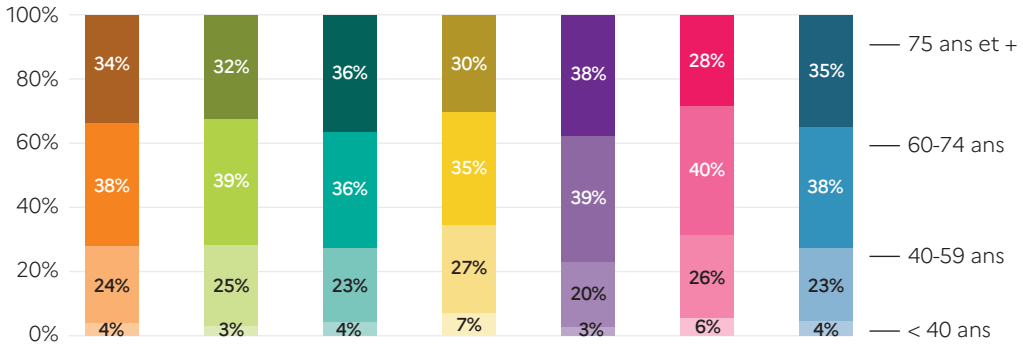
En dehors du Vaucluse, une majorité de résidences secondaires collectives



80% des résidences secondaires des Alpes-Maritimes sont de type collectif.

Résidences secondaires par type – *Source : FILOCOM 2021*

Près de 3/4 des résidences secondaires appartiennent à des séniors (60 ans et plus)



73%
des résidences secondaires de la région appartiennent à des séniors

40% des résidences secondaires du Vaucluse appartiennent à des personnes physiques ayant entre 60 et 74 ans.

Résidences secondaires selon l'âge des personnes physiques – *Source : FILOCOM 2021*

Des résidences secondaires de petite taille prédominantes dans les Alpes-Maritimes et les départements alpins

	T1	T2	T3	T4	T5	T6 et +
Alpes-de-Haute-Provence	28 %	23 %	23 %	15 %	6 %	5 %
Hautes-Alpes	26 %	29 %	22 %	12 %	6 %	4 %
Alpes-Maritimes	23 %	34 %	24 %	10 %	4 %	5 %
Bouches-du-Rhône	21 %	24 %	25 %	16 %	7 %	6 %
Var	17 %	30 %	23 %	14 %	8 %	7 %
Vaucluse	10 %	16 %	23 %	24 %	14 %	14 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	21 %	29 %	24 %	13 %	7 %	6 %

Dans la région,
1 résidence secondaire sur 2
est un studio ou un T2

14% des résidences secondaires du Vaucluse sont des T6 et +.

Résidences secondaires par typologie – *Source : FILOCOM 2021*

Des propriétaires de résidences secondaires de type « personnes morales (SCI, sociétés privées… » davantage implantés sur les départements littoraux

	Personne physique	Personne morale
Alpes-de-Haute-Provence	92 %	8%
Hautes-Alpes	91 %	9%
Alpes-Maritimes	87 %	13%
Bouches-du-Rhône	82 %	18%
Var	88 %	12%
Vaucluse	87 %	13 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	88 %	12%

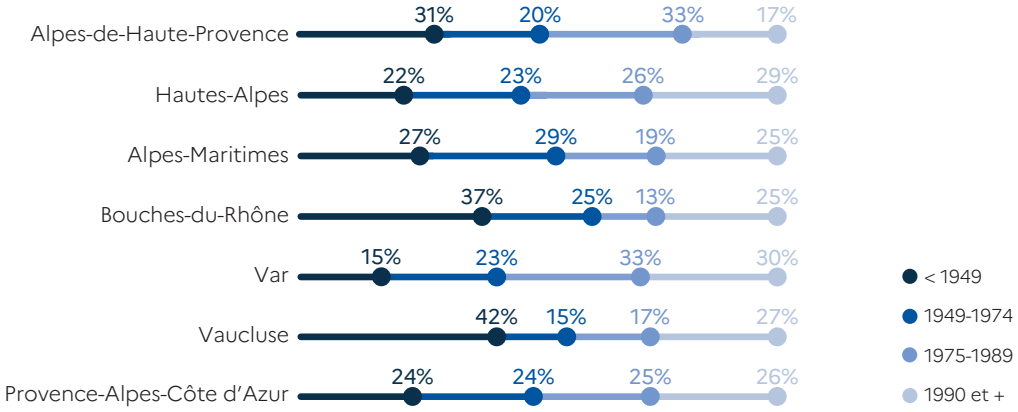
En région,
88 %
des résidences secondaires appartiennent à des particuliers (personnes physiques)

92% des résidences secondaires des Alpes-de-Haute-Provence appartiennent à des personnes physiques.

Résidences secondaires selon le type de propriétaire – *Source : FILOCOM 2021*

Alpes-de-Haute-Provence | Hautes-Alpes | Alpes-Maritimes | Bouches-du-Rhône | Var | Vaucluse | Provence-Alpes-Côte d'Azur

Un parc de résidences secondaires plus ancien, avant 1949 dans les Bouches-du-Rhône et le Vaucluse

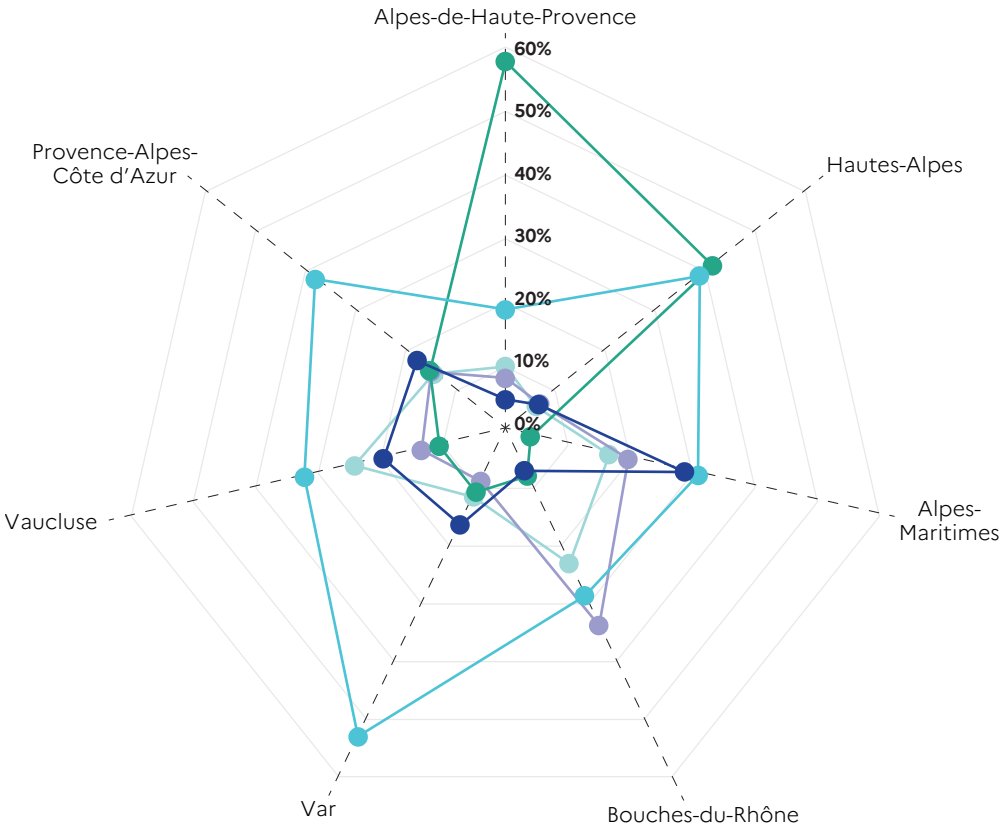


Résidences secondaires selon la période de construction – *Source : FILOCOM 2021*

À l'échelle régionale,une majorité de résidences secondaires construites après 1975

30% des résidences secondaires du Var ont été constuites à partir de 1990.

La majorité des propriétaires de résidences secondaires des Alpes-de-Haute-Provence vient des autres départements de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur, tandis que la majorité de ceux du Var habitent dans d'autres régions



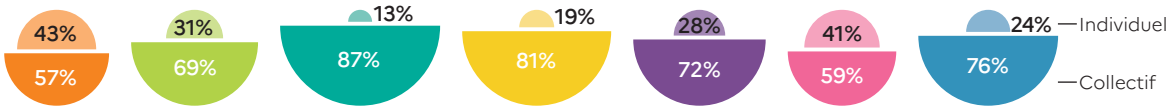
Résidences secondaires par origine géographique – *Source : FILOCOM 2021*

29% des propriétaires de résidences secondaires des Alpes-Maritimes résident à l'étranger.

Alpes-de-Haute-Provence | Hautes-Alpes | Alpes-Maritimes | Bouches-du-Rhône | Var | Vaucluse | Provence-Alpes-Côte d'Azur

D. LOGEMENTS VACANTS (324 453 LOGEMENTS)

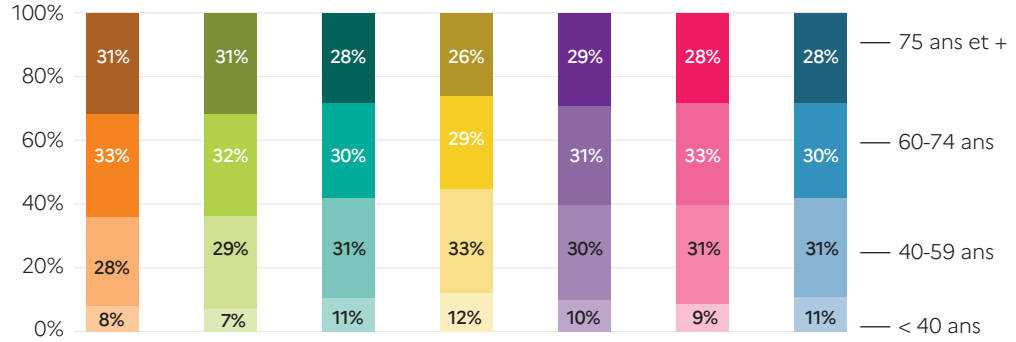
Un parc vacant massivement constitué de collectif



Logements vacants par types – *Source : FILOCOM 2021*

87% des logements vacants des Alpes-Maritimes sont de type collectif.

Une part de logements vacants appartenant à des séniors plus importante dans les départements Alpins



Logements vacants : âge des personnes physiques – *Source : FILOCOM 2021*

58%

des logements vacants appartiennent à des séniors

12% des logements vacants des Bouches-du-Rhône appartiennent à des personnes physiques ayant moins de 40 ans.

Dans le Vaucluse et les Alpes-de-Haute-Provence davantage de grands logements vacants

	T1	T2	T3	T4	T5	T6 et +
Alpes-de-Haute-Provence	17%	23%	29%	20%	7%	4%
Hautes-Alpes	18%	26%	27%	18%	7%	4%
Alpes-Maritimes	28%	31%	25%	11%	4%	2%
Bouches-du-Rhône	22%	25%	28%	17%	5%	2%
Var	20%	27%	27%	17%	6%	3%
Vaucluse	16%	23%	28%	22%	7%	4%
Provence-Alpes-Côte d'Azur	22%	27%	27%	17%	5%	3%

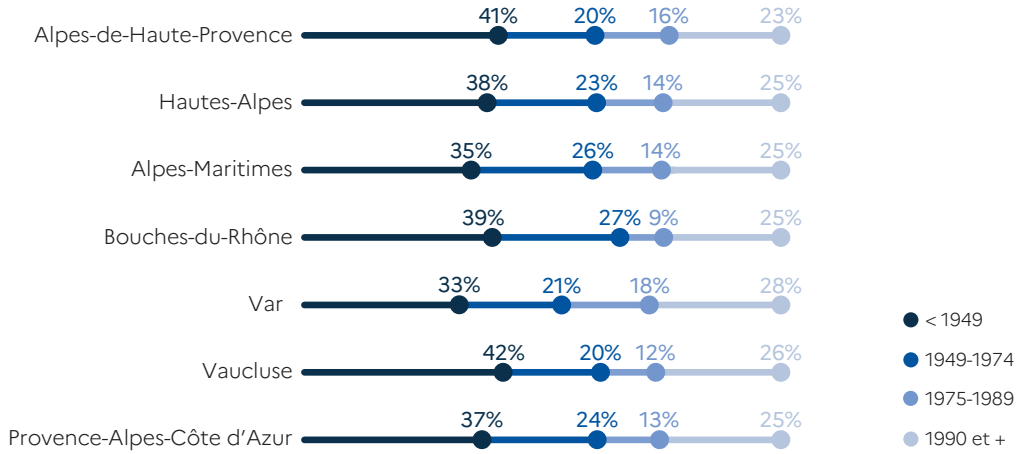
Logements vacants par typologies – *Source : FILOCOM 2021*

Près d'**1 logement vacant sur 2** est un studio ou un T2

28% des logements vacants des Alpes-Maritimes sont des studios.

Alpes-de-Haute-Provence | Hautes-Alpes | Alpes-Maritimes | Bouches-du-Rhône | Var | Vaucluse | Provence-Alpes-Côte d'Azur

Un parc vacant plus ancien dans les Alpes-de-Haute-Provence et le Vaucluse



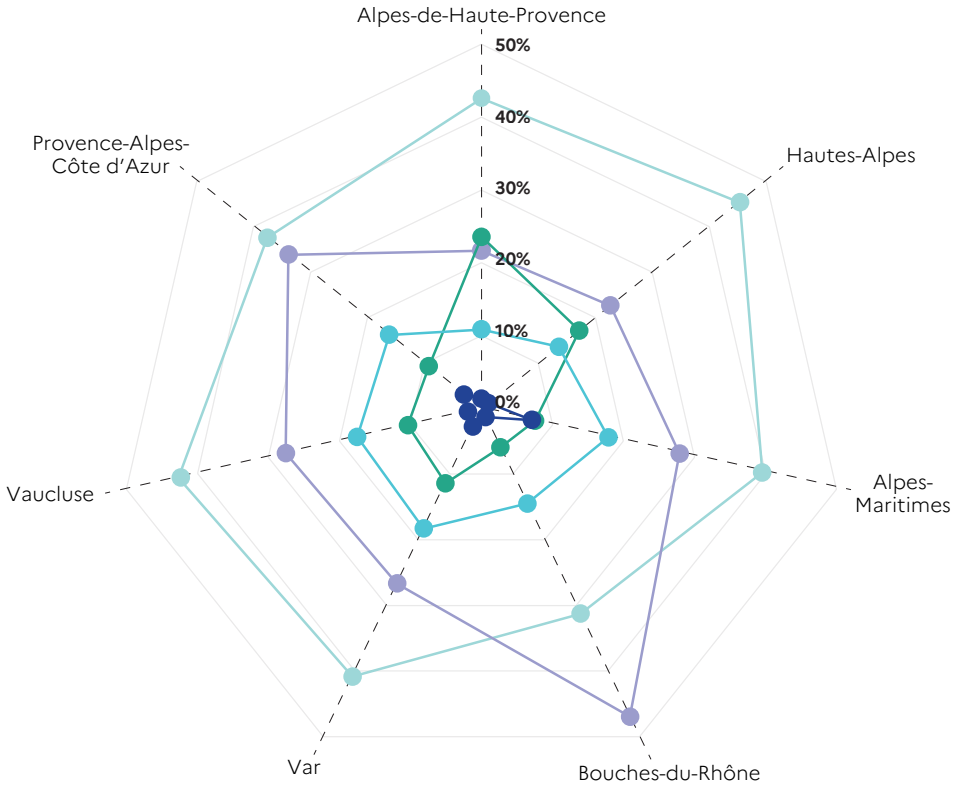
Logements vacants selon la période de construction – *Source : FILOCOM 2021*

61%

des logements vacants de Provence-Alpes-Côte d'Azur construits avant 1975 (contre 50% pour l'ensemble du parc)

41% des logements vacants des Alpes-de-Haute-Provence ont été construites avant 1949.

Des propriétaires de logements vacants très locaux



Logements vacants par origine géographique – *Source : FILOCOM 2021*

71%

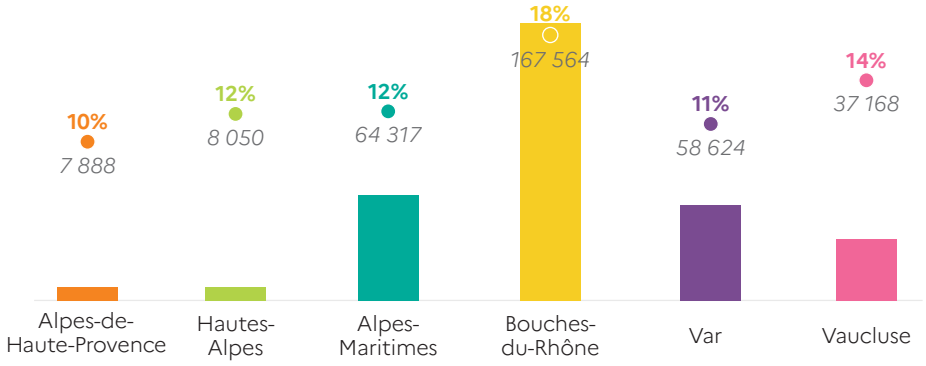
des propriétaires de logements vacants (hors personnes morales) résident dans le département de localisation de ce bien

47% des propriétaires de logements vacants des Bouches-du-Rhône résident dans une autre commune du département.

Alpes-de-Haute-Provence | Hautes-Alpes | Alpes-Maritimes | Bouches-du-Rhône | Var | Vaucluse | Provence-Alpes-Côte d'Azur

04. FOCUS SUR LE LOGEMENT SOCIAL ET LES DEMANDES & ATTRIBUTIONS

Près de la moitié des logements sociaux sont concentrés dans les Bouches- du-Rhône, ce qui est supérieur au poids habituel de ce département (40% de la population régionale).»



12%
Part de logements sociaux

343 611
Nombre de logements sociaux parmi les résidences principales

Le nombre de logement sociaux dans les Bouches-du-Rhône est de 167 564 logements, ce qui représente 18% des résidences principales du département.

Nombre et part de logements sociaux familiaux – *Source : RPLS 2024 données au 1er janvier 2024*

Une sur-représentation des petits logements dans les Alpes-Maritimes avec un tiers des logements en T1 ou T2

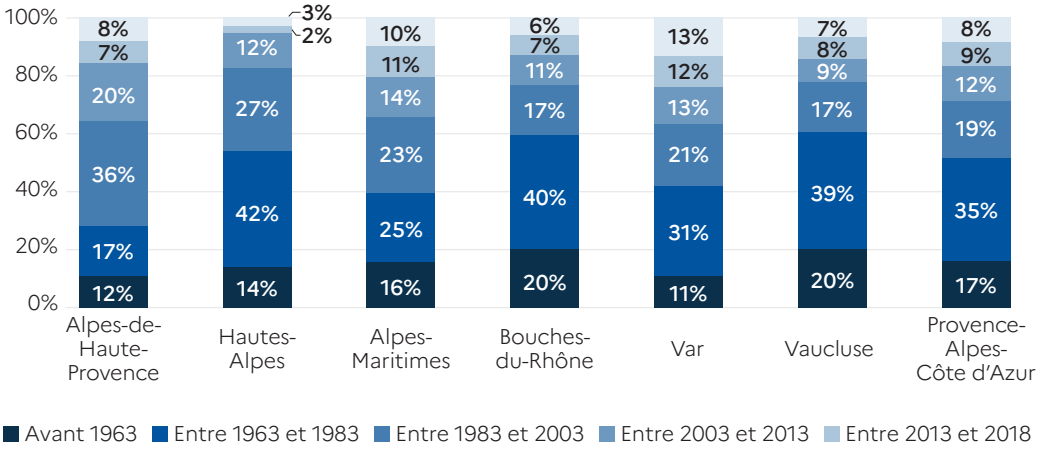
	T1	T2	T3	T4	T5 et +
Alpes-de-Haute-Provence	8%	16%	36%	34%	6%
Hautes-Alpes	4%	20%	39%	32%	5%
Alpes-Maritimes	9%	25%	39%	24%	5%
Bouches-du-Rhône	5%	17%	39%	31%	7%
Var	5%	21%	37%	30%	8%
Vaucluse	4%	14%	36%	36%	10%
Provence-Alpes-Côte d'Azur	6%	19%	38%	30%	7%

25 %
de studio ou T2 en Provence-Alpes-Côte d'Azur

10 % des logements du Vaucluse sont des T5 et plus.

Typologie des logements sociaux – *Source : RPLS 2024 données au 1er janvier 2024*

Un parc social ancien plus présent dans le Vaucluse et les Bouches-du-Rhône



28 %
des logements sociaux de la région construits après 2003

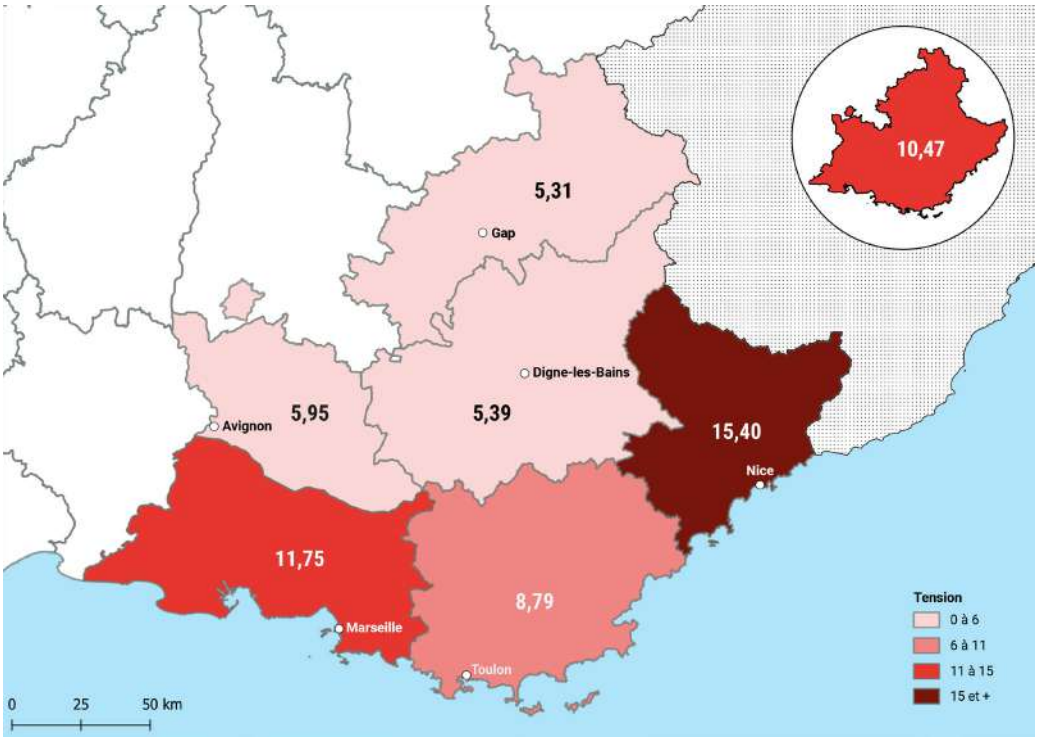
Dans le Var 13% des logements sociaux ont moins de 5 ans.

Avant 1963 | Entre 1963 et 1983 | Entre 1983 et 2003 | Entre 2003 et 2013 | Entre 2013 et 2018 | Depuis 2018

L'âge du parc social – *Source : RPLS 2024 données au 1er janvier 2024*

Alpes-de-Haute-Provence | Hautes-Alpes | Alpes-Maritimes | Bouches-du-Rhône | Var | Vaucluse | Provence-Alpes-Côte d'Azur

Une tension locative sociale plus élevée sur les départements littoraux



La tension de la demande de logement social (DLS) correspond au ratio ci-dessous :

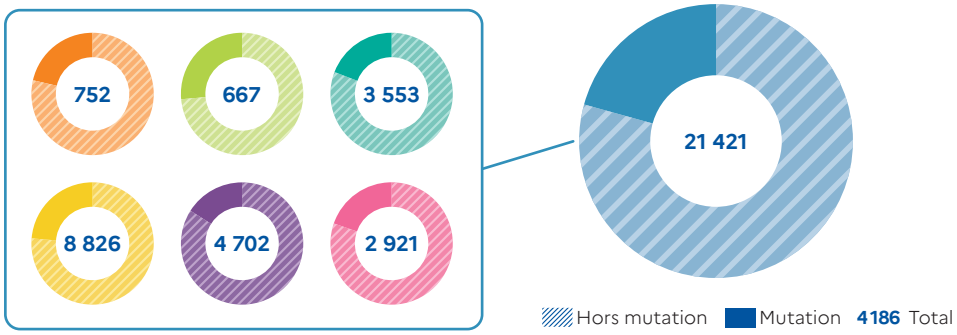
Nombre de DLS en stock
- hors mutation
- pour des personnes physiques et des associations
- au 31/12/2023
- souhaitant ce territoire en choix n°1

Divisé par

Nombre de DLS radiées pour attribution d'un logement
- hors mutation
- pour des personnes physiques et des associations
- sur l'année 2023
- pour des demandeurs qui souhaitaient ce territoire en choix n°1 (quel que soit au final le territoire d'attribution)

Source : Bilan annuel SNE 2024 de la DREAL PACA, données du 21/02/2025 éditées le 25/02/2025, DGALN / DHUP - Infocentre SNE NUNIQUE univers complet, IGN@BDCarto

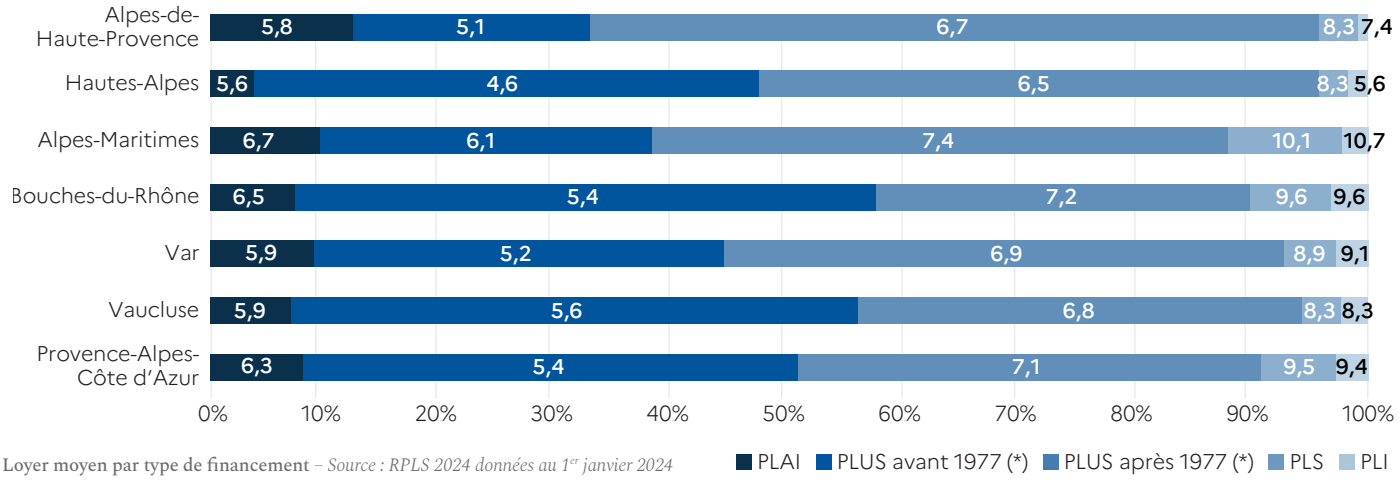
80% des attributions concernent de nouveaux ménages entrant dans le parc social



Au 31/12/2024, 8 826 attributions sont estimées dans les Bouches-du-Rhône via le nombre de baux signés enregistrés dans le SNE. 24% d'entre elles relèvent de personnes qui vivaient déjà dans du parc social.

Nombre de logements sociaux attribués en 2024 (en mutation et hors mutation) – *Source : Bilan annuel SNE 2024 de la DREAL PACA, données du 21/02/2025 éditées le 25/02/2025, DGALN / DHUP - Infocentre SNE NUNIQUE univers complet*

80% du parc social financé en PLUS (d'avant et d'après 1977)



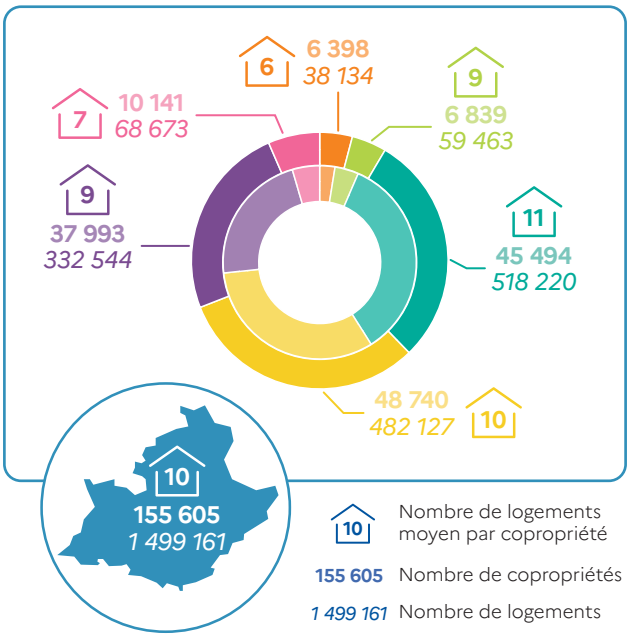
Loyer moyen par type de financement – *Source : RPLS 2024 données au 1er janvier 2024*

Dans les Alpes-de-Haute-Provence, les loyers moyens des logements sociaux financés en PLAI est de 5,8€/m²

Alpes-de-Haute-Provence | Hautes-Alpes | Alpes-Maritimes | Bouches-du-Rhône | Var | Vaucluse | Provence-Alpes-Côte d'Azur

05. FOCUS SUR LES COPROPRIÉTÉS & LEURS CARACTÉRISTIQUES

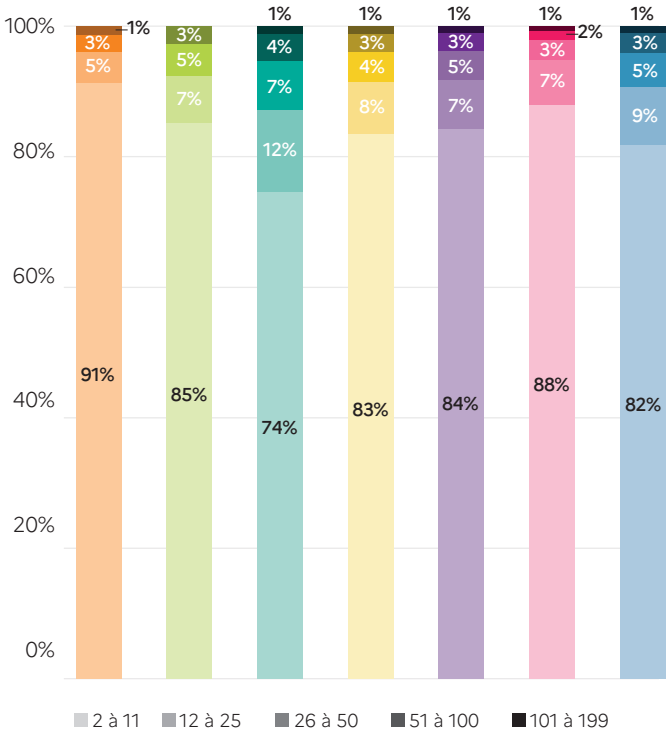
85 % des copropriétés localisées dans les départements littoraux



Dans les Alpes-de-Haute-Provence, 6 398 copropriétés sont identifiées représentant 38 134 logements soit une moyenne de 6 logements par copropriété.

Nombre de copropriétés et volume de logements – *Source : CoproFF, Cerema 2023*

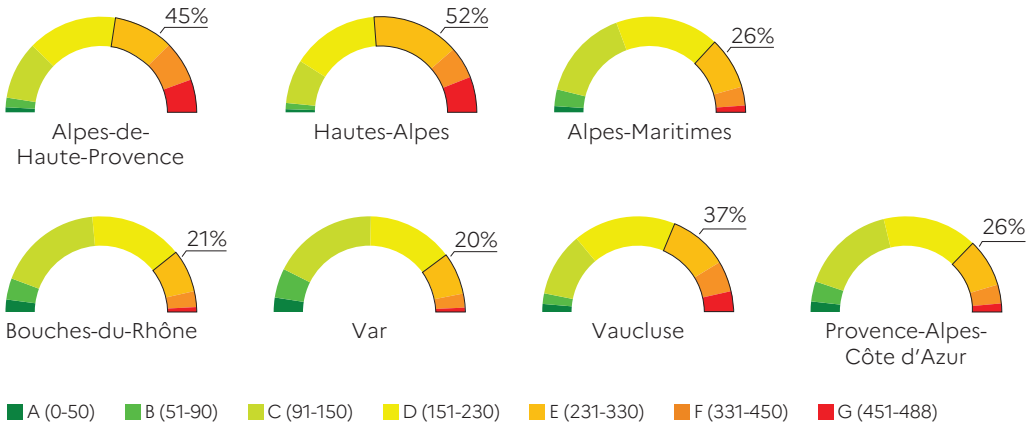
82% des copropriétés régionales ont moins de 12 logements



Copropriétés : nombre de logements – *Source : CoproFF, Cerema 2023*

06. FOCUS SUR LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Davantage de passoires énergétiques dans les départements alpins



26 % des logements classés en E,F et G

12% des DPE simulées dans les Alpes-de-Haute-Provence ont reçu l'étiquette G.

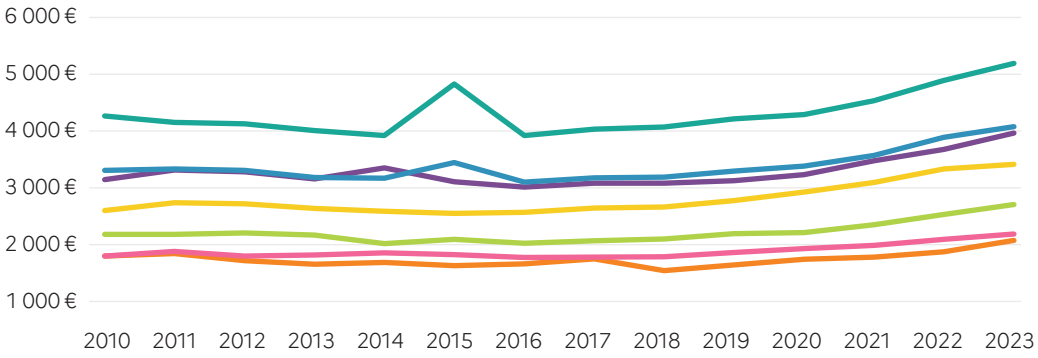
Champ : ensemble des logements au 1er janvier 2022, ensemble des résidences principales au 1er janvier 2018, France métropolitaine

Diagnostic de performance énergétique – *Source : ADEME, 2023*

Alpes-de-Haute-Provence | Hautes-Alpes | Alpes-Maritimes | Bouches-du-Rhône | Var | Vaucluse | Provence-Alpes-Côte d'Azur

07. MARCHÉS IMMOBILIERS

Des appartements anciens qui se vendent de plus en plus chers



Prix au m² moyen des appartements anciens – *Source : DV3F, 2010-2022*

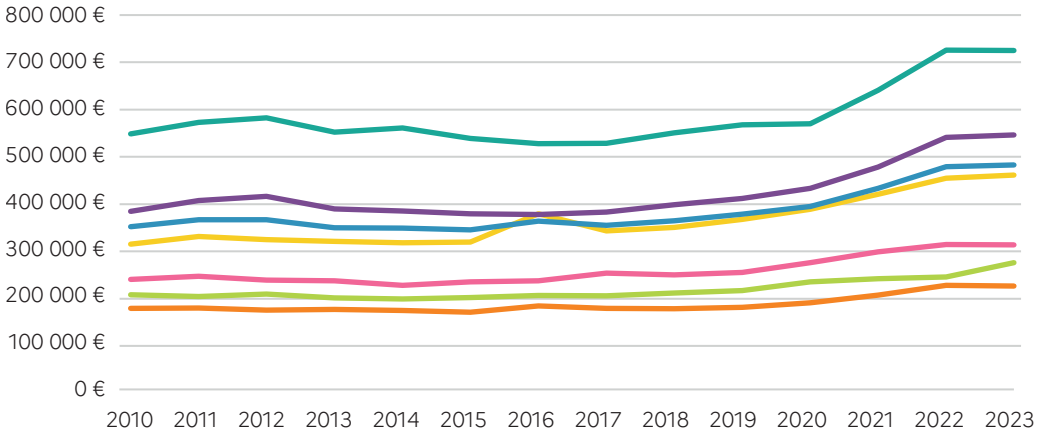
Entre 2019 et 2023, les prix des appartements anciens ont progressé de

23 %

en région

En 2023, le prix moyen des appartements dans les Alpes-de-Haute-Provence atteint pratiquement 2 100€/m².

Des prix de maisons anciennes en nette augmentation depuis 2020, en particulier dans les Alpes-Maritimes



Prix au m² moyen des maisons anciennes – *Source : DV3F, 2010-2022*

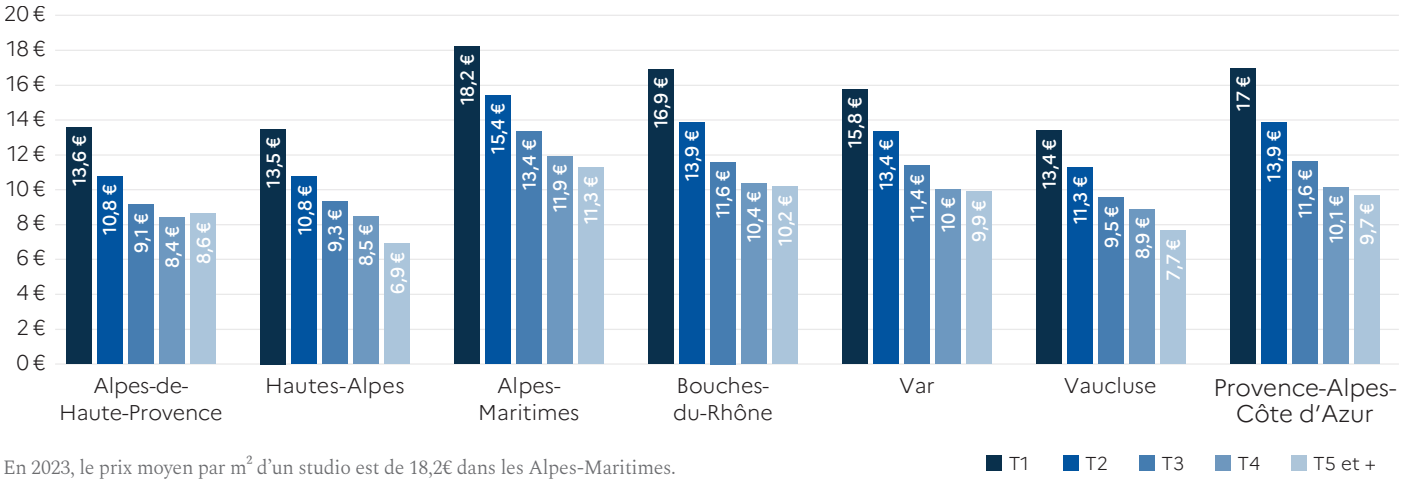
Entre 2019 et 2023, les prix des maisons anciennes ont progressé de

28 %

en région

En 2023, les maisons anciennes se vendent en moyenne au prix de 725 000€ dans les Alpes-Maritimes.

Marché locatif : des loyers médians hors charge plus élevés dans les départements littoraux



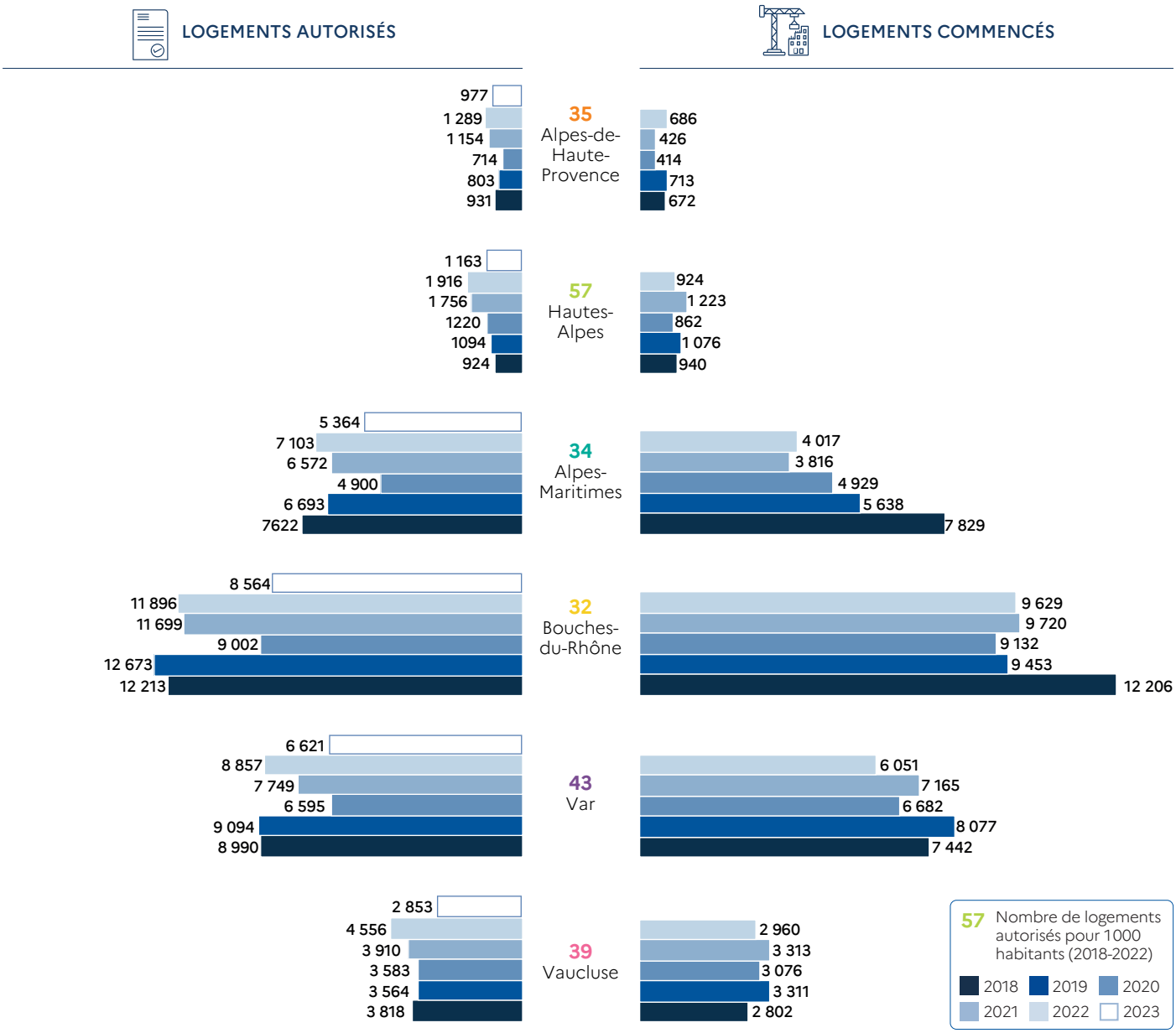
En 2023, le prix moyen par m² d'un studio est de 18,2€ dans les Alpes-Maritimes.

Prix de la location moyen au m² – *Source : Clameur 2023*

Alpes-de-Haute-Provence | Hautes-Alpes | Alpes-Maritimes | Bouches-du-Rhône | Var | Vaucluse | Provence-Alpes-Côte d'Azur

08. DYNAMIQUE DE LA CONSTRUCTION NEUVE

En 2023, une baisse importante du nombre de logements autorisés

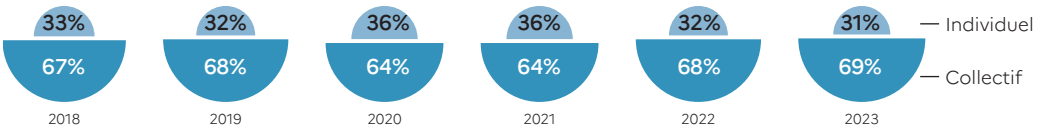


Dans les Alpes-Maritimes, en 2022, 4 017 logements ont été autorisés et 7 103 logements ont été commencés. Entre 2018 et 2023 et dans ce même département, 34 logements ont été autorisés pour 1 000 habitants.

À l'échelle régionale et pour la période 2018-2022, 36 logements pour 1 000 habitants ont été autorisés. Les Hautes-Alpes affichent la plus forte dynamique de construction au regard de ce ratio (57 logements pour 1 000 habitants).

Logements autorisés et commencés – *Source : Sit@del 2018-2023, extraction Dido données annuelles du 14 avril 2025, RP INSEE 2022. Les données sur les logements commencés en 2023 n'était pas disponible à cette date*

Type de logements autorisés entre 2018 et 2023 sur l'ensemble de la région

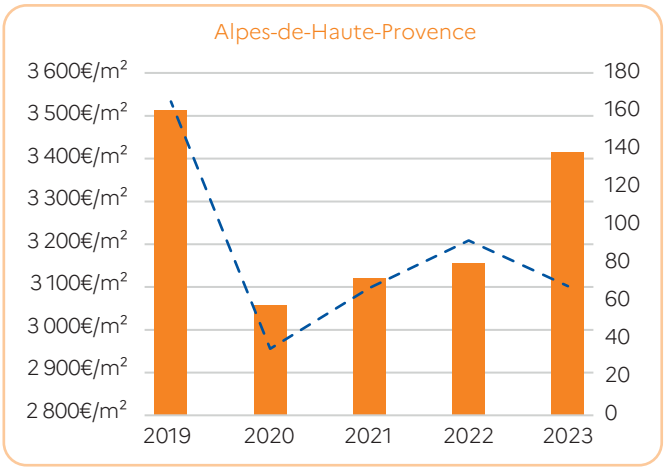


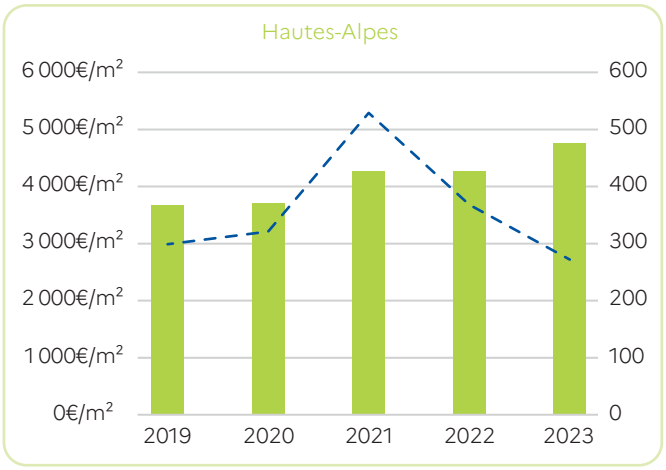
En 2023, une part de logements collectifs plus importante que sur les 5 dernières années

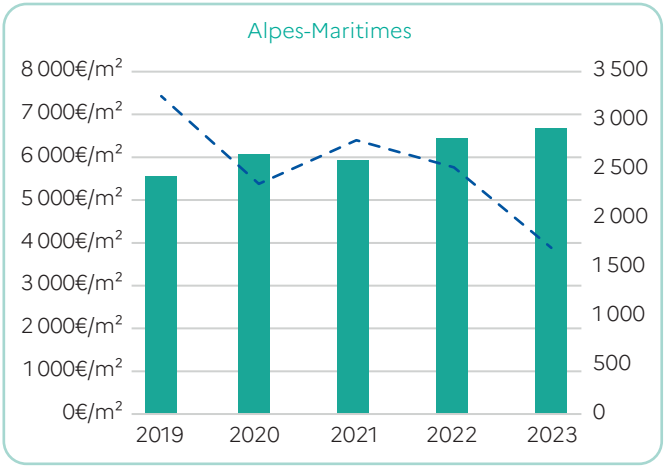
Source : Sit@del 2023

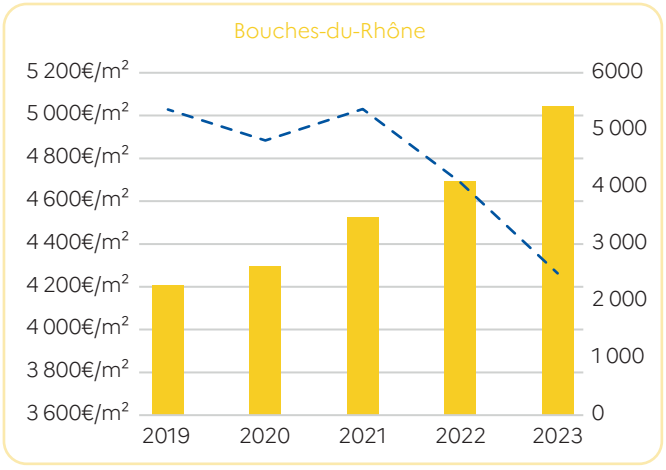
Alpes-de-Haute-Provence | Hautes-Alpes | Alpes-Maritimes | Bouches-du-Rhône | Var | Vaucluse | Provence-Alpes-Côte d'Azur

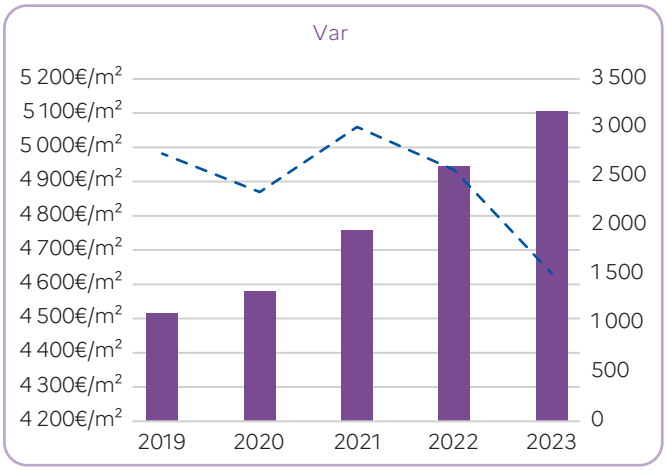
Une chute du nombre de réservations de logement neufs depuis 2021, et des prix de immobilier neuf toujours en hausse

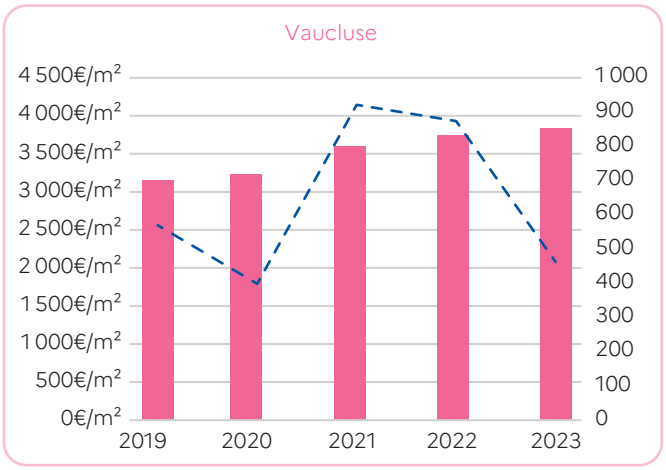












Dans le Var, entre 2019 et 2023 le prix de vente au m² dans le neuf est passé de 4 946€ à 5 105€.
Sur la même période, le nombre de réservation est passé de 2 735 à 1 510.

Nombre de logements réservés au cours de l'année

Prix en €/m² des logements réservés

Commercialisation des logements neufs – *Source : ECLN 2019-2023*

Alpes-de-Haute-Provence | Hautes-Alpes | Alpes-Maritimes | Bouches-du-Rhône | Var | Vaucluse | Provence-Alpes-Côte d'Azur

GLOSSAIRE

Revenus disponibles par UC, définition INSEE : « Le revenu disponible par unité de consommation (UC), également appelé "niveau de vie", est le revenu disponible par "équivalent adulte". Il est calculé en rapportant le revenu disponible du ménage au nombre d'unités de consommation qui le composent. Toutes les personnes rattachées au même ménage fiscal ont le même revenu disponible par UC (ou niveau de vie). » 1 UC pour le premier adulte du ménage,0,5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus,0,3 UC pour les enfants de moins de 14 ans.

Taux de pauvreté, définition INSEE : Le taux de pauvreté correspond à la part de la population dont le niveau de vie est inférieur au seuil de 60% du niveau de vie médian de France métropolitaine. On calcule également un taux de pauvreté au seuil de 50% et un taux de pauvreté au seuil de 40%.

Population DGF : La population dite « DGF » pour « Dotation Globale de Fonctionnement » est la population totale de la commune majorée d'une part d'un habitant par résidence secondaire, et majoré d'autre part d'un habitant par place de caravane située dans une aire d'accueil des gens du voyage.

Indice de jeunesse : rapport entre la population de moins de 20 ans et celle de plus de 60 ans, multiplié par 100.

- Si valeur de 100 : proportion équivalente entre les moins de 20 ans et les plus de 60 ans.
- Si indice supérieur à 100 : les moins de 20 ans sont plus nombreux que les plus de 60 ans.
- Si indice inférieur à 100 : les moins de 20 ans sont moins nombreux que les plus de 60 ans.

Ménage, définition INSEE : Un ménage, au sens statistique du terme, désigne l'ensemble des occupants d'un même logement sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté (en cas de colocation, par exemple). Un ménage peut être composé d'une seule personne.

Autres ménages sans famille : Les autres ménages sont constitués de personnes isolées avec ou sans liens familiaux.

Attribution hors mutation : Se dinstingue d'une attribution en mutation, par le fait que le logement social a été attribué à une personne qui ne résidait pas dans le parc social

DPE : Diagnostic de performance énergétique

PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration

PLS : Prêt Locatif Social

PLUS : Prêt Locatif à Usage Social

PLI : Prêt Locatif Intermédiaire

POUR ALLER PLUS LOIN

01. PORTRAIT POPULATION

Chiffres généraux : *https://www.insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=REG-93#chiffre-cle-3*

Atlas régional INSEE/CR PACA : *https://www.insee.fr/fr/statistiques/2019943?sommaire=2019952*

02. NIVEAU DE VIE & FRAGILITÉ DES MÉNAGES

PACA est la 2e région la plus marquée par les inégalités : *https://www.insee.fr/fr/statistiques/3150621*

PACA Très hauts revenus : *https://www.insee.fr/fr/statistiques/4487964*

Les ménages modestes écrasés par le poids des dépenses de logement : *https://inegalites.fr/Les-menages-modestes-ecrases-par-le-poids-des-depenses-de-logement*

03. STRUCTURE ET OCCUPATION DES LOGEMENTS

Sur la vacance

Étude DREAL : *https://www.paca.developpement-durable.gouv.fr/etude-sur-les-logements-vacants-du-parc-prive-en-a13701.html*

Étude INSEE : *https://www.insee.fr/fr/statistiques/7750378#onglet-2*

Sur les propriétaires

Les ménages multipropriétaires détiennent trois logements de particuliers sur quatre : *https://www.insee.fr/fr/statistiques/8063078*

Ainsi que son focus marseillais sur le centre ancien : *https://www.insee.fr/fr/statistiques/8061983*

Connaître les propriétaires du parc locatif privé et leur patrimoine : *https://www.anil.org/fileadmin/ANIL/Etudes/2025/etude_anil_bail_renov_parc_locatif_prive_patrimoine.pdf*

Sur le vieillissement

Étude DREAL : *https://www.paca.developpement-durable.gouv.fr/etude-sur-l-acces-et-le-maintien-dans-le-logement-a14985.html*

Étude DREAL – Publication d'un résumé de l'étude sur les signalements de mal-logement déposés en 2023 en Provence-Alpes-Côte d'Azur : *https://www.paca.developpement-durable.gouv.fr/etude-sur-les-signalements-de-mal-logement-deposes-a16214.html*

04. FOCUS LLS

Production

Les agréments de logements locatifs sociaux en 2024 | DREAL Provence-Alpes-Côte d'Azur : *https://www.paca.developpement-durable.gouv.fr/les-agrements-de-logements-locatifs-sociaux-en-a15725.html*

Attributions

Bilan 2024 dont pack de données : *https://www.paca.developpement-durable.gouv.fr/bilan-2024-des-demandes-et-attributions-de-a16241.html*

Attributions DALO : *https://www.paca.developpement-durable.gouv.fr/bilan-droit-au-logement-et-a-l-hebergement-a15884.html*

05. FOCUS SUR LES COPROPRIÉTÉS

Les enjeux des copropriétés : 3 fiches réalisées par la CERC : *https://www.cerc-paca.fr/pole/logement/*

Rapports du registre national des copropriétés : *https://www.registre-coproprietes.gouv.fr/consulter-les-statistiques-du-registre*

06. FOCUS SUR LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Logement

Plus d'un ménage sur dix en situation de vulnérabilité énergétique : *https://www.insee.fr/fr/statistiques/8250043*

Nuits tropicales, journées de forte chaleur : la population de plus en plus exposée : *https://www.insee.fr/fr/statistiques/8188144#onglet-2*

07. MARCHÉ IMMOBILIER

Seuls la moitié des ménages locataires pourraient acheter un logement adapté à leur composition familiale : *https://www.insee.fr/fr/statistiques/7759353*

PACA : Le taux de ménages propriétaires le plus faible des régions de province : *https://www.insee.fr/fr/statistiques/3644271#consulter*

PACA : Qui détient les résidences secondaires ? Six profils territoriaux : *https://www.insee.fr/fr/statistiques/5056191*

Alpes-de-Haute-Provence | Hautes-Alpes | Alpes-Maritimes | Bouches-du-Rhône | Var | Vaucluse | Provence-Alpes-Côte d'Azur

La réalisation de cette publication a été permise par la mutualisation des moyens engagés par les membres des Agences d'urbanisme du Sud et la DREAL.