

CONCILIER PRODUCTION DE LOGEMENTS ET SOBRIÉTÉ FONCIÈRE EN PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR : C'EST POSSIBLE !

Juin 2026

Réalisée en 2025 avec l'appui technique du Cerema, cette étude avait pour objectif d'identifier les modes de production de logements compatibles avec une trajectoire de sobriété foncière et d'explorer les leviers permettant d'articuler ces deux orientations en région Provence-Alpes-Côte d'Azur.

Les résultats montrent que la production de logements sans urbanisation est déjà une réalité pour une majorité de nouveaux logements. Cela invite à analyser de plus près les causes de la consommation d'espace.

Une production de logements insuffisante

- **20 500 logements mis en chantier** dans la région en 2025 (SITADEL).
Ce volume historiquement bas impactera à la baisse les logements livrés à l'horizon 2027-2028, compte tenu des délais de réalisation
- **Face à un besoin d'au moins 30 000 logements à produire par an** (SRADDET)

Le déficit de mise en production depuis 2023 se répercute sur les livraisons de logements attendues entre 2024 et 2028.

Une situation critique au regard :

du mal logement

340 000 ménages mal logés selon l'INSEE en 2019

du retard en matière de logement social

165 communes déficitaires et 95 carencées au titre de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU)

de la tension sur le logement social

1 attribution pour 11,7 demandes en 2025 (tendance en forte hausse)

Pour palier le manque de logement et réduire la tension, il est nécessaire de retrouver un rythme de production comparable à celui observé avant 2020, avec près de 30 000 logements mis en chantier par an, intégrant une offre sociale suffisante.

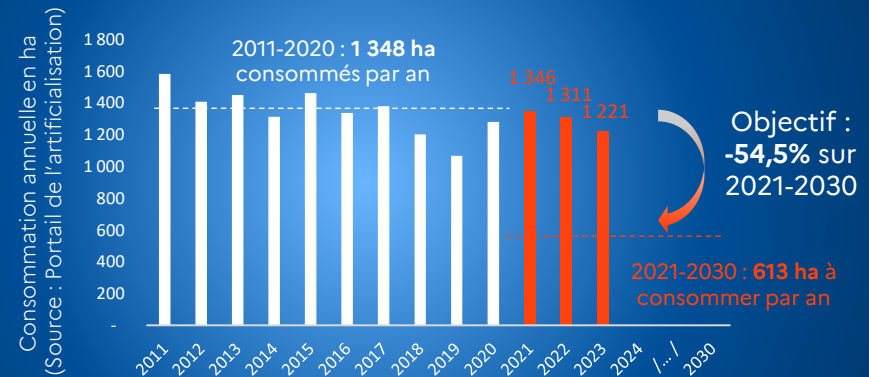
PRODUCTION DE LOGEMENTS

CONSOMMATION D'ESPACE

La loi climat et résilience et le SRADDET fixent l'objectif de diminuer de 54,5% la consommation foncière sur la décennie actuelle

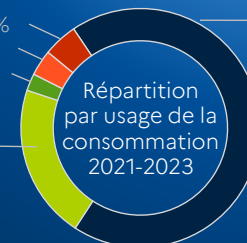
1 348 ha d'espace naturel, agricole ou forestier (NAF) consommés par an sur la décennie de référence 2011-2020
(Source : Portail de l'artificialisation)

soit l'équivalent annuel de Porquerolles (83)



Inconnu : 5%
Infrastructures : 3%
Mix : 2%

Activité économique : 21%



L'habitat représente 68% de la consommation foncière

La forte réduction attendue de la consommation d'espace requiert une évolution significative des modes de production du logement.

Deux tiers des logements produits ne participent pas à la consommation d'espace

L'analyse de la production de logements dans la région sur la période 2021-2023 s'est appuyée sur les fichiers fonciers recensés par les services fiscaux. L'évolution des unités foncières permet d'identifier si cette production s'est accompagnée d'une consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers, notamment lorsque le statut d'une partie significative de l'unité foncière est passé de « naturel, agricole ou forestier » à « urbanisé ». (voir notice méthodologique en page 8).

68% des logements produits sans consommation d'ENAF

Soit 19 850 logements par an produits sur des parcelles déjà urbanisées depuis plus de 5 ans selon les fichiers fonciers.



32% des logements produits avec consommation d'ENAF

Soit 9 250 logements par an produits sur des parcelles naturelles, agricoles ou forestières et qui sont devenues urbanisées jusqu'à 5 ans avant la production de logements selon les fichiers fonciers.

Il s'agit de 32% des logements et de 41% des unités foncières sur lesquelles il y a une production de logements sur la période (ces opérations enregistrent en moyenne moins de logements, majoritairement des logements individuels).

De fortes disparités selon les types de communes.

Dans les zones urbaines denses, les logements produits le sont principalement sur des parcelles déjà urbanisées.

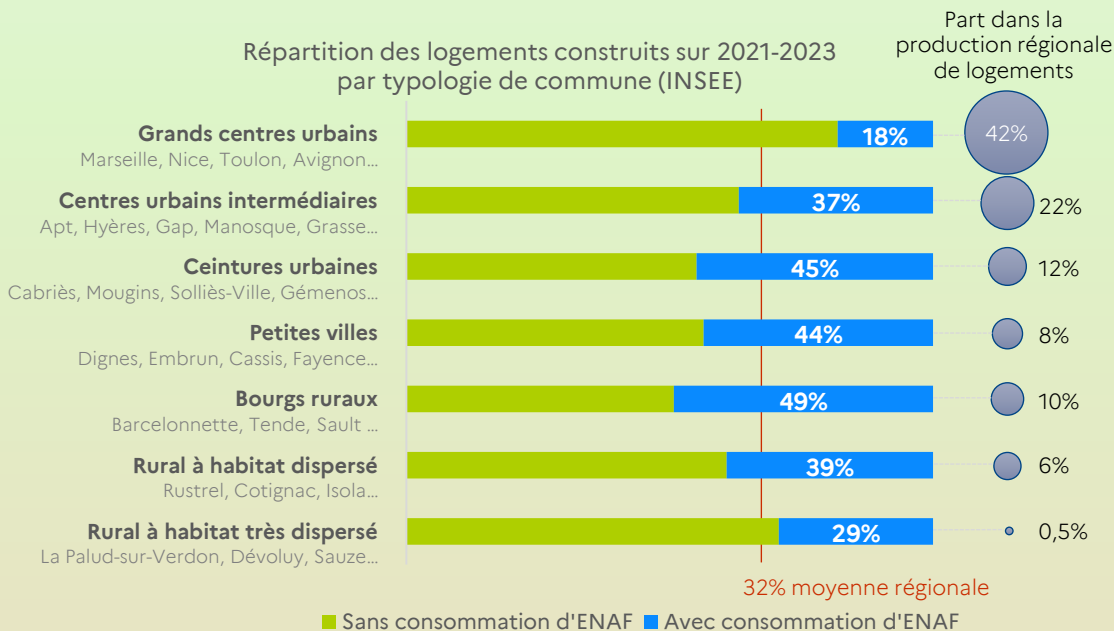
Urbain dense
18% avec consommation

Dans les villes moyennes et les campagnes, la pression foncière est moindre. Ces zones bâtissent davantage sur des parcelles naturelles, agricoles ou forestières.

Urbain intermédiaire
40%

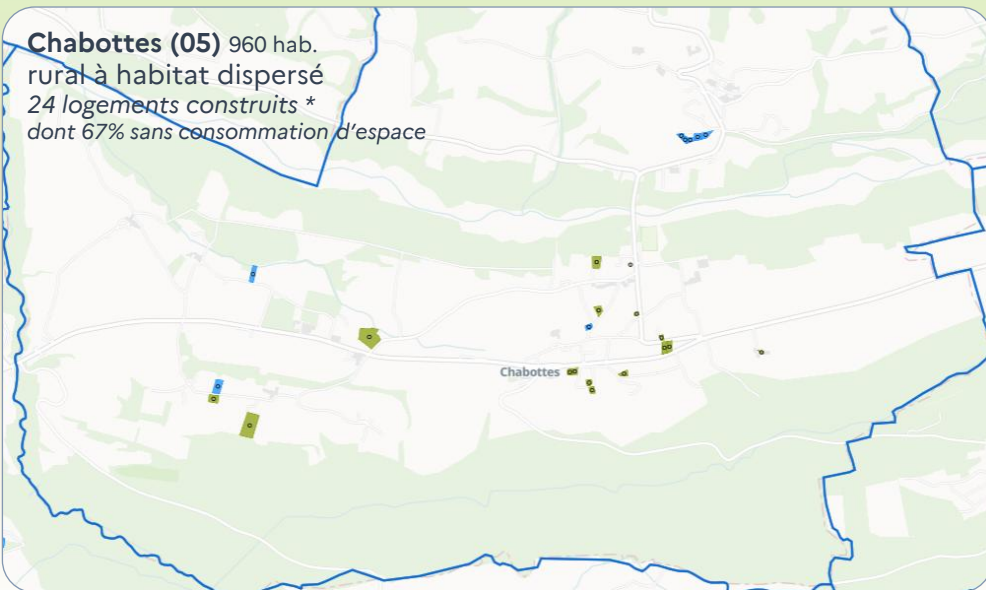
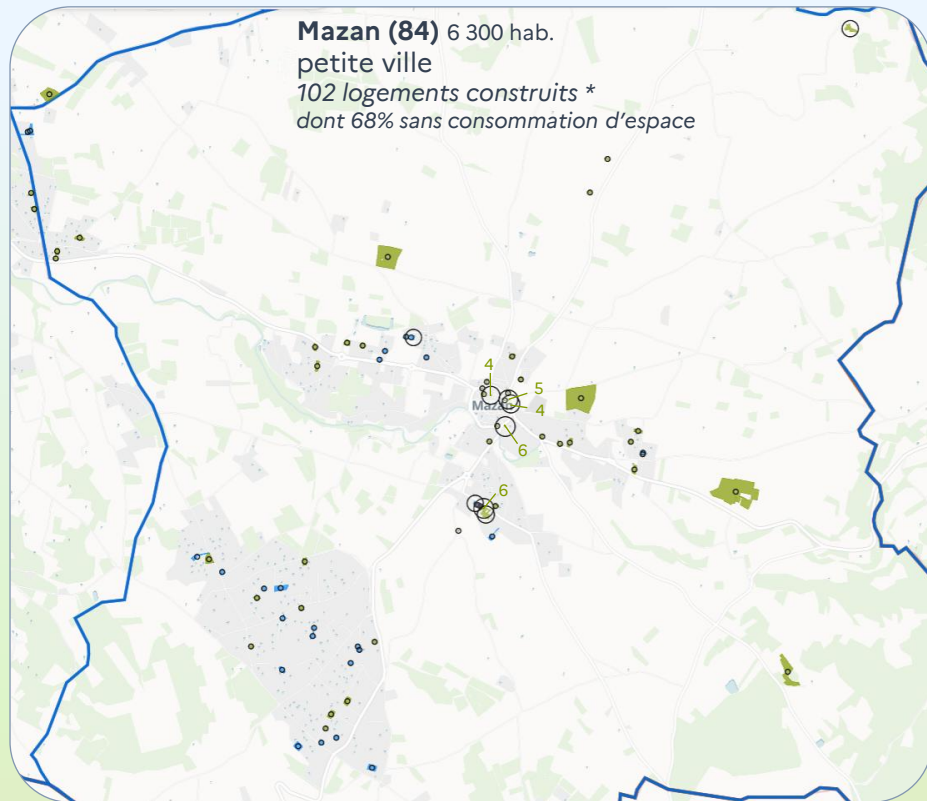
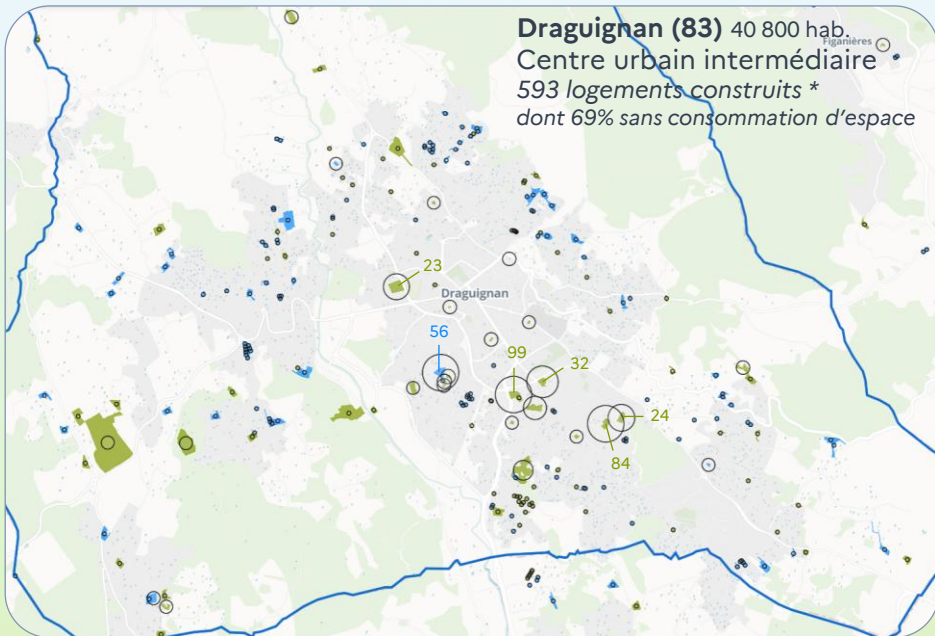
Rural
45%

Répartition des logements construits sur 2021-2023 par typologie de commune (INSEE)








Focus : 3 communes représentatives de la moyenne régionale





* logements construits entre 2021 et 2023


 Production de logements avec consommation d'espace

 Production de logements sans consommation d'espace

 1 log.

 2-10 log.

 11-40 log.

 > 40 log.

Draguignan, Mazan et Chabottes enregistrent une répartition de la production de logements proche de la moyenne régionale, à savoir un tiers de logements produits avec consommation d'espaces et deux tiers sur des parcelles déjà urbanisées.

Cette production se caractérise par :

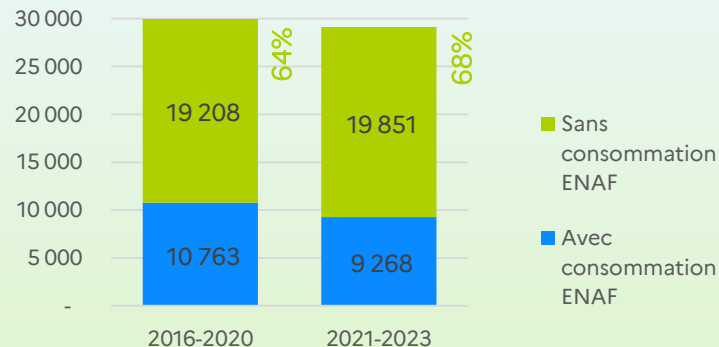
- une multitude d'opérations individuelles sur des parcelles déjà urbanisées mais aussi sur des parcelles urbanisées à l'occasion de la construction de la maison.
- Quelques opérations collectives de grande taille à Draguignan, de petite taille à Mazan, le plus souvent sur des parcelles déjà urbanisées, qui pèsent lourd en nombre de logements.

C Les logements produits sans consommation d'ENAF : un segment en progression, encore difficile à caractériser

La part des logements produits sans urbanisation (donc sur des parcelles déjà urbanisées) s'élève à 68% de la production régionale de logements sur la période 2021-2023, avec environ 19 850 logements en moyenne par an. A titre de comparaison, cette proportion s'élevait à 64% sur la période précédente (2016-2020), environ 19 200 logements par an.

Cette progression de la construction de logements sans urbanisation, tant en volume qu'en part relative, s'inscrit dans une dynamique favorable à la sobriété foncière et devra être amplifiée dans les années à venir.

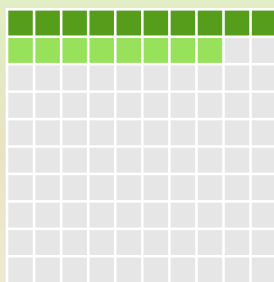
Logements construits dans la région en moyenne annuelle



Parmi les 19 850 logements produits annuellement sans consommation d'ENAF sur la période 2021-2023, 18% seulement ont pu être caractérisées en changement d'usage (un local devenu un logement) ou du fait d'une division de logements :

Changement d'usage : 10 %
Division de logements : 8 %

Autres modes de production : 82 %



Plus de 80% des logements produits sans consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers (ENAF) n'ont pu être caractérisés quant à leur mode de production dans le cadre de cette étude.

Ils relèvent d'une multitude de cas possibles :

- Démolition - reconstruction
- BIMBY (construction en fond de parcelle)
- Remembrement parcellaire
- Surélévation
- ...



En 2026, la DREAL et le Cerema poursuivent leurs travaux afin de mieux caractériser les modes de production de logements n'engendrant pas de consommation d'espace.

Les logements produits avec consommation d'ENAF :

La production en très faible densité consomme inutilement un gisement foncier rare, et le faible volume de logements qui en résulte ne répond pas aux besoins

Période 2021-2023

Logements produits avec consommation d'ENAF

Densités très faibles
Densités intermédiaires
Densités supérieures

< 5 log/ha
(soit 2000 m² ou plus de terrain par logement)

5 à 20 log/ha

20 à 35 log/ha

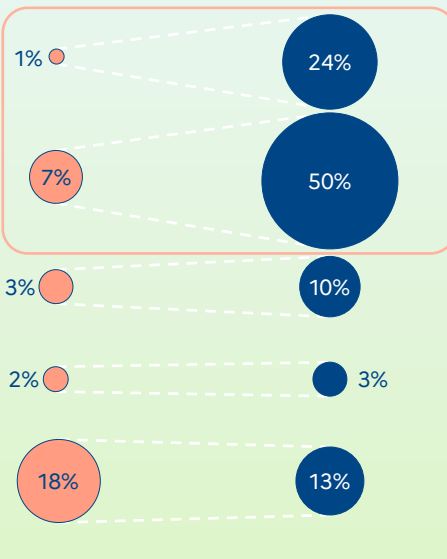
35 à 50 log/ha

> 50 log/ha



Part dans la production de logements

Part dans la consommation d'espace à usage résidentiel



Total 32% 100%

Rappel : 68% des logements sont produits sans consommation d'espaces

Chaque logement produit avec consommation d'espace a été rattaché à une classe de densité (densité de l'unité foncière après production de logements). L'analyse par classe de densité, d'une part en proportion des logements produits et d'autre part en proportion de la surface urbanisée associée aux nouveaux logements, fait ressortir le poids prépondérant des logements en très faible densité :

→ 75 % des espaces consommés pour de l'habitat ont de très faibles densités et ne contribuent qu'à 8 % de la production régionale de logements

Une trajectoire timide dans le sens de la sobriété foncière

Les logements très peu denses reculent (11% sur la période 2016-2020 à 8% sur 2021-2023), mais cette production, en raison de son coût, demeure inadaptée aux besoins des actifs.

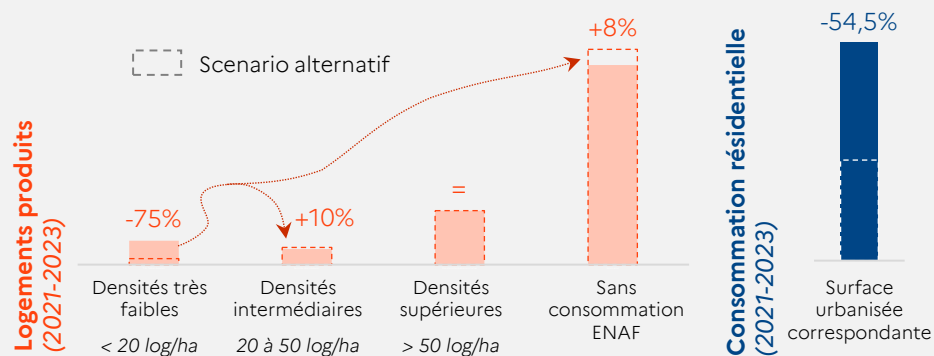
Les formes intermédiaires (20 à 50 log/ha), plus accessibles, restent insuffisantes dans la région.



Intensifier les densités intermédiaires et le renouvellement urbain : la clé pour se rapprocher de la trajectoire fixée par le SRADDET

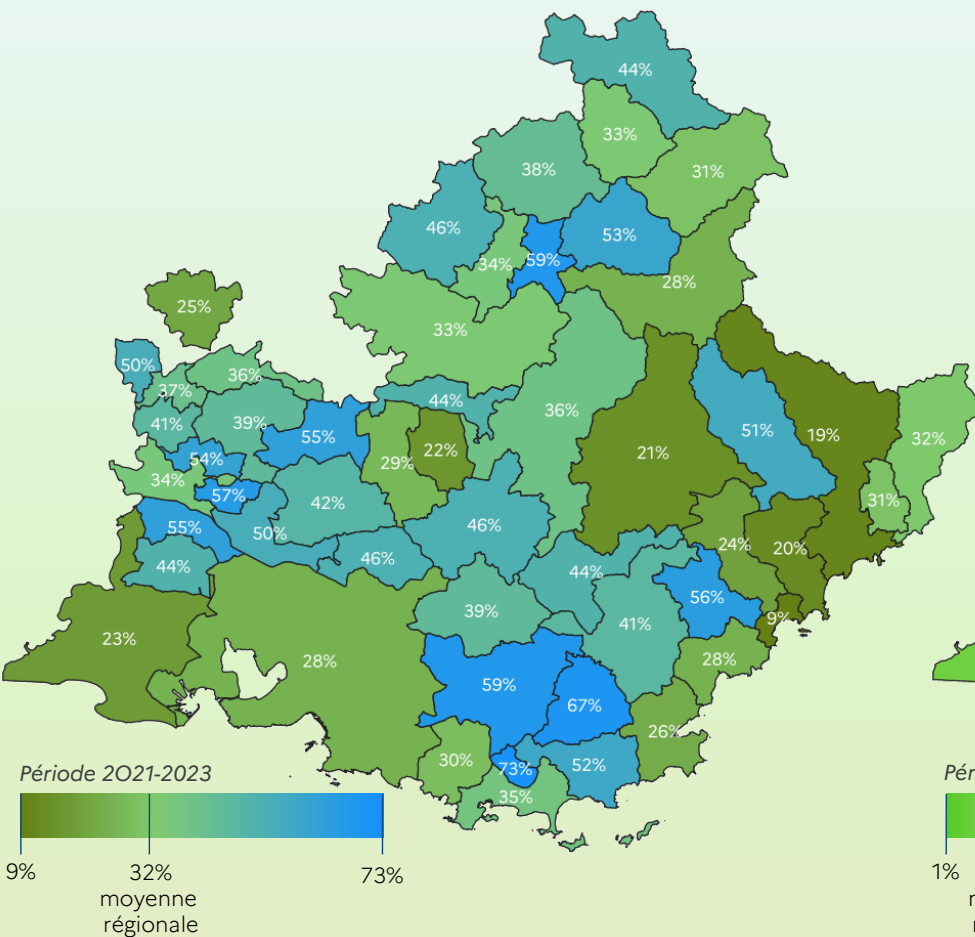
En limitant fortement le gaspillage de foncier pour de très faibles densités (-75 %) et en l'accompagnant d'une hausse modérée des productions en densité intermédiaire ainsi qu'en renouvellement urbain sans consommation d'ENAF (+8%), il est possible de maintenir un niveau de production équivalent tout en diminuant de 54,5% la consommation d'espace, conformément à la trajectoire fixée par le SRADDET.

De plus, ces logements seraient sans doute plus abordables pour loger les actifs du territoire.

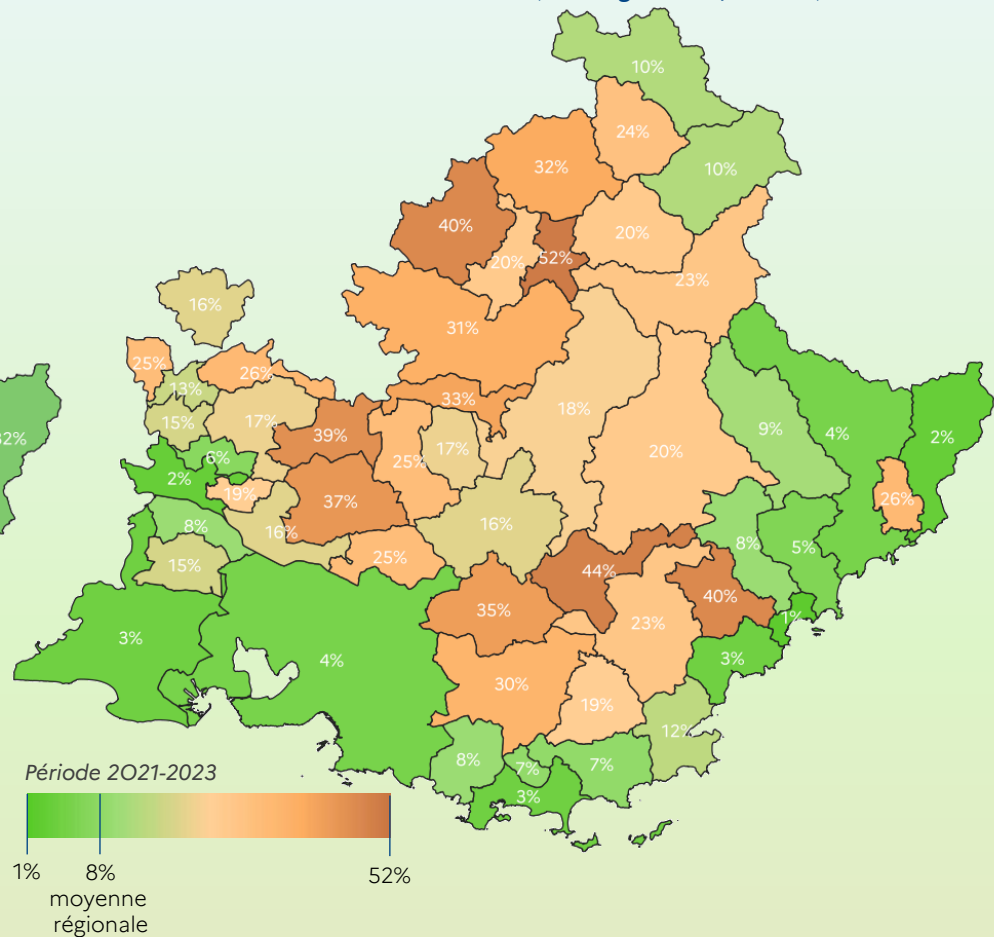


Des disparités territoriales marquées entre le littoral, déjà fortement urbanisé, et l'intérieur des terres

Part des logements produits **avec** consommation d'espace NAF



Part des logements produits **avec** consommation d'espace NAF **et** en très faible densité (< 20 logements /hectare)



Les intercommunalités du **littoral**, historiquement plus urbanisées, enregistrent une production récente majoritairement **sur des parcelles déjà urbanisées**. Parmi la production avec consommation d'espace, les logements en très faibles densités sont extrêmement peu nombreux, du fait notamment de la **rareté du foncier disponible**.

À l'inverse les intercommunalité de **l'intérieur des terres**, moins urbanisées, enregistrent une part importante de la production avec consommation d'espace dont une **grande partie en très faible densité**. C'est le cas notamment de l'arrière pays varois, de l'Est du Vaucluse et des plaines hautes-alpines autour de Gap.

Des solutions existent pour agir localement

1) Favoriser la production de logements en renouvellement urbain
Augmenter la densité et veiller à garantir un cadre de vie de qualité : une densification douce et maîtrisée

2) Limiter la consommation d'espace
aux opérations présentant une densité optimale et une connexion à la centralité existante



Des exemple d'opérations réussies dans la région

Banque de projet régionale de la sobriété foncière
(DREAL Provence-Alpes-Côte d'Azur et
Agence Régionale Biodiversité Environnement)



Accessible ici :

[Lien cliquable](#)



Les outils à disposition d'un élu pour agir sur son territoire

Densification choisie : Accompagner et maîtriser l'évolution des espaces pavillonnaires (Agence d'Urbanisme Rhône Avignon Vaucluse, juin 2025)



Accessible ici :

[Lien cliquable](#)



Notice méthodologique

La DREAL Provence-Alpes-Côte d'Azur a confié en 2025 au Cerema Méditerranée la mission d'exploiter les **fichiers fonciers** afin de :

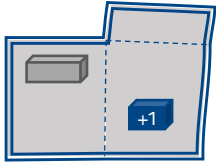
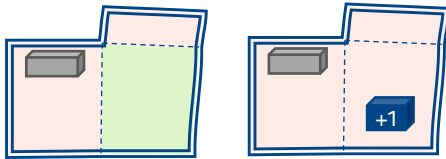


Illustration d'une UF multi-parcellaire avec création de logement



- Identifier toutes les unités foncières (UF = une ou plusieurs parcelles contigües ayant un même propriétaire) sur lesquelles il y a eu création de logements sur les périodes 2016-2020 et 2021-2023. Soit 29 500 logements identifiés en moyenne par an (cohérent avec le volume de logements livrés sur ces périodes dans la région)



- Déterminer si la production de logement a été associée à une consommation d'espaces

- Sur la base d'un jeu d'hypothèses
- S'il y a eu changement d'occupation sur une parcelle de l'UF (NAF vers urbanisé) au cours de la période ou jusqu'à 5 ans auparavant
 - Si cette parcelle représente une surface significative de l'UF
 - > 10% de la surface de l'UF (hypothèse basse)
 - > 30% de la surface de l'UF (hypothèse préférentielle)
 - > 50% de la surface de l'UF (hypothèse haute)

➡ Logements produits sans consommation d'ENAF : Analyser les modes de production

➡ Logements produits avec consommation d'ENAF : Analyser la densité produite en log / ha
nombre de logements produit / surface urbanisé

Rapport méthodologique complet élaboré par le Cerema (décembre 2025) : <https://doc.cerema.fr/Default/doc/SYRACUSE/606290/logements-et-consommation-d-espaces-provence-alpes-cote-d-azur-2016-2024>