



ACTE RENDU EXECUTOIRE  
PAR APPLICATION DES  
FORMALITES DE TELE-  
TRANSMISSION AU  
CONTROLE DE LEGALITE



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE  
SEANCE DU 12 JUILLET 2012  
PRESIDENCE DE MADAME MARYSE JOISSAINS MASINI

**2012\_A116**

**OBJET : Habitat - Bilan 2011 : une dernière année du PLH confirmant la réalisation des objectifs**

Le 12 juillet 2012, le Conseil de la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix s'est réuni en session ordinaire à la salle des fêtes Emilien Ventre à Rousset, sur la convocation qui lui a été adressée par Madame le Président de la Communauté d'Agglomération le 6 juillet 2012, conformément à l'article L.5211-1 du Code général des collectivités territoriales.

**Étaient Présents :** JOISSAINS MASINI Maryse - AGARRAT Henri - AGOPIAN Jacques - ALBERT Guy - AREZKI Alain - ARNAUD Christian - BABULEAUD Jean-Pierre - BARRET Guy - BAUTZMANN Marcel - BELLUCCI Angélique - BENON Charlotte - BLAIS Jean-Paul - BONFILLON Jean - BONTHOUX Odile - BOULAN Michel - BOYER Michel - BRAMI Héliot - BRAMOULLÉ Gérard - BUCCI Dominique - BURLE Christian - CANAL Jean-Louis - CASSAN René - CATELIN Mireille - CHARDON Robert - CHEVALIER Eric - CIOT Jean-David - CRISTIANI Georges - CURINIER Erick - DAGORNE Robert - DAVENNE Chantal - DE PERETTI François-Xavier - DELAVET Christian - DELOCHE Gérard - DEMENGE Jean - DEVESA Brigitte - DI CARO Sylvaine - DUFOUR Jean-Pierre - DUPERREY Lucien - FERAUD Jean-Claude - FERAUD Pierre - GACHON Loïc - GALLESE Alexandre - GARÇON Jacques - GASCUEL Jean - GERACI Gérard - GERARD Jacky - GROSDÉMANGE Gérard - GROSSI Jean-Christophe - GUINIERI Frédéric - HAMARD-OULMI Nadira - JAUME Emmanuelle - JOISSAINS Sophie - JOUVE Mireille - LAGIER Robert - LECLERC Jean-François - LICCIA Marcel - LONG Danièle - MANCEL Joël - MARTIN Richard - MARTIN Régis - MATAS Henri - MAURET Jacques - MAURICE Jany - MERSALI Malik - MONDOLONI Jean-Claude - MORBELLI Pascale - MOUGIN Jacques - MOYA Patrick - MUSSET Alain - NICOLAOU Jean-Claude - ORCIER Annie - PAOLI Stéphane - PATOT Gérard - PELLENC Roger - PERRIN Jean-Claude - PERRIN Jean-Marc - PIN Jacky - PIZOT Roger - POITOU Frédéric - RENAUDIN Michel - ROUARD Alain - ROUGIER Jacques - ROUSSEL Jacques - SANGLINE Bruno - SANTAMARIA Danièle - SILVESTRE Catherine - SUSINI Jules - TAULAN Francis - TERME Françoise - TRINQUIER Noëlle - VEYRUNES Bernard - VILLEVIELLE Robert

**Étai(en)t excusé(s) et suppléé(s) :** GOUIRAND Daniel suppléé par CHALLIER Antoinette - MALLET Raymond suppléé par MAUNIER André - ROVARINO Isabelle suppléée par MENGEAUD Julien - SAEZ Jean-Pierre suppléé par CLAVEL Caroline

**Étai(en)t excusé(es) avec pouvoir donné conformément aux dispositions de l'article L. 2121-21 du Code Général des Collectivités Territoriales :** AMAROUCHE Annie donne pouvoir à PELLENC Roger - AMIEL Michel donne pouvoir à ORCIER Annie - BARBAT-BLANC Odile donne pouvoir à PERRIN Jean-Marc - BENNOUR Dahbia donne pouvoir à RIVET-JOLIN Catherine - BERNARD Christine donne pouvoir à GALLESE Alexandre - BRUNET Danièle donne pouvoir à JOISSAINS Sophie - CONTE Marie-Ange donne pouvoir à FERAUD Pierre - DECARA Yannick donne pouvoir à SUSINI Jules - DESCLOUX Odette donne pouvoir à MONDOLONI Jean-Claude - DILLINGER Laurent donne pouvoir à GROSSI Jean-Christophe - FILIPPI Claude donne pouvoir à CRISTIANI Georges - FOUQUET Robert donne pouvoir à TERME Françoise - GARCIA Daniel donne pouvoir à PATOT Gérard - GUINDE André donne pouvoir à AGOPIAN Jacques - LAFON Henri donne pouvoir à HAMARD OULMI Nadira - LARNAUDIE Patricia donne pouvoir à SILVESTRE Catherine - LOUIT Christian donne pouvoir à BRAMI Héliot - MEDVEDOWSKY Alexandre donne pouvoir à DAVENNE Chantal - MERGER Reine donne pouvoir à DELOCHE Gérard - MICHEL Claude donne pouvoir à MERSALI Malik - MICHEL Marie-Claude donne pouvoir à RENAUDIN Michel - MOHAMMEDI Amaria donne pouvoir à MATAS Henri - MOINE Anne donne pouvoir à PIN Jacky - OLLIVIER Arlette donne pouvoir à GERACI Gérard - PIERRON Liliane donne pouvoir à DI CARO Sylvaine - PORTE Henri-Michel donne pouvoir à GACHON Loïc - POTIE François donne pouvoir à DAGORNE Robert - SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre donne pouvoir à TAULAN Francis - SLISSA Monique donne pouvoir à BUCCI Dominique - TONIN Victor donne pouvoir à JOISSAINS MASINI Maryse

**Étai(en)t excusé(es) sans pouvoir :** BORDET André - BOUTILLOT Guy - BUCKI Jacques - CHARRIN Philippe - CHAZEAU Maurice - CHORRO Jean - DEVAUX Pierre - DUCATEZ-CHEVILLARD Christine - FENESTRAZ Martine - GARNIER Eliane - GOURNES Jean-Pascal - GUEZ Daniel - JONES Michèle - LEGIER Michel - NELIAS Mireille - RIVET-JOLIN Catherine - VALETA Marie-José - VENEL Gérard

**Secrétaire de séance :** Stéphane PAOLI

Monsieur Jean-Claude FERAUD donne lecture du rapport ci-joint.

**CONSEIL DU 12 JUILLET 2012**

Rapporteur : Jean-Claude FERAUD

**Thématique : Habitat**

**Objet : Bilan 2011 : une dernière année du PLH confirmant la réalisation des objectifs**

**Décision du Conseil**

Mes Chers Collègues,

Ce rapport présente le bilan 2011 du PLH de la CPA et un éclairage sur les années 2005-2011.

En résumé, les objectifs de production globaux ont été supérieurs aux objectifs prévus pour la période 2005-2011. 15 304 logements ont été autorisés de 2005 à 2011 au lieu des 14 700 prévus initialement. Concernant les **logements sociaux, 95% de réalisation des objectifs** ont été atteints sur la même période.

**Pour 2011, 2 575 logements autorisés pour 2 100 prévus ont été enregistrés. 411 logements sociaux ont été financés.**

**Exposé des motifs :**

**2005-2011 : Les actions de la CPA en chiffre**

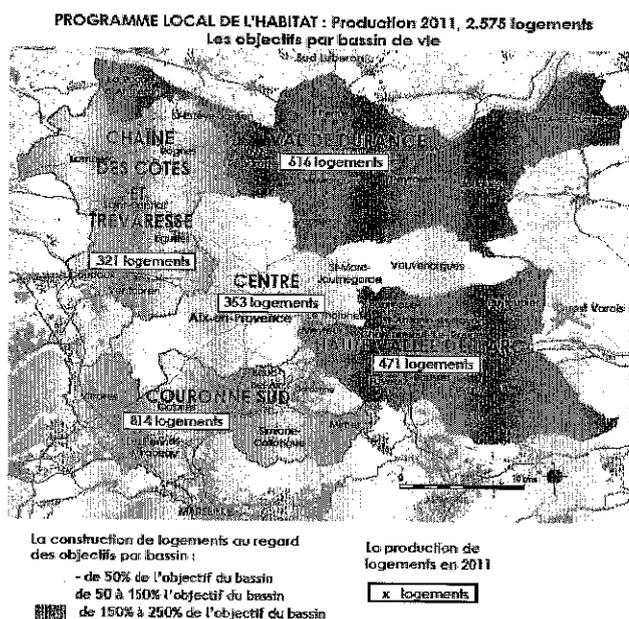
**◆ Les logements autorisés durant le 1er PLH**

Le 1er PLH a fixé à 2100 logements neufs à réaliser en moyenne par an afin de répondre à la demande. 14 700 logements devaient donc être réalisés sur les six années du PLH.

Concernant ces six années, 15 304 logements ont été autorisés. Soit **104% des objectifs** du PLH.

➤ En 2011 :

2 575 logements autorisés, soit **1 014 logements individuels (40 %)**, **1 501 logements collectifs (58% )** et **60 logements en foyer ou résidences universitaires (2%)**.



#### ◆ La mise en place de nombreux leviers d'actions pour produire des logements diversifiés

✓ Le parc public

- 2 806 logements sociaux ont été financés de **2005 à 2011**, soit une réalisation de près de **95% des objectifs**.
- **248 réservations** ont été obtenues, dans le cadre des **garanties d'emprunts**.
- Les aides de la CPA, liées au **surcoût foncier** ont représenté un montant de **8 489 755,96 euros**, soit un total de **1 342 logements**, sur la période.
- Les **subventions forfaitaires** concernant les constructions neuves et les subventions concernant les acquisitions-améliorations s'élèvent à **7 820 141 euros**, réparties sur **1200 logements**, sur cette même période.

➤ En 2011 :

- **411 logements sociaux financés**.
- Dans le cadre de la délégation des **aides à la pierre**, la totalité des droits à engagement ont été consommés, soit un total de **2 616 588 euros**, répartis en **163 PLUS, 131 PLAI**. A noter que **117 PLS** ont également été financés.

- Les **garanties d'emprunts** représentent un total de **45 403 988,95 euros** et **66 réservations** ont été obtenues.

✓ Le parc privé

Des dispositifs ont été mis en place dans le cadre de la politique de rénovation des centres anciens :

- Le **Programme d'Intérêt Général : « Mieux habiter, Mieux louer »** a été mis en place en 2007. En 2011, un nouveau programme a démarré en 2011 en intégrant un **volet énergétique**. La mission de suivi et d'animation est confiée au bureau d'étude Urbanis.

- **Deux Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat** ont été menées sur les villes de **Pertuis** et d'**Aix-en-Provence**. La CPA s'est substituée à la Commune de Pertuis, devenant ainsi Maître d'ouvrage de la convention publique, depuis 2003.

La CPA accompagne la ville d'Aix-en-Provence dans son OPAH, dont la SEMEPA a la maîtrise d'ouvrage.

- Pour la période 2006-2011, la CPA a participé à la revalorisation de **524 façades**, ce qui représente un investissement de **461 241,93 euros**.

➤ En 2011 :

- **145 façades** ont été financées, soit un investissement de **154 917,50 euros**.
- La CPA, a versé, sur son budget propre, **173 791,77 euros aux propriétaires bailleurs**, pour un total de **54 logements** et **17 595 euros aux propriétaires occupants**, représentant **27 logements**.

#### **◆ Les faits marquants de 2005 à 2011 :**

L'élaboration du 1er PLH marque la volonté des communes d'établir une stratégie cohérente et partagée, afin d'apporter une véritable réponse aux besoins en logements de tous les ménages de la communauté.

Dans cet esprit, la CPA a souhaité, dès 2006, poursuivre sa politique volontariste en matière d'habitat, en s'occupant de la gestion des aides à la pierre de l'Etat. Cet exercice a permis d'agir au plus près des difficultés. En effet, il s'agissait, dans un premier temps, d'adapter les dispositifs financiers aux problématiques territoriales. Cette convention triennale a été, tout d'abord, prorogée jusqu'au 31 décembre 2009, puis a fait l'objet d'une nouvelle convention en 2010 pour une durée de 6 ans. En prenant cette compétence, la CPA accentue ses efforts sur la construction, la réhabilitation (l'Etat a arrêté ses subventions en 2010) et les acquisitions améliorations de logements sociaux, d'une part, et sur la rénovation des logements privés, d'autre part.

La CPA a souhaité également intégrer, à l'octroi de ces aides, le respect de normes environnementales de qualité et a développé d'autres types d'intervention en matière d'accession à la propriété ou d'études et d'outils d'aide à la décision ou encore de dispositifs liés à la politique de la ville ou d'observation dans ces domaines.

### ◆ Les faits marquants de 2011 :

L'année 2011 est avant tout marquée par une phase de réflexion avec un nouveau PLH qui devra prendre effet en 2012.

Cependant cette année encore, la Communauté d'agglomération a poursuivi ses efforts engagés depuis 2005 avec les actions mises en œuvre dans le cadre de son 1er PLH afin d'être au plus près des besoins de ses habitants, élus, partenaires, professionnels de l'habitat...

Les orientations stratégiques et le choix du scénario pour un deuxième PLH de la CPA, ont été votés en Conseil du 14 avril 2011 :

	Construction de logements	logements sociaux		accession à cœur maîtrise et accession sociale	libre
		neufs	en acquisition et amélioration		
Par an en moyenne	2350	730	180	700	920

Les critères des opérations d'intérêt communautaire en matière d'aménagement ont été redéfinis. Il s'agit d'opérations d'aménagement avec un projet volontariste en matière de logements sociaux et de développement durable. Aux différents moyens d'actions existants pour aider les communes dans un projet de développement urbain (ZAC, fonds de concours), viennent se rajouter des dispositifs pour améliorer l'efficacité et renforcer l'opérationnalité de l'action. Ce soutien aux opérations concerne des projets pour lesquels la procédure de ZAC n'est pas adaptée et qui respectent différents critères (approche environnementale, densité supérieure à 60 logements à l'hectare, essentiel de la SHON consacré au logement, par exemple). A ce titre, l'opération « Grand Coudoux » a été déclarée d'intérêt communautaire.

La réhabilitation des centres anciens a été renforcée (Trets, Pertuis par exemple), et a été initiée sur Lambesc. Par ailleurs, le projet de l'opération des Lauves à Saint Paul Lez Durance a été lancé.

Les aides de l'ANAH sont désormais recentrées sur des enjeux plus sociaux (précarité énergétique). Le nouveau Programme d'Intérêt Général « Mieux habiter, Mieux louer » fait l'objet d'une mission prolongée et consolidée. La charte partenariale avec l'ADIL 13 intègre de nouvelles actions et une convention avec l'ADIL 84 a été signée afin de couvrir les besoins sur Pertuis.

Le document joint en annexe regroupe le détail de l'ensemble des actions réalisées.

Visas :

VU l'exposé des motifs,

VU le Code général des collectivités territoriales,

VU le Code de la construction et de l'habitat, notamment ses articles L 302-2 et L302-4,

VU la loi instituant le droit au logement opposable,

VU la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre les exclusions,

VU la délibération n°2005-A222 du Conseil communautaire du 14 octobre 2005 déclarant l'approbation définitive du Programme Local de l'Habitat,

VU la délibération n°2010-A149 du Conseil communautaire du 1<sup>er</sup> décembre 2010 déclarant l'approbation définitive du LIVRE 2 modifié : PLH 2005-2011,

VU la délibération n°2011-A044 du Conseil communautaire du 14 avril 2011 sur les orientations et le choix du scénario pour le deuxième PLH de la CPA (2012-2017),

VU l'avis du Bureau communautaire du 28 juin 2012 ;

**Dispositif :**

Au vu de ce qui précède, je vous demande, Mes Chers Collègues, de bien vouloir :

- **APPROUVER** le bilan 2011 du Plan Local de l'Habitat de la C.P.A.

**OBJET : Habitat - Bilan 2011 : une dernière année du PLH confirmant la réalisation des objectifs**

---

Vote sur le rapport

Inscrits	144
Votants	126
Abstentions	6
Blancs et nuls	0
Suffrages exprimés	120
Majorité absolue	61
Pour	120
Contre	0
Ne prennent pas part au vote	0

Etai(en)t présent(s) et ont voté contre :

Néant

Etai(en)t excusé(s) et ont voté contre :

Néant

Etai(en)t présent(s) et se sont abstenus :

AGOPIAN Jacques - DAVENNE Chantai - DE PERETTI François-Xavier - DEVESA Brigitte

Etai(en)t excusé(s) et se sont abstenus :

GUINDE André - MEDVEDOWSKY Alexandre

Après en avoir délibéré, le Conseil de Communauté adopte à l'unanimité le rapport ci-joint et le transforme en délibération.

Ont signé le Président et les membres du Conseil présents  
**Maryse JOISSAINS MASINI**



17 JUL. 2012

# PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT BILAN 2011



## UNE DERNIÈRE ANNÉE DU PLH CONFIRMANT LA RÉALISATION DES OBJECTIFS

- ▶ grâce à une gouvernance communautaire renforcée malgré les conjonctures immobilières moroses
- ▶ grâce à un suivi permanent et un réajustement de son programme d'actions de 2005 à 2011...

## Notre bilan nous engage

*Notre stratégie en matière d'habitat, lancée en 2005 avec la mise en place du Programme Local de l'Habitat, doit aujourd'hui être renouvelée pour être ajustée et renforcée. Le suivi annuel de notre premier PLH, nous a permis tout au long de son exécution d'adapter notre politique à la réalité du territoire.*

*En effet, nous nous efforçons depuis maintenant six ans d'apporter des solutions pérennes pour assurer une offre de logements et répondre à la demande dans sa diversité. Malgré les efforts de nombreux ménages peinent encore à trouver des solutions. Dans un contexte de hausse continue des prix du logement, leur parcours résidentiel est plus que jamais compliqué.*

*Nos actions sur la promotion de l'accession à la propriété et le développement de l'offre locative, notamment sociale, ont donné des signes et produit des résultats encourageants. La requalification des centres anciens, l'incitation par des subventions aux constructions collectives plutôt qu'individuelles montrent que nous nous sommes engagés sur la bonne voie en cherchant à produire des logements tout en maîtrisant la consommation d'espace. Car notre défi est aussi de faire face à l'attractivité de notre territoire qui accentue la pression foncière, en raison de la progression de l'emploi, des besoins de l'économie et de la nécessité de préserver les équilibres entre ruralité et urbanité.*

*De 2005 à 2011, période de mise en œuvre du premier PLH, plus de 15 000 constructions de logements ont été autorisées sur notre territoire. Plus de 2 800 d'entre elles à caractère social. Nous avons ainsi dépassé notre objectif initial global fixé à 14 700 logements et nous avons réalisé 95% de ce dernier (2 900) en matière de logements locatifs sociaux.*

*Toutefois, au regard des enjeux qui pèsent sur notre territoire, nous devons aller encore plus loin. C'est pourquoi aujourd'hui nous nous préparons à un nouveau défi : notre deuxième PLH. Celui-ci mettra l'accent sur la nécessité d'accompagner le développement économique par une politique foncière adéquate, afin d'éviter d'accentuer davantage le déficit résidentiel. La mobilisation de la production neuve et du parc existant sera, également essentielle pour la réalisation de nos objectifs, qui seront plus ambitieux sur l'ensemble de nos champs d'intervention.*

*Enfin, le besoin sans cesse croissant de logements exige que nous renforçons notre action dans nos domaines de compétences et donc notre gouvernance. L'avenir nous y incite et notre bilan nous y invite. J'en prends l'engagement.*

Maryse Joissains Masini  
Président de la Communauté du Pays d'Aix  
Maire d'Aix-en-Provence

*A l'heure où notre document de PLH est en pleine révision, la crise du logement persiste, malgré les efforts que nous avons fournis depuis 2005.*

*En effet, la difficulté des jeunes actifs à se loger, le déficit de logements sociaux sont susceptibles de remettre en cause la pérennité de notre développement économique.*

*Dans le Pays d'Aix, où la conjoncture immobilière est très tendue, Mme Joissains Masini, m'a confié, depuis 2008, trois objectifs prioritaires : l'organisation d'un partenariat autour des attributions de logements sociaux, le développement de l'accession sociale à la propriété et enfin la maîtrise des coûts du logement et des charges induites.*

*Au titre de l'accession maîtrisée à la propriété, la CPA a décidé de poursuivre son soutien avec la mise en place d'une aide à la personne de 4 000 € pour les ménages primo accédants, sous conditions de ressources. D'autres dispositifs sont également à l'étude.*

*Pour mener à bien toutes les actions engagées dans le PLH, la Communauté a dépensé, en moyenne, près de 5 millions d'euros par an, sur la durée du 1er PLH. Elle a, également, multiplié par plus de deux et demi son budget entre 2006 et 2011.*

*Pour 2012, après avoir mis en débat, pendant deux ans, l'ensemble de nos problématiques liées au logement et tiré les leçons de notre premier document, nous avons décliné les actions qui seront intégrées dans le futur programme.*

*La mobilisation du foncier au travers des PLU, en cohérence avec le SCOT, sera une condition essentielle à la réussite de nos futures opérations d'aménagement. Nous continuerons, également, à financer des projets de constructions nouvelles et à intervenir pour la requalification du parc de logements existants.*

*En particulier, nous compléterons les financements destinés aux propriétaires bailleurs qui améliorent le confort de logement à vocation sociale. Parallèlement, nous nous attacherons à offrir une meilleure réponse aux besoins spécifiques des populations les plus fragiles et des étudiants, tout en développant et en diversifiant l'offre de logements sociaux et autres.*

*Grâce aux multiples travaux réalisés pendant ces six dernières années, la mise en œuvre du deuxième PLH de la CPA se fera dans le cadre de réunions partenariales régulières, avec une participation encore plus active de l'ensemble des acteurs du logement.*

*Jean-Claude Feraud  
Vice-président de la Communauté du Pays d'Aix,  
délégué à l'équilibre social de l'habitat et au renouvellement urbain  
Maire de Trets*

## **PARTIE 1: La CPA poursuit son action en 2011**

- Vers un deuxième PLH : des orientations stratégiques et un choix du scénario validés et réfléchis ..... 5
- Une réhabilitation des centres anciens renforcée, notamment sur Lambesc ..... 5
- Une procédure de ZAC ambitieuse lancée pour le projet communautaire de création du quartier des Lauves à Saint Paul Lez Durance ..... 6
- Une vocation plus sociale des aides de l'ANAH ..... 6
- Une mission prolongée et consolidée pour le programme d'intérêt général « mieux habiter, mieux louer » ..... 6
- Une nouvelle charte partenariale avec l'ADIL 13 intégrant de nouvelles actions ..... 6
- Une convention nouvelle avec l'ADIL 84 afin de couvrir les besoins sur Pertuis ..... 7
- Un élargissement des critères d'intérêt communautaire pour les opérations d'aménagement ..... 7
- La déclaration d'intérêt communautaire pour l'opération «Grand Coudoux» ..... 7

## **PARTIE 2 : Le bilan du premier PLH de 2005 à 2011**

- La gestion des aides de l'Etat 2011 ..... 8
- La production ..... 8
- L'émergence d'une politique foncière communautaire pour le logement ..... 12
- La couverture de tous les besoins dans leur diversité ..... 13
- La requalification des cités d'habitat social afin de les réinsérer à la dynamique urbaine ..... 16
- La réhabilitation et valorisation des centres anciens ..... 16
- Les grandes opérations d'aménagements ..... 17
- Les garanties d'emprunts ..... 18
- La politique de la ville ..... 19

## **PARTIE 3 : Les dynamiques en place au sein des différents marchés du logement en pays d'Aix (AUPA)**

- La revente en Pays d'Aix ..... 23
- La commercialisation des logements neufs en Pays d'Aix ..... 24
- Les évolutions des loyers du parc locatif privé d'Aix-en-Provence en 2011 ..... 25

## **Les points forts à retenir ..... 28**

## **ANNEXES ..... 30**

- Les marchés immobiliers (PERVAL/2011)
- L'observatoire départemental des loyers (ADIL13/2010)
- L'accession sociale à la propriété (ADIL 13/2010)
- Le tableau SRU DDTM au 1<sup>er</sup> janvier 2011

## **PARTIE 1** La CPA poursuit son action en 2011

### ➔ **Vers un deuxième PLH : des orientations stratégiques et un choix du scénario validés et réfléchis**

Dans le cadre de la démarche de révision du PLH, le Conseil, du 14 avril 2011, a validé la deuxième étape du prochain PLH : les orientations stratégiques et le choix du scénario.

Le document partenarial a permis de décliner les différents enjeux stratégiques :

- mettre en place une politique foncière accompagnant le développement économique, notamment en prenant en compte le logement des actifs.
- améliorer les modes de construction du logement en étant économe en foncier, en améliorant les déplacements et en répondant à la demande des ménages
- répondre aux besoins dans toute leur diversité, en mobilisant la production neuve et le parc existant
- développer la gouvernance pour un portage fort du projet des collectivités communales et intercommunales partagé avec l'Etat et l'ensemble des acteurs.

Différentes hypothèses de développement ont permis de définir le besoin de logement à l'horizon 2017. Ces objectifs viennent en complément de la production annuelle de 437 logements nécessaire pour répondre au retard constaté et effectuer « le rattrapage ».

Consciente des difficultés de cet exercice, la CPA va concentrer une part importante de son action sur la reconquête des bâtis existants, dans un objectif de recyclage, et à des fins de production de logements sociaux.

De même, les fonds reversés au titre de l'article 57 de la loi SRU devront être utilisés spécifiquement pour favoriser la production de logement sociaux et des nouvelles modalités de gestion seront analysées afin de permettre un réel effort de levier sur des projets ambitieux.

La CPA souhaite également maintenir son action sur la promotion de l'accession sociale à la propriété.

	Construction de logements	logements locatifs sociaux		accession à coût maîtrisé et accession sociale	libre
		neufs	en acquisition amélioration		
Par an en moyenne	2350	730	180	700	920

### ➔ **Une réhabilitation des centres anciens renforcée, notamment sur Lambesc**



Le centre ancien de Lambesc, étant confronté à des problèmes de délabrement et de paupérisation importants, la commune a décidé de développer un projet d'ensemble afin de mettre fin à la vacance, l'habitat insalubre ou indigne et répondre aux besoins en logements sociaux.

La réalisation d'une étude d'aide à la décision a permis de définir un ensemble d'actions dans le but de traiter de la requalification du centre et de proposer un projet urbain global.

Ces actions seront menées dans le cadre d'une programmation d'opérations soit directement communautaires soit communales avec une participation de la communauté. Elles seront intégrées au processus

d'approche environnementale de l'urbanisme, conduit par la commune de Lambesc.

## → Une procédure de ZAC ambitieuse lancée pour le projet communautaire de création du quartier des Lauves à Saint Paul Lez Durance

Le quartier des Lauves a été déclaré d'intérêt communautaire par le Conseil du 24 juin 2010. L'étude, lancée par la commune en partenariat avec la CPA et l'EPF, a permis d'identifier les besoins en matière de logement et d'équipement et de définir un schéma d'aménagement du secteur en respectant les principes du développement durable.

Le projet rentre aujourd'hui dans sa phase opérationnelle avec le lancement de la procédure ZAC. Ses objectifs sont :

- de proposer une nouvelle offre de logement
- d'insérer le projet dans le tissu urbain environnant
- de transcrire les principes de développement durable et placer les questions environnementales au cœur

des choix urbains

En terme de programmation, ce projet d'aménagement prévoit :

- la réalisation de 135 logements
  - la création d'un centre socio culturel d'environ 800 m<sup>2</sup>
- La concertation autour de ce projet devra répondre aux enjeux de démocratie participative, la population y sera donc fortement associée. Le bilan de cette concertation sera présenté devant le conseil et l'adoption du dossier de création qui en découlera sera l'acte créateur de la ZAC.

## → Une vocation plus sociale des aides de l'ANAH

La redéfinition de la vocation sociale de l'Agence Nationale de l'Habitat, dont le régime d'aide est entré en vigueur en janvier 2011, a nécessité l'actualisation de différents programmes d'actions et de conventions. L'objectif de l'ANAH est de recentrer ses interventions sur les enjeux sociaux. Par conséquent, les aides sont réorientées sur trois grands axes :

- la priorité à la lutte contre l'habitat indigne et très dégradé
- un rééquilibrage de l'aide aux propriétaires occupants aux ressources modestes
- un plus grand ciblage de l'aide aux propriétaires bailleurs

## → Une mission prolongée et consolidée pour le programme d'intérêt général « Mieux habiter, Mieux louer »

La nouvelle mission d'animation et de suivi du PIG a été lancée en mars 2011. Elle intègre le nouveau régime des aides de l'ANAH, adopté lors de son conseil d'administration du 22 septembre 2010. L'objectif est de recentrer les interventions de l'Anah sur les enjeux sociaux qui caractérisent aujourd'hui le parc privé : la persistance de logements dégradés et les situations de mal-logement vécues par de nombreux propriétaires occupants modestes.

Au regard des nouvelles orientations, l'ANAH et la CPA

ont souhaité inscrire ce programme dans une convention triennale (2011-2014). Une équipe opérationnelle, conduite par le bureau d'étude Urbanis, mène cette nouvelle mission de suivi et d'animation sur le territoire de la CPA pour la période 2011-2014.

Ce PIG concerne l'ensemble des territoires de la CPA à l'exclusion des territoires couverts par une opération du type Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH).

## → Une nouvelle charte partenariale avec l'ADIL 13 intégrant de nouvelles actions

Dans le cadre du deuxième PLH communautaire, la CPA et l'ADIL13 ont décidé d'adopter une nouvelle convention. L'objet de cette convention est d'actualiser

les missions et actions à conduire, liées aux évolutions locales et législatives.

En effet, la CPA est membre adhérent de l'ADIL 13,

et apporte donc à ce titre, chaque année, une contribution financière, afin de lui permettre d'assurer avec efficacité sa mission de conseil aux habitants et d'observation des marchés du logement.

La nouvelle convention prendra effet au 1<sup>er</sup> janvier 2012 et à compter de cette date, le réseau de permanence sur les communes sera assuré : 3 jours/mois sur Aix-en-Provence, ½ jour/mois sur Lambesc, Bouc-Bel-Air, Peyrolles-en-Provence et Trets, et 1jour/mois à Vitrolles.

L'ADIL s'engage, notamment, pour les habitants de la CPA à :

- assurer une veille juridique de l'évolution des régle-

mentations dans tous les domaines du logement,

- donner accès aux agents et élus aux sessions de formation organisées par l'ADIL une fois par an,
- participer aux actions de la communauté (communication, information, manifestation) sur le thème du logement,
- réaliser l'observatoire des marchés locaux du logement.



## → Une convention nouvelle avec l'ADIL 84 afin de couvrir les besoins sur Pertuis

Le nouveau projet de convention a pour objet d'assurer une mission de service public d'information sur toutes les questions juridiques, financières et fiscales liées à l'habitat.

La nouvelle convention prendra effet le 1<sup>er</sup> janvier 2012 et permettra une continuité des permanences sur la ville de Pertuis.

L'ADIL dispensera, alors, aux usagers une information gratuite, personnalisée, objective et actualisée sur tous les problèmes ou projets de logements dans le domaine juridique, financier et fiscal.

La CPA s'engage, quant à elle, à participer aux financements à hauteur d'une cotisation annuelle.

## → Un élargissement des critères d'intérêt communautaire pour les opérations d'aménagement

Il s'agit de définir l'intérêt communautaire pour des opérations d'aménagement qui mèneraient un projet volontariste en matière de logements sociaux et de développement durable. Aux différents moyens d'actions existants pour aider les communes dans un projet de développement urbain (ZAC, fonds de concours), ces dispositifs seront complétés pour améliorer l'efficacité

et renforcer l'opérationnalité de l'action. Ce soutien aux opérations concerne des projets pour lesquels la procédure de ZAC n'est pas adaptée et qui respectent différents critères (approche environnementale, densité supérieure à 60 logements à l'hectare, essentiel de la SHON consacré au logement, par exemple).

## → La déclaration d'intérêt communautaire pour l'opération «Grand Coudoux»

Depuis 2004, la commune de Coudoux conduit une opération d'aménagement et a sollicité un appui technique de la communauté pour la mise en oeuvre de ses projets de réalisation de logements intermédiaires

et sociaux. Le programme de l'opération comprend la construction de 83 logements dont 40% de logements sociaux, un local commercial et des espaces publics.

## PARTIE 2 Le bilan du premier PLH de 2005 à 2011



L'année 2011 est avant tout marquée par une phase de réflexion avec un nouveau PLH qui devra prendre effet en 2012. Cependant cette année encore, la communauté d'agglomération a poursuivi ses efforts engagés

depuis 2005 avec les actions mises en œuvre dans le cadre de son 1er PLH afin d'être au plus près des besoins de ses habitants, élus, partenaires, professionnels de l'habitat... .

En effet, l'élaboration du 1er PLH marquait la volonté des communes d'établir une stratégie cohérente et partagée, afin d'apporter une véritable réponse aux besoins en logements de tous les ménages de la communauté.

Dans cet esprit, la CPA a souhaité, dès 2006, pour-

suivre sa politique volontariste en matière d'habitat, en s'occupant de la gestion des aides à la pierre de l'Etat. Cet exercice a permis d'agir au plus près des difficultés. En effet, il s'agissait, dans un premier temps, d'adapter les dispositifs financiers aux problématiques territoriales.

Cette convention triennale a été, tout d'abord, prorogée jusqu'au 31 décembre 2009, puis a fait l'objet d'une nouvelle convention en 2010 pour une durée de 6 ans.

En prenant cette compétence, la CPA accentue ses efforts sur la construction, la réhabilitation (l'Etat a arrêté ses subventions en 2010) et les acquisitions améliorations de logements sociaux, d'une part, et sur la rénovation des logements privés, d'autre part.

La CPA a souhaité également intégrer, à l'octroi de ces aides, le respect de normes environnementales de qualité.

### → La gestion des aides de l'Etat 2011 par délégation

Les aides à la pierre pour le parc public

Pour l'année 2011, la totalité des droits à engagement ont été consommés, soit un total de 2 616 588 euros, répartis en 163 PLUS, 131 PLAI.

A noter que 117 PLS ont également été financés en 2011.

Les aides de l'ANAH pour le parc privé

En 2011, l'enveloppe des aides pour l'habitat privé représentée 1 892 000 euros. A noter que l'enveloppe initialement prévue était de 2 140 000 euros, soit une baisse d'environ 17% des crédits.

De même, l'Atlas du Parc Locatif Social de la CPA, qui est l'outil d'observation de la production de logements sociaux, a été réalisé en 2005 et réactualisé en 2009 afin de mettre à plat l'ensemble des informations localisées sur les logements sociaux.

Des outils de suivi ont été mis en place tout au long du PLH, afin d'avoir une meilleure lisibilité des actions menées par la CPA, le guide pratique de l'habitat actualisé régulièrement illustre bien cette volonté. Les documents réalisés par les différents partenaires de la CPA, l'analyse des marchés immobiliers, l'obser-

vatoire départemental des loyers, le suivi annuel de l'évolution de la production de logements et de l'avancement des actions ont permis également de maintenir cette observation constante du PLH.

Pour 2011, plus de 50 000 euros ont été investis dans le cadre des partenariats.

Le 1er PLH arrivant à sa fin, il est essentiel d'en établir le bilan. Certains des objectifs fixés ont eu des résultats très favorables, d'autres nécessitent que nous poursuivons davantage nos efforts.

### → La production

La politique de l'habitat est une compétence partagée entre la CPA et ses communes membres qui continuent à réaliser seules, sans aide de la CPA, certaines actions.

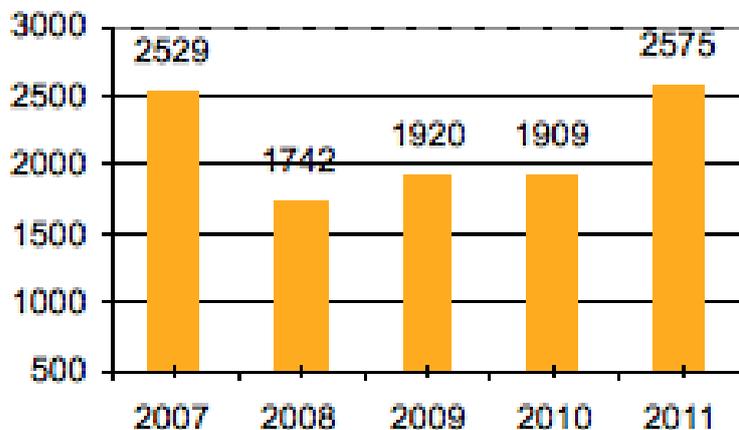
Nous avons présenté dans le bilan, chaque année,

l'évolution de la mise en œuvre du programme d'actions du Programme Local de l'Habitat (PLH), tandis que les communes ont communiqué de leur côté sur leurs propres actions.

## Les logements autorisés sur l'ensemble de la CPA

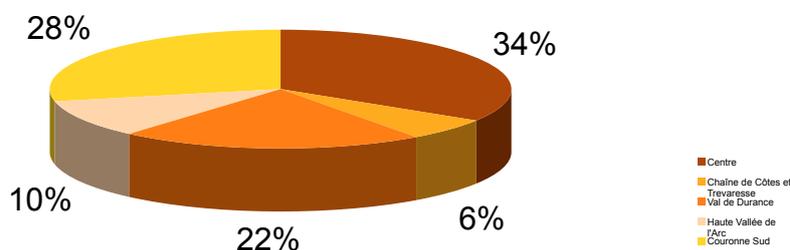
Afin de maintenir l'attractivité du territoire, le PLH avait fixé à 2 100 le nombre de logements neufs à réaliser en moyenne par an, soit 14 700 logements environ à réaliser de 2005 à 2011.

### L'évolution pluri-annuelle



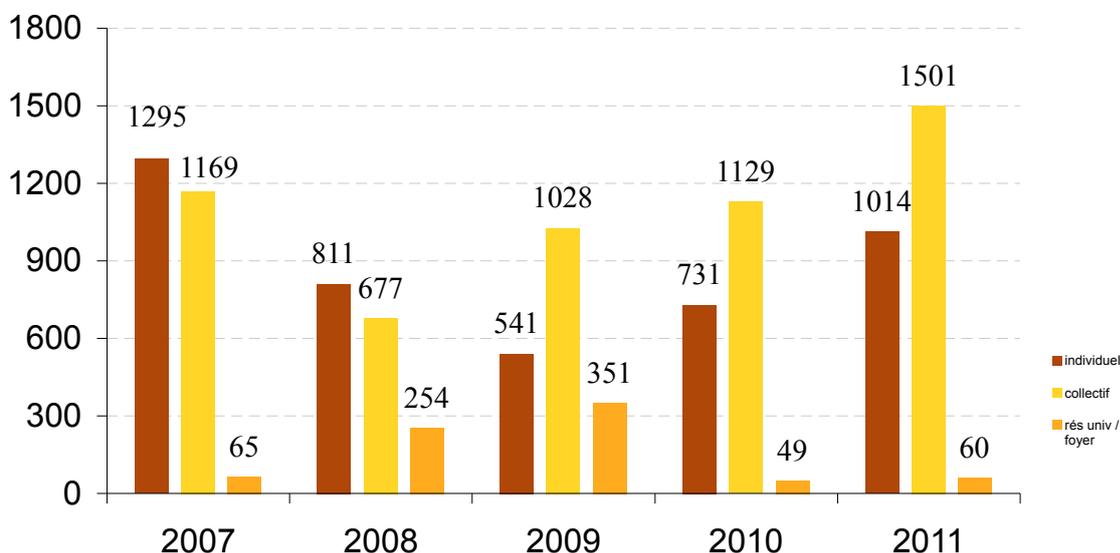
L'année 2007 est l'année référence - source CPA

### Résultat 2005/2011



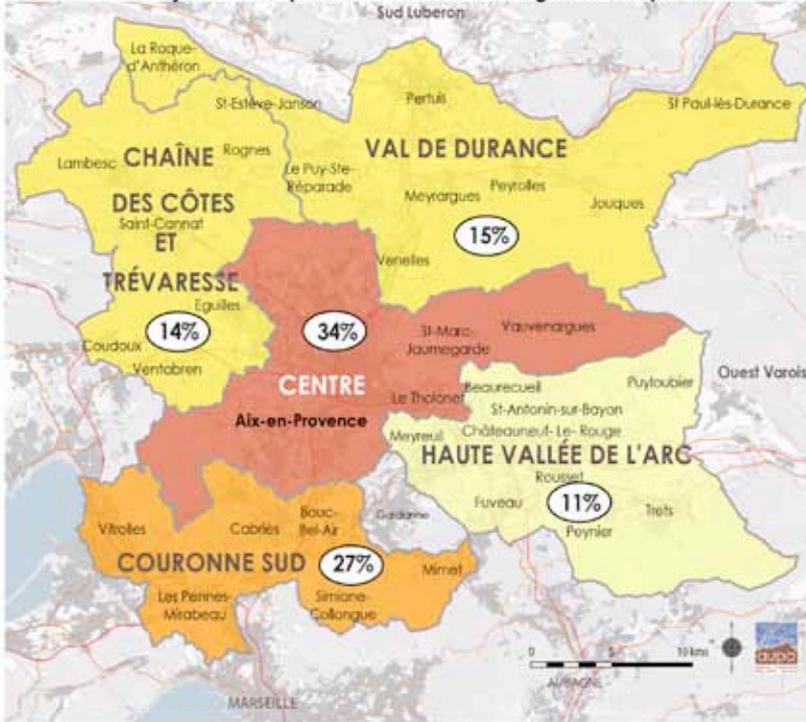
### Typologie des logements autorisés depuis 2007 sur la CPA

(source MEDDTL, Sitadel 2)



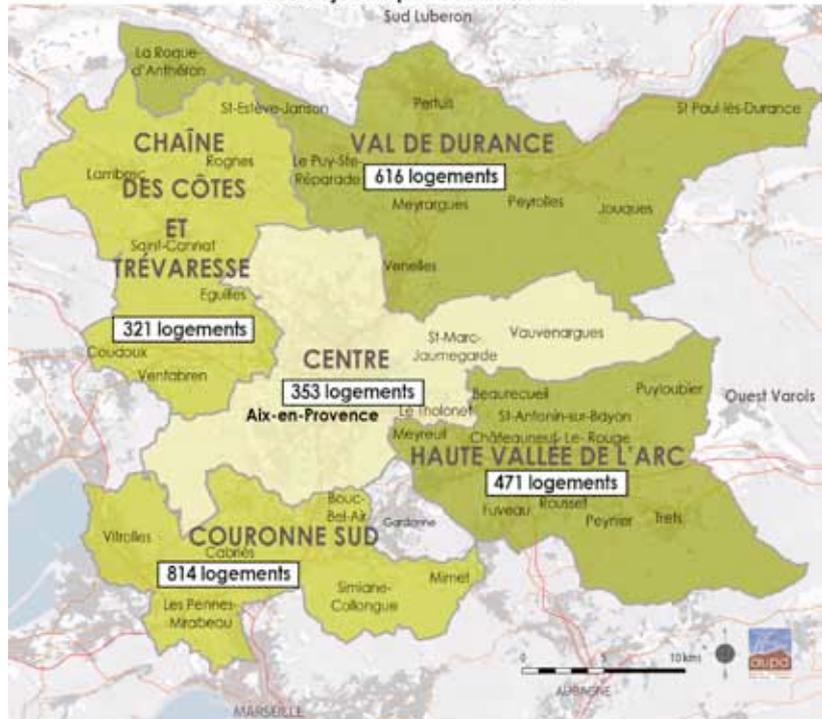
L'année 2007 est l'année référence

**PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT :  
Objectif de production 2.103 logements par an**



En 2011, le nombre de logements autorisés s'élève à 2575, 125% de l'objectif initial. Ils sont répartis en 1014 logements individuels, 1501 logements collectifs et 60 logements en foyers ou résidences universitaires.

**PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT : Production 2011, 2.575 logements  
Les objectifs par bassin de vie**

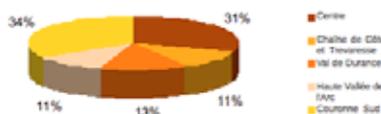


## Les logements sociaux

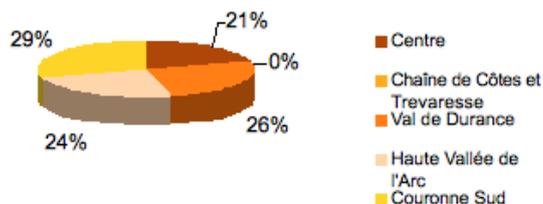
Le PLH a fixé la production annuelle moyenne à 420 logements sociaux. (En 2010, compte tenu de la loi DALO, la production a été réévaluée à 433 logements sociaux par an). Sur la période 2005-2011, 2 806 lo-

gements sociaux ont été financés. La CPA a réalisé 95% des objectifs de production de logements sociaux qu'elle s'était fixée pour 2005-2011.

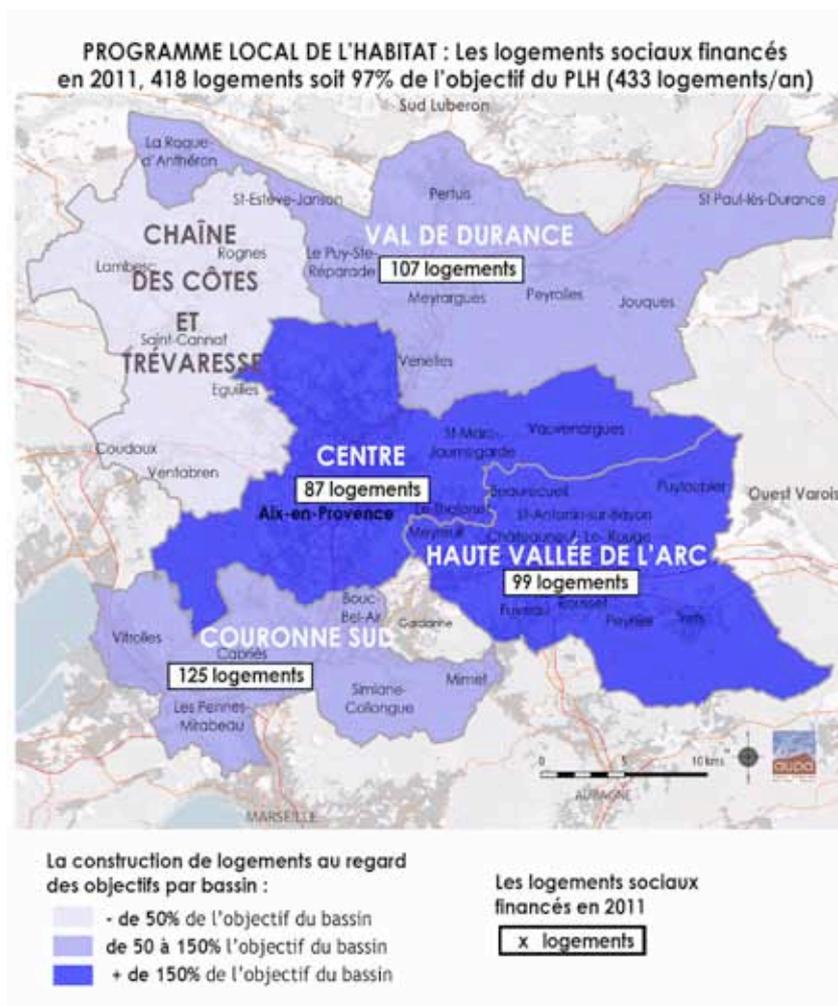
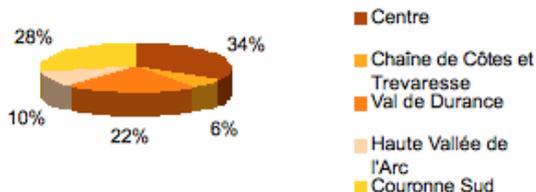
Rappel des objectifs de production du 1er PLH



Résultat 2011



Résultat 2005/2011



## Synthèse

2005-2011	Les objectifs du PLH		Les logements autorisés		La part de réalisation des objectifs du PLH	
	Total logements	Dont logements sociaux	Total logements	Dont logements sociaux	Pour le total des logements	Pour les logements sociaux
Le nombre de logements autorisés par bassin de vie, comparé aux objectifs du PLH						
Centre	5 169	710	5 125	949	99%	134%
Chaîne des Côtes et Trévaresse	1 668	419	1 564	170	94%	41%
Couronne Sud	4 020	1 029	3 732	796	93%	77%
Haute Vallée de l'Arc	1 554	353	2 023	287	130%	81%
Val de Durance	2 295	455	2 860	604	125%	133%
<b>Total logements</b>	<b>14 706</b>	<b>2 966</b>	<b>15 304</b>	<b>2 806</b>	<b>104%</b>	<b>95%</b>

Compte tenu de la loi DALO fixant le nombre de communes concernées par l'article 55 de la loi SRU à 20, la production nouvelle de logements sociaux répartis dans les bassins de vie à varier en 2010.

2011	Les objectifs du PLH		Les logements autorisés en 2011		La part de réalisation des objectifs du PLH en 2011	
	Total logements	Dont logements sociaux	Total logements	Dont logements sociaux	Pour le total des logements	Pour les logements sociaux
Le nombre de logements autorisés par bassin de vie, comparé aux objectifs du PLH						
Centre	722	30	353	87	49%	290%
Chaîne des Côtes et Trévaresse	284	97	321	0	113%	0%
Couronne Sud	560	152	814	125	145%	82%
Haute Vallée de l'Arc	227	64	471	99	208%	154%
Val de Durance	310	90	616	107	199%	119%
<b>Total logements</b>	<b>2103</b>	<b>433</b>	<b>2575</b>	<b>418</b>	<b>122 %</b>	<b>97%</b>

Source MEEDTL logements autorisés 2011, CPA logements sociaux financés au 1er janv 2012

### Exemple de lecture des tableaux :

Sur le bassin de la Haute Vallée de l'Arc, le PLH du Pays d'Aix a prévu une production de 227 logements par an en 2011 dont 64 logements sociaux.

En 2011, 471 logements ont été autorisés dont 99 logements sociaux.

La Haute Vallée de l'Arc a réalisé plus de 200% des objectifs de production de logements et 154% de la production annoncée pour les logements sociaux dans le PLH.

## ➔ L'émergence d'une politique foncière communautaire pour le logement



Un des objectifs du PLH était de mettre en place une véritable politique foncière communautaire.

Cette politique donnait la priorité à la réduction du surcoût foncier, à la constitution de réserves foncières à destination des logements sociaux ou intermédiaires, à la reconstitution d'un potentiel

foncier mobilisable dans les PLU, ainsi qu'à une mise en place d'un dispositif de prospection foncière, et enfin d'une aide pour les communes à l'exercice de leur droit de préemption urbain.

Pour répondre à ces enjeux, la CPA a mis en place un certain nombre d'outils et pris en charge de nouvelles compétences.

### Convention multisites

Pour soutenir la constitution de réserves foncières communales, la CPA a, en 2006, signé une « convention multisites avec l'Etablissement Public Foncier PACA pour acquérir des terrains permettant de réaliser

Afin d'aider les élus dans le lancement de différents dispositifs opérationnels, la CPA a réalisé plusieurs diagnostics d'aide à la décision, notamment sur les thèmes de l'hébergement d'urgence, du logement et de l'handicap, de l'identification des besoins en matière de logement et d'équipement. Elle a également conçu un guide pratique pour les projets de quartier durable.

Ces différents outils de mise en œuvre de la politique communautaire ont permis une réelle prise de conscience des problématiques liées à l'étalement urbain, au regard de la tendance qui s'inverse entre les constructions de logements individuels et collectifs. En effet, depuis 2000, la tendance globale sur les bassins de vie du Pays d'Aix était avant tout des constructions individuelles.

La politique communautaire a permis de réfléchir aux phénomènes néfastes de ce mitage. Depuis 2009, la tendance s'est inversée et les constructions collectives ont été pour la première fois supérieures aux constructions individuelles. Cette tendance s'affirme dans la durée.

à court terme des petites opérations de logements ». Les communes peuvent y adhérer par délibération de leur conseil municipal.

## Acquisition (fiche 1.2 du PLH)

La CPA peut également se porter acquéreuse de terrains destinés à la construction de logements sociaux et intermédiaires, poursuivant son objectif de consti-

tution de réserves foncières. Entre 2005 et 2011, la communauté a investi plus de 2 779 800 euros, répartis sur une dizaine de projets.

## → La couverture de tous les besoins dans leur diversité

## Aide à la production de logements (fiches 1.1, 2.1, 2.2, 2.3)

Tous les types de financements ont été utilisés pour produire des logements diversifiés (PLAI, PLS, PLUS...), afin de couvrir l'ensemble des besoins, notamment des plus démunis. La CPA, en complément

des aides publiques, a choisi d'attribuer des subventions sur son budget propre que ce soit pour la production, le surcoût foncier ou encore pour les acquisitions améliorations.

## Forfait production d'offre nouvelle 2011

Commune	Nom opération	Organisme	Type opération	Financement	nb log.		subv. CPA (en €)	n° délib.
					coll.	ind.		
Aix en Pce	Ravanas	SACOGIVA	CN	PLS	48	0	244 080,00	2011-A046
	Res. F. Mistral				39	0	175 500,00	2011-A047
Bouc Bel Air	Le Domaine de Vallat	Phocéenne d'Habitations	VEFA	PLAI/PLUS/PLS	24	0	189 200,00	2011-A103
Fuveau	Les Terrasses du Soleil	REGIONALE DE L'HABITAT	VEFA	PLUS	10	0	88 000,00	2011-B475
Meyreuil	Coté Village Allées Tanalias	FAMILLE ET PROVENCE	VEFA	PLUS/PLAI	23	0	216 150,00	2011-A049
Mimet	Chourreau*	REGIONALE DE L'HABITAT	CN	PLUS	2	0	36 000,00	2011-B430
Les Pennes Mirabeau	Le Clos Victoria	LOGIREM	VEFA	PLUS/PLAI	8	0	75 075,00	2011-B121
	Le Clos de la Lavandière				3	0	27 825,00	2011-B120
	Le Florentin				24	0	248 886,00	2011-A198
	Villa Mirabeau	SFHE	CN	PLUS	64	0	578 560,00	2011-A045
Peyrolles	Terra Solea	SNHM	VEFA	PLUS/PLAI	22	10	297 675,00	2011-A102
Trets	Clair logis	SACOGIVA	CN	PLUS	8	0	64 000,00	2011-B123
	Résidence Veyrier	LOGIREM	CN	PLAI/PLUS/PLS	49	0	419958,00	2011-A199
	Av. du Général de Gaulle	NEOLIA	CN	PLUS	9	0	75 600,00	2011-B026
Saint-Estève-Janson	FAM La Bourguette	Association la Bourguette	CN	PLS	24	0	108 000,00	2011-B122
Venelles	Velenna Nova	FAMILLE ET PROVENCE	VEFA	PLS	3	0	14 850,00	2011-B431
	Domaine du Grand Puits	FAMILLE ET PROVENCE	VEFA	PLAI/PLUS/PLS	48	0	415 250,00	2011-A197
<b>Total 2011</b>					<b>408</b>	<b>10</b>	<b>3 274 609,00</b>	

\* L'opération Chourreau a bénéficié d'une subvention exceptionnelle de 20 000 euros

## Surcoût foncier en 2011

n° délib.	Commune	Nom opération	Organisme	Type opération	Financement	nb log.		subv. CPA (en €)
						coll.	ind.	
2011-A103	Bouc Bel Air	Le Domaine de Vallat	Phocéenne d'Habitations	VEFA	PLAI/PLUS	14	0	74 943,00
2011-A008	Coudoux	Le Relais de Poste	Famille et Pce	AA	PLUS/PLAI	6	2	99 000,00
2011-B475	Fuveau	Les Terrasses du Soleil	REGIONALE DE L'HABITAT	VEFA	PLUS	10	0	47 258,00
2011-A045	Les Pennes Mirabeau	Villa Mirabeau	SFHE	CN	PLUS	64	0	330 435,00
2011-B374		La Voilerie	LOGIREM	AA	PLUS	1	0	8 103,00
2011-B373		Le Jas de Rhodes			PLAI	1	0	7 978,00
2011-A198		Le Florentin			CN	PLAI/PLUS	24	0
2011-A150	Meyreuil	Ancienne Mairie	Famille et Pce	AA	PLAI/PLUS	8	0	103 896,00
2011-B430	Mimet	Chourreau	REGIONALE DE L'HABITAT	CN	PLUS	2	0	14 019,00
2011-B375	Pertuis	130 Place Mirabeau	SACOGIVA	AA	PLAI	3	0	27 760,00
2011-B026	Trets	Av. du Général de Gaulle	NEOLIA	CN	PLUS	9	0	70 560,00
2011-A199		Résidence Veyrier	LOGIREM		PLUS/PLAI	33	0	70 000,00
2011-A197	Venelles	Domaine du Grand Puits	FAMILLE ET PROVENCE	VEFA	PLAI/PLUS/PLS	34	0	184 491,00
<b>Total 2011</b>						<b>209</b>	<b>2</b>	<b>1 270 493,00</b>



## Acquisition amélioration 2011

Commune	Nom opération	Organisme	Financement	nb log.		subv. CPA (en €)	n° délib.
				coll.	ind.		
Coudoux	Le Relais de Poste	FAMILLE ET PROVENCE	PLUS/PLAI	6	2	165 604,00	2011-A008
Meyreuil	Ancienne Mairie	FAMILLE ET PROVENCE	PLUS/PLAI	8	0	56 000,00	2011-A150
Les Pennes Mirabeau	La Voilerie	LOGIREM	PLUS	1	0	17 083,00	2011-B374
Les Pennes Mirabeau	Le Jas de Rhodes	LOGIREM	PLAI	1	0	14 309,00	2011-B373
Pertuis	130 Pl. Mirabeau	SACOGIVA	PLAI	3	0	55 650,00	2011-B375
<b>Total 2011</b>				<b>19</b>	<b>2</b>	<b>308 646,00</b>	

## Accession sociale (fiche 2)

Afin de soutenir l'accèsion à la propriété, la Communauté du Pays d'Aix a déjà mis en place plusieurs dispositifs financiers, accompagnant les dispositifs de l'Etat :

- Le Prêt Social Location Accession (PSLA). En effet, la CPA a décidé, par délibération 2011-A043, Conseil Communautaire du 14 avril 2011, de maintenir une

aide financière forfaitaire par logement dans le cadre du Prêt Social Location Accession (P.S.L.A.) et Accession Sociale HLM.

- Le « Pass Foncier » a pris fin au 31 décembre 2010, et a laissé place au Prêt à Taux Zéro Plus (PTZ +), un nouveau dispositif qui ne s'appuie plus directement sur l'intervention financière des EPCI.

LA CPA a donc décidé de poursuivre son soutien à l'accèsion maîtrisée à la propriété, par la délibération n°2011 –A099 du Conseil Communautaire du 30 juin 2011, avec une aide à la personne de 4 000€ destinée à faciliter l'accèsion à la propriété, dans le neuf ou dans l'ancien, à des ménages primo-accédants éligibles, sous conditions de ressources notamment.

## Logements étudiants (fiche 2.9)



Dans le cadre du CPER 2007-2013, la CPA a mis en place une participation de 2 000 € pour tout logement standard produit, et un financement exceptionnel est

attribué pour les constructions de résidences de chercheurs.

## PIG ITER (fiche 2.10)

Toujours dans un souci de répondre à l'ensemble des besoins, la Communauté a participé, de 2006 à 2008, au Programme d'Intérêt Général ITER. Il s'agissait dans un périmètre autour d'ITER, défini par l'Etat, de créer des logements locatifs à loyers maîtrisés par sor-

tie de vacance ou par transformation d'usage.

La CPA a souhaité intervenir financièrement en tant que partenaire de l'ANAH, à hauteur de 5% de l'assiette de subvention relative aux travaux.

## Prise en compte des besoins spécifiques (fiche 2.5)

La CPA s'est également engagée, en partenariat avec l'ADIL, à diffuser des fiches d'informations sur le logement et le handicap à l'ensemble des communes partenaires. Au total 4 fiches, régulièrement mises à jour, ont été réalisées sur les thèmes de la réglementation, de l'adaptation du logement pour y maintenir une personne handicapée, de l'achat d'une résidence principale par une personne handicapée et sur le thème de la location et du handicap.

La Communauté poursuit ses efforts pour répondre aux besoins de public spécifique et met en place un recensement de tous les logements adaptés/accessibles sur l'ensemble de son parc locatif social, afin de les classer suivant leur accessibilité et leur aménagement possible, pour permettre une adéquation de l'offre et de la demande.

## ➔ La requalification des cités d'habitat social afin de les réinsérer à la dynamique urbaine (fiches 3.1, 3.2, 3.3)

La requalification des cités d'habitat social tente de produire une plus grande diversité des fonctions urbaines dans ces quartiers, et essaye également d'améliorer la qualité et donc le confort des logements concernés. Cette requalification, qui a pour but de restructurer les dynamiques urbaines, et donc d'assurer une certaine

mixité, nécessite un fort engagement de la Communauté.

La CPA a donc choisi d'intégrer dans son PLH cet objectif et de faire de la valorisation des quartiers d'habitat social une de ces actions prioritaires.

### Réhabilitations 2011

Commune	Nom opération	Organisme	nb log.		coût opération	subv. CPA (en €)	taux de subv. en %	n° délib.
			coll.	ind.				
Aix en Pce/ La Roque d'Anthéron	Portes palières 2è tr.(Val St André/Brémone/Resquiette)	Famille et Provence	108	0		4 081,58	5	2011-B027
Aix en Pce	Mise aux normes ascenseurs	Pays d'Aix Habitat	1664		575 474,00	61 134,00	5 et 10 hors ZUS	2011-B473
Aix en Pce	Réfection et isolation des combles	Pays d'Aix Habitat	1570		741 511,00	46 748,00	5 et 10 hors ZUS	2011-B474
Vitrolles	Les Hermès	LOGIS MEDITERRANEE	212	0	3 619 745,00	323 549,00	10 plaf./10 non plaf.	2011-A048
<b>Total 2011</b>			<b>3554</b>	<b>0</b>	<b>4 936 730,00</b>	<b>435 512,58</b>		

## ➔ La réhabilitation et valorisation des centres anciens

De nombreux dispositifs ont été mis en place dans le cadre de la politique de rénovation des centres anciens, visant la réduction de la vacance, la lutte contre l'insalubrité et la réhabilitation de logements permettant une mixité de l'habitat.

En effet, dans un contexte tendu du marché du foncier dans l'agglomération, la seule production neuve ne peut pas suffire à répondre à tous les besoins, le traitement des logements, souvent insalubres ou peu décents, a permis également d'apporter une autre diversité à l'offre de logements sur le territoire de la CPA.

Dispositif	Propriétaires bailleurs		Typologie	Propriétaires occupants	
	Subvention CPA (en€)	Nbr logements		Subvention CPA (en€)	Nbr logements
OPAH Aix	47966,00	12	8 LI, 2LC, 2LCTS	16 637,00	26
OPAH Pertuis	2 401,00	1	LC		
PIG CPA	119 746,97	39	11LC,6LI,6LCTS,1 V,12I, 3 B48	958,00	1
PIG Iter	3 677,80	2	1B48,1LI		

LI = Logements intermédiaires, LC = Logements conventionnés, LCTS = logements conventionnés très social, V = vacance, I = insalubrité, B48 = Logements soumis à la loi de 1948

### « Mieux habiter, Mieux louer » (fiches 4.7, 4.8)

La Communauté a mis en œuvre un premier programme d'intérêt général « mieux habiter, mieux louer ». Les objectifs de ce programme étaient de lutter contre l'habitat indigne et de mettre fin à la vacance. Ce premier programme a été mis en place en

2007. La mission de suivi et d'animation a été confiée au bureau d'étude Urbanis jusqu'en 2010. En 2011, un nouveau programme a démarré en intégrant un volet énergétique, afin de prendre en compte la nouvelle réglementation.

## OPAH (fiches 4.2, 4.3)

La CPA a soutenu et porté des Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat sur les villes de Pertuis et d'Aix-en-Provence

Depuis plusieurs années la Ville de Pertuis, mène une politique de mise en valeur de son centre ancien. A la demande de la commune, le Conseil de Communauté du 25 juillet 2003 (délibération n°2003-A156) a déclaré d'intérêt communautaire cette convention publique et

par voie de conséquence, la CPA s'est substituée à la commune de Pertuis, devenant ainsi Maître d'ouvrage de la convention publique. A ce titre, la communauté a lancé la procédure OPAH

Concernant la ville d'Aix-en-Provence, la CPA est partenaire financier. Elle soutien la ville dans son OPAH, dont la SEMEPA a la maîtrise d'ouvrage.

## Les opérations façades (fiches 4.1, 4.6)

Les communes adhérentes ont choisi de mettre en place des aides pour revaloriser les centres anciens. La CPA accompagne les communes dans ces opérations, à hauteur de 1/3 du montant financé par les communes. Elles ont rencontré un franc succès depuis leurs lancements en 2002. Pour la période du 1er PLH, la CPA a participé à la revalorisation de 524 façades, ce qui représente un investissement de 461 241,93 euros.

## Trets (fiche 4.5)

La commune de Trets a également reçu le soutien de la CPA pour la réhabilitation/valorisation de son centre ancien.

La validation de la création de la ZAC centre ville a permis à la commune de poursuivre les actions de requalification du centre ancien. De même, une convention publique d'aménagement, visant à enrayer la dégradation et la paupérisation du centre ancien, a été signée en 2004.

### Opérations façades 2011

Commune	Nb de façades	Subvention CPA (en €)
Aix en Provence	70	92 376,33
Bouc Bel Air	7	4 552,56
Cabriès	3	7 479,99
Jouques	7	3 212,24
Lambesc	9	4 897,08
Meyrargues	3	4 741,93
Meyreuil	1	3 053,31
Peyrolles	7	4 982,12
Peynier	3	706,25
Puylobier	8	7 500,00
Rousset	15	10 457,41
Trets	10	9 988,73
Vauvenargues	1	637,22
Vitrolles	1	332,33
<b>TOTAL</b>	<b>145</b>	<b>154 917,50</b>

## ➔ Les grandes opérations d'aménagements

### (fiches 5.1, 5.2, 5.3)

Les objectifs fixés par le PLH étaient de créer de nouveaux quartiers et des ZAC communautaires, ainsi que de soutenir les communes dans le montage de leurs opérations de ZAC.

A ce titre des études d'aides à la décision, et de l'ingénierie ont été mis à la disposition des communes

afin de les guider au mieux dans le montage de leurs projets.

Plusieurs ZAC ont été créés : Trets, Lambesc, Saint Paul Lez Durance.

Deux nouveaux quartiers ont vu le jour : Les Lauves, Les Michelons.

## → Les garanties d'emprunts

La CPA accorde, depuis 2002, sa garantie pour des emprunts aux opérations de logement en construction, en réhabilitation ou en acquisition amélioration. Il s'agit d'accompagner la production et l'amélioration du logement social.

En échange de cette garantie, le bailleur réserve des

logements au sein de son site qui sont ensuite délégués aux communes.

Pour la période 2005-2011, ces garanties ont concerné environ les  $\frac{3}{4}$  des communes et la CPA a obtenu 248 réservations sur cette même période.

### Garanties d'emprunts 2011

Commune	Nom opération	Organisme	Type opération	Montant prêt (en €)	Réservation logement	Délibération
Aix en Provence	La Ravanas	Sacogiva	CN	665 613,00	NEANT	2011-B220
	Les Prairies	13 Habitat	AA	2 442 234,00	11	2011-A078
	Résidence Etudiants F, Mistral	Sacogiva	CN	2 647 429,00	NEANT	2011-B222
	Domaine de la Grassie			2 635 530,00	4	2011-A077
	Domaine de la Grassie			4 476 857,00	4	2011-A076
	La Ravanas			6 573 789,00	5	2011-A079
Bouc Bel Air	Les Santolines	Régionale Habitat	CN	1 015 266,00	1	2011-B035
	1361 av des Chabauds		AA	105 282,00	NEANT	2011-B224
	4 Traverse de l'Hôpital			88 153,00		2011-B225
	134 rue des Poivriers			127 565,00		2011-B223
Coudoux	Relais de Poste	Famille et Provence	CN	378 326,85	1	2011-B408
Meyreuil	Côté Village	Famille et Provence	CN	1 511 658,50	3	2011-B406
Les Pennes Mirabeau	Villa Mirabeau	SFHE	CN	7 015 513,00	7	2011-A080
Pertuis	Myte et Romarin	Famille et Provence	VEFA	540 367,85	1	2011-B409
Rognes	L'Etape	Ass L'Etape		297 000,00	NEANT	2011-B280
St Cannat	Eléa	Famille et provence	VEFA	670 463,75	2	2011-B452
St Esteve Janson	Foyer d'accueil Médicalisé	Ass La bourguette		1 650 000,00	NEANT	2011-B407
Vitrolles	ZAC de la Frescoule	Logis Méditerranée	AA	10 110 000,00	18	2011-A028
	Les Hermès		Réhabilitation	1 427 785,00	4	2011-B221
Venelles	Grand Puits	Famille et Provence	VEFA	1 025 156,00	5	2011-B450
<b>Total 2011</b>				<b>45 403 988,95</b>	<b>66</b>	



## ➔ La politique de la ville (fiches 3.1, 3.2, 3.3, 3.4)

En matière de politique de la ville, la CPA intervient sur plusieurs champs : en soutenant les CUCS, en mettant

en place des projets ANRU et en soutenant les projets d'aménagements.

### Contrats Urbains de Cohésion Sociale (CUCS)

La CPA s'est engagée à soutenir les communes en Politique de la Ville dans la mise en œuvre de leurs CUCS (Vitrolles, Aix-en-Provence et Pertuis).

En 2011, la CPA a voté des subventions pour près

d'une centaine d'associations intervenant sur le territoire communautaire et les trois CUCS de la Communauté. Soit une participation globale de la CPA de 2 432 740 € au profit d'actions relevant de la Politique de la Ville.

### Projets ANRU (Agence Nationale de Rénovation Urbaine)

Les projets ANRU ont pour but de désenclaver et de rendre attractifs les quartiers, de leur apporter une nouvelle qualité résidentielle et urbaine et de rechercher de nouveaux équilibres économiques et sociaux. En plus des démolitions-constructions, ces projets doivent réfléchir à la requalification des espaces publics. Ils doivent également créer de nouveaux équipements publics.

La création sur Vitrolles d'une médiathèque, pour un montant d'environ 6 629 423 € avec une participation de la CPA de 1 385 749 €, ou la création d'une place publique s'inscrivent dans cette logique.

Concernant les quartiers Beisson et Corsy, des stades ont été livrés, une maison de santé sur Beisson et une maison médicale sur Corsy sont prévues. D'autres équipements publics sont en cours de livraison.

La ville Pertuis réalisera un aménagement de la place Mirabeau et une piétonisation de la vieille ville.

Pour répondre aux exigences de l'article 10 de la loi n°2003-710 du 1<sup>er</sup> août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, l'ensemble de ces conventions ont été complétées par des chartes d'insertion.

### Vitrolles

« Le cœur de projet » :

Dans le cadre du Projet de Rénovation Urbaine (PRU) du quartier des Pins, il est prévu la démolition de 103 logements et la construction de 128 logements sociaux, au titre de la reconstitution de l'offre. L'ensemble des opérations de construction, portées essentiellement par 13Habitat, sont livrées ou en cours de réalisation. Toutes ces constructions sont en label BBC effinergie.

Il s'agit de la Résidence Maurice MOREL (12 logements), de la Résidence Les Hélianthèmes (24 logements), de la Résidence Les Patios (58 logements), de la Résidence Pierre Joseph Garidel (15 logements), de l'îlot 7 (18 logements).

Ces opérations représentent un coût global de 19 103 000 €, sur lequel la participation de la CPA est de 2 300 000 €.

« La réhabilitation et la résidentialisation » :

Les travaux de réhabilitation et de résidentialisation sont en cours de réalisation. Ils concernent 370 logements, dont 204 pour LOGIREM et 166 pour 13Habitat.

La réhabilitation vise à améliorer le confort des loge-

ments, leur mise aux normes et leur performance énergétique pour une meilleure maîtrise des charges locatives. La résidentialisation permettra, quant à elle, de valoriser l'image du quartier par des aménagements de qualité, d'organiser son fonctionnement en termes de circulation piétonne, de desserte automobile et de stationnement, d'améliorer le cadre de vie des habitants.

Le coût global de ces opérations est de 7 957 234 €, avec une participation de la CPA de 1 240 420 €. Les réhabilitations devraient être achevées début 2013, et les résidentialisations fin 2013.



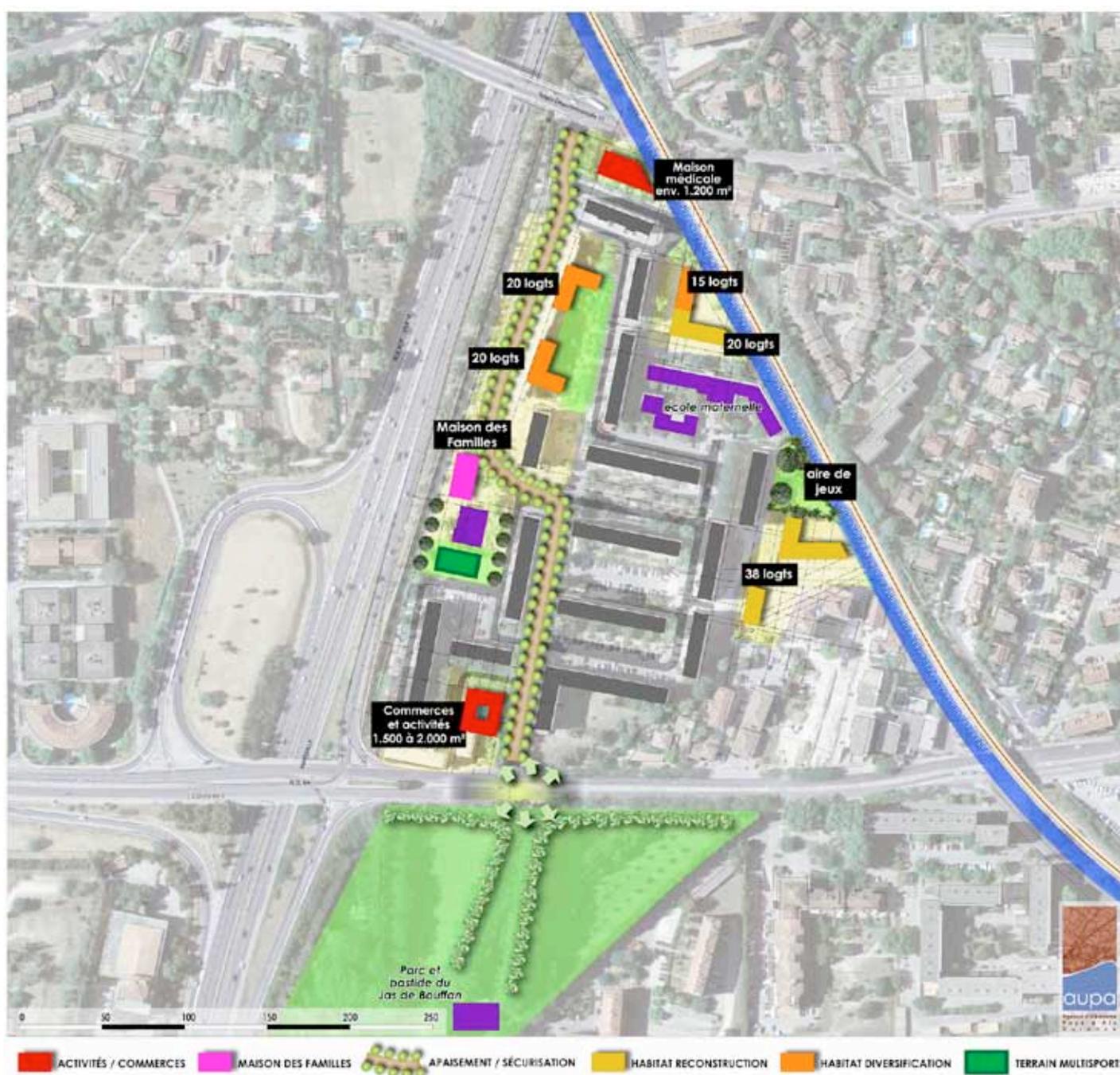
## Aix en Provence

Dans le cadre du Projet de Rénovation Urbaine des quartiers Corsy et Beisson, les constructions neuves, au titre de la reconstitution de l'offre, s'élèvent à 142 logements pour Corsy, dont 40 hors sites et 50 logements pour Beisson, dont 20 hors sites.

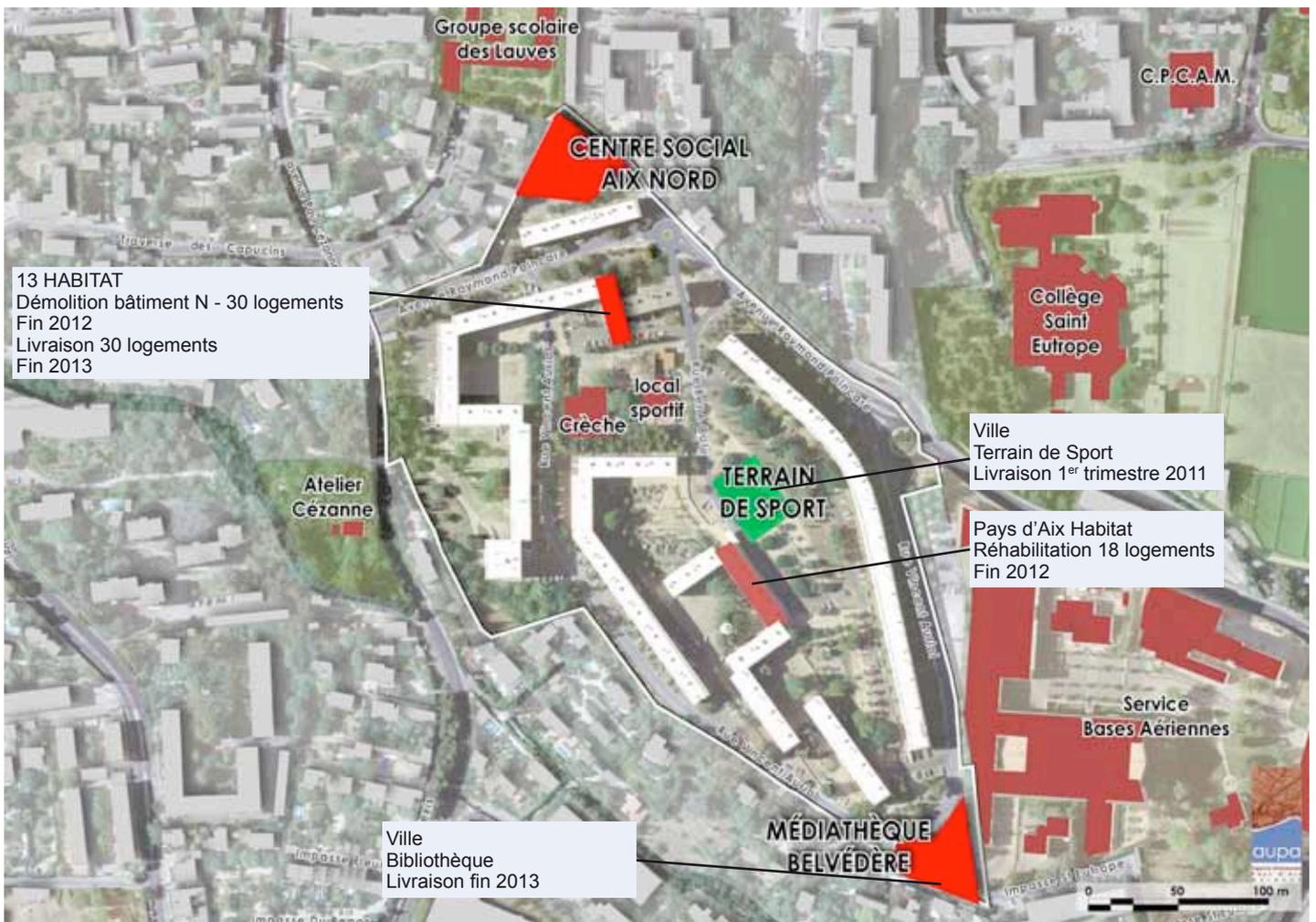
968 logements seront réhabilités (577 sur Beisson et

391 sur Corsy). Les labels énergétiques sont en cours d'obtention et les réhabilitations devraient débuter dans le courant du second semestre 2012. Le Cabinet URBANIS a été mandaté par la commune pour mettre en place un plan de relogement pour les 133 familles sur Corsy et Beisson concernées par le relogement, à ce jour 17 familles ont été relogées.

### Corsy - schéma opérations urbaines



## Beisson - schéma opérations urbaines



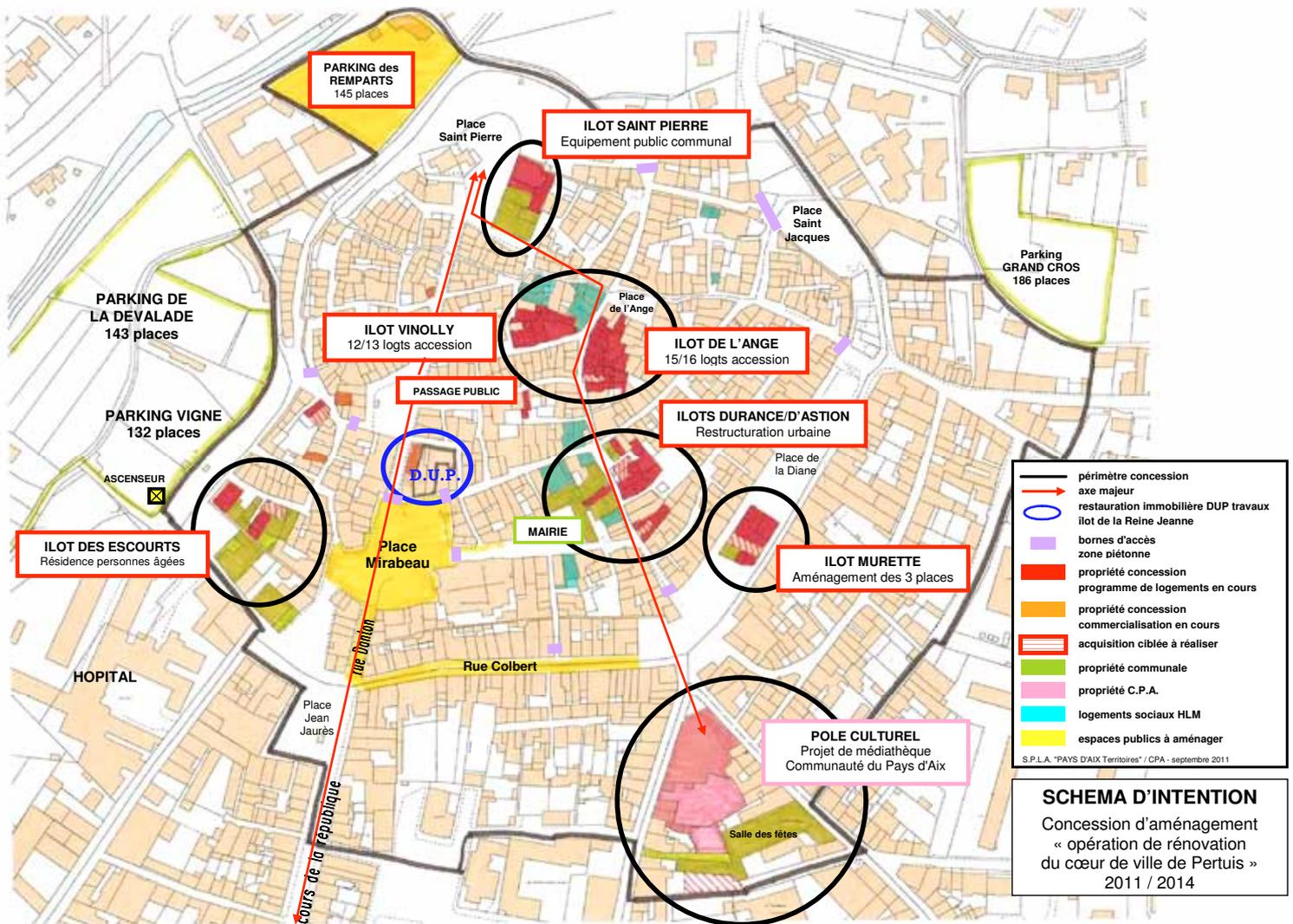
## Pertuis

Le 10 décembre 2010, le Conseil de Communauté (délibération n°2010-A194) a adopté la nouvelle opération d'aménagement portant sur le centre ancien de Pertuis, dénommée « concession d'aménagement pour la rénovation du cœur de ville de Pertuis », et a confiée sa réalisation à la SPLA « Pays d'Aix Territoires ».

Les priorités fixées à l'opération, sont d'une part de réaliser l'aménagement de certains îlots de la vieille ville pour lesquels la maîtrise foncière a été menée dans le cadre de l'opération précédente et d'autre part, de poursuivre l'effort de requalification de l'espace public.

La durée de la concession d'aménagement est fixée à 4 ans. Le montant prévisionnel de la participation de la CPA, sur la durée de la convention s'élève à 4 874 507 € HT dont 3 600 000 € au titre de la remise du foncier, sous forme de participation en nature, à la SPLA.

Les premiers mois de l'année 2011 ont été consacrés à la formalisation des dispositifs administratifs, financiers et juridiques, nécessaires à la mise en œuvre du programme de l'opération.



## PARTIE 3 Les dynamiques en place au sein des différents marchés du logement en Pays d'Aix

### La revente en Pays d'Aix

#### Les données des transactions des notaires

Sources : Fichier de transaction des notaires 2010 dit « Perval »

Le fichier « Perval » est une base de données de suivi des transactions du marché immobilier. Destiné en premier lieu aux notaires, il est un outil d'aide à l'évaluation immobilière pour les professionnels.

Cette source est renseignée par les notaires selon leur

volontariat. Sa fiabilité est donc variable selon les secteurs géographiques.

Ce traitement analyse les transactions enregistrées par « Perval » sur le Pays d'Aix en 2010.

Les informations présentées ci-après sont les données des transactions des logements anciens, appartements et maisons, enregistrées en 2010 et 2011.

#### ● Un marché du logement attractif et des prix de transaction à la hausse

Depuis 2010, le nombre de transactions à la revente a repris le rythme d'avant 2008. Le nombre de ventes, des maisons comme des appartements, a augmenté de 60% (1.900 ventes/an en 2010 et en 2011 contre 1.184 ventes enregistrées en 2009). Le volume des ventes d'occasion a évolué plus rapidement pour les maisons que pour les appartements, +50% depuis 2009 pour les appartements et +70% pour les maisons sur la même période.

La diminution des prix de l'immobilier qui marquait les années 2008 et 2009 est aujourd'hui achevée. Dans cette tendance, le Pays d'Aix a enregistré une augmentation de 8% sur le coût des appartements et de 13% sur les maisons à la revente dans un contexte de prix élevé.

Ces évolutions sont toutefois à nuancer suivant les territoires de la CPA.

Le prix des appartements oscille de 2.588 €/m<sup>2</sup> sur la Couronne Sud à 3.722 €/m<sup>2</sup> dans le Centre, tiré par le marché immobilier d'Aix, un des marchés immobiliers les plus tendus de France. C'est le bassin de vie Centre qui porte le marché de la revente d'appartements (66% des transactions, soit 2 ventes sur 3 enregistrées sur le Pays d'Aix en 2011) et la Couronne Sud (18% des ventes d'appartements).

L'écart est plus marqué pour les maisons qui s'échangent entre 309.000 euros dans la Val de Durance avec des terrains de 1.250 m<sup>2</sup> en moyenne et 588.400 euros dans le secteur Centre comprenant des

terrains moyens de 2.500 m<sup>2</sup>. La différence entre les prix les plus bas et les plus élevés est avoisine 100%.

Dans le marché des maisons d'occasion, ce sont les secteurs les plus chers et les plus bas, Centre et Val de Durance qui enregistrent les plus fortes évolutions de prix depuis 2009, +20% chacun, quand sur le total des ventes de la CPA, on observe +13% entre les prix de vente de 2009 et 2011.

C'est au sud du territoire (bassin de la Couronne Sud) que l'on relève le plus de transactions (40% des ventes en 2011) avec un coût moyen de 329.100 euros (+11% depuis 2009). Les bassins Chaîne des Côtes et Trévaresse et de la Haute Vallée de l'Arc ont enregistré moins de transaction qu'en 2010 dans un contexte de prix de vente en augmentation par rapport à 2009 (respectivement +7% et +5% sur ces deux bassins).

Sur le département des Bouches-du-Rhône, on enregistre un prix de vente à 2.750 €/m<sup>2</sup> pour les appartements (+8% par rapport à 2009) et à 328.400 euros pour les maisons (+10% par rapport à 2009).

Sur la CPA, le prix moyen à la revente est de 3.350€/m<sup>2</sup> pour les appartements et de 382.100 euros pour les maisons.

A ces deux échelles de territoire, ces prix de revente n'avaient jamais été atteints dans le fichier des Notaires.

### ● Le profil des acquéreurs : davantage de cadres supérieurs et d'employés du Pays d'Aix achètent un bien

La répartition des profils d'acquéreurs a quelque peu varié depuis 2009 : la part des acquéreurs des cadres supérieurs et des employés ont augmenté de 2 points chacune pour représentés respectivement 32% et 15% de l'ensemble des acquéreurs. Parallèlement, ce sont les acquéreurs occupants des professions intermédiaires et les retraités qui ont reculé de 2 points

chacun pour représenter en 2011, 27% et 10% de l'ensemble des acquéreurs.

En 2011, plus de 65% des acquéreurs de biens résidaient déjà dans le Pays d'Aix, 20% étaient issues d'une autre commune des Bouches-Rhône et 5% d'une autre commune de PACA. 10% des acquéreurs provenaient d'une autre région.

## ➔ La commercialisation des logements neufs

Source : DRE/ Enquête ECLN 2011, Exploitation : AUPA, 2012

L'enquête ECLN est exhaustive sur les programmes neufs de 5 logements et plus, en collectif et en individuels groupés, et destinés uniquement à la vente aux

particuliers. Les informations présentées ci-après sont des données de commercialisation de la production neuve des logements en 2011 soit : logements mis en vente, vente, prix moyen de vente de logement par nombre de pièces.

### ● Les logements mis en vente en 2011

946 logements collectifs ont été mis en vente en Pays d'Aix. 80% de ces logements étaient des 1 à 3 pièces.

Aix-en-Provence concentre la moitié des logements collectifs mis en vente sur le Pays d'Aix, les logements de 1 et 2 pièce(s) étant largement majoritaires (près de 70%).

62 maisons individuelles en habitat groupé ont été mises en vente en 2011 sur le Pays d'Aix.

En termes de nombre de mises en vente, on retrouve les volumes d'avant 2008 avec toutefois une répartition géographique différente. Cette année les mises en vente en individuel sont portées par la ville centre qui rassemble 53% de l'offre nouvelle du territoire.

### ● Les logements vendus

Depuis 2007, les ventes de logements « neufs » restent similaires sur le territoire avec 1.046 logements vendus sur le Pays d'Aix.

Parallèlement aux nouveaux logements commercialisés en 2011, les communes en-dehors de la ville centre comptent 467 logements vendus dans les programmes neufs (soit 44% de l'ensemble des ventes).

La répartition des ventes sur le territoire est différente suivant la taille des logements. Sur Aix, 76% des logements vendus sont des petits logements (T1 ou T2) alors que sur le reste de la CPA, les ventes renvoient essentiellement sur des T3 et T4 (62% des ventes).

Les ventes de logements individuels groupés ont été divisées par deux en 2011, où l'on compte 62 logements vendus sur le Pays d'Aix.

De la même manière que pour les logements à la revente, le prix des logements neufs n'avait jamais été aussi élevé sur le territoire.

Sur le second trimestre 2011, le prix moyen des logements vendus à Aix atteint 5.248€/m<sup>2</sup> quand la moyenne annuelle de la ville centre s'établit à 4.610€/m<sup>2</sup>. Bien que le marché aixois soit essentiellement porté par les petits logements, classiquement plus onéreux en termes coût en euros par mètre carré, ce sont les grands logements qui ont tiré les prix vers le haut cette année

A l'échelle des autres communes du Pays d'Aix, la moyenne des prix en 2011 est à 3.741€/m<sup>2</sup>.

## ➔ Les évolutions des loyers du parc locatif privé d'Aix-en-Provence en 2011

### • La méthode

L'Observatoire des loyers de l'Agglomération Parisienne et les Agences d'Urbanisme ont mis au point, en 1989, à la demande de la Direction Générale de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Construction, un dispositif d'observation des loyers dans un ensemble d'agglomérations de province. L'enquête porte sur 11 villes 1 qui sont depuis saisies chaque année. Ces villes sont représentées par un échantillon de 661 à 1173 enquêtes selon les cas.

L'observation est longitudinale : un même logement est décrit à 2 dates (du 1er janvier 2010 au 1er janvier 2011) permettant de reconstituer non seulement l'évolution d'ensemble des loyers, mais aussi la contribution à la hausse des différents types d'événements locatifs survenus dans l'année écoulée.

### • Quelques éléments de contexte

88% des logements aixois sont des résidences principales, c'est-à-dire occupés de façon habituelle et à titre principal par le ménage.

L'enquête du parc locatif privé d'Aix-en-Provence étudie le logement en location non meublé hors logement social (HLM, location plafonnée ou réglementée) et

### • Les résultats de l'enquête

Depuis 2008, les signes d'une certaine «inflexion» du marché locatif privé d'Aix apparaissent et se confirme cette année avec une évolution moyenne des loyers qui n'avait pas été atteinte depuis 15 ans (+1,5% en 2010, +2,2% en 2009). A l'échelle des 11 agglomérations enquêtées, l'évolution des loyers est très en retrait sur celle de 2009 (+2,0% en 2009, +0,9% en 2010).

Il semblerait que les évolutions observées depuis 2000 aient atteint leurs limites (jusqu'à 4,6% d'évolution sur les 11 villes enquêtées en 2005). En 2006, l'évolution globale des 11 villes enquêtées et d'Aix-en-Provence marquait une pause du fait du passage à une nouvelle indexation des loyers (I.R.L.\*). Depuis 2008, les évolutions globales et aixoises diminuent. En 2010, ces progressions, en retrait par rapport à 2009, résultent d'une moindre hausse appliquée aux loyers des loca-

Le quart au moins des enquêtes correspond à des ménages ayant emménagé dans l'année étudiée (relocations faites en 2010).

Il s'agit à ce jour des seules analyses longitudinales fournissant à la fois une indication sur l'ampleur de la hausse et une description détaillée des niveaux de loyers pratiqués. Il s'agit également des seules observations régulières des marchés locaux de l'habitat, visant à assurer une comparabilité dans le temps (d'une année à l'autre) et dans l'espace (de ville à ville).

L'enquête a été menée sur un total de 773 logements représentatifs de l'ensemble du parc locatif privé d'Aix-en-Provence. La présentation des résultats est naturellement soumise aux aléas statistiques liés aux difficultés de terrain.

hors logements soumis à la loi de 1948.

Le parc locatif privé concerne près de 35% du parc des résidences principales d'Aix-en-Provence. Il est intéressant de souligner que cette part est la plus importante enregistrée sur tout le département dont la moyenne s'établit à 27%.

taires en place\*\* conjuguée à la poursuite du ralentissement de la hausse en relocation.

Aix fait toujours partie des villes les plus chères des 11 agglomérations enquêtées avec un loyer moyen atteignant plus de 700 euros (soit 11,8€/m<sup>2</sup>) pour 60 m<sup>2</sup> et qui enregistrent les plus fortes évolutions.

Les locataires arrivés en 2010 à Aix ont vu les loyers augmenter de 3,5% par rapport à l'ancien locataire quant au niveau national on enregistre +1,9% de hausse à la relocation.

L'évolution des loyers entre le nouveau et l'ancien locataire est toutefois moins élevé que les années précédentes. De fait, au niveau local comme à l'échelle nationale le mécanisme d'augmentation lié à la relocation affecte moins que les années précédentes la hausse globale des loyers.

	T1	T2	T3	T4	T5 et +	Ensemble
Surface moyenne en m <sup>2</sup>	30	47	69	88	116	60
Loyer moyen au 1/1/10 en €/ m <sup>2</sup>	16,3	13,2	10,7	10,1	9,3	11,6
Loyer moyen au 1/1/11 en €/ m <sup>2</sup>	16,7	13,3	10,9	10,1	9,6	11,8
Hausse en % des loyers moyens	2,3	1,1	1,3	0,5	3,4	1,5
Loyer de relocation au 1/1/10 en €/ m <sup>2</sup>	16,7	13,8	11,1	12,0	10,6	13,0
Loyer de relocation au 1/1/11 en €/m <sup>2</sup>	17,5	14,1	11,3	11,9	12,4	13,5
Hausse en % des loyers de relocation	4,3	2,2	2,1	-0,8	17,2	3,5

### ● Selon la taille des logements

Les loyers moyens au 1er janvier 2011 varie de 16,7 €/m<sup>2</sup> pour les studios à 9,6€/m<sup>2</sup> pour les 5 pièces. L'évolution des loyers de relocation de 3,5% entre 2010 et 2011 prolonge la rupture amorcée l'an passée. Les hausses enregistrées ces deux dernières années (+3,3% en 2009) n'avaient pas été atteintes depuis 1999.

En 2010, ce sont les T5, particulièrement quand ils sont reloués, qui accusent les plus fortes hausses (+17,2%). D'une manière générale, ce sont dans les grands appartements que les locataires restent le plus longtemps. Il semblerait que ce type de logements, qui enregistrent des évolutions souvent inférieures aux

moyennes globales, effectue un rattrapage des loyers au cours des relocations.

Parallèlement, les T1, au moment d'un changement de locataire sont de nouveau soumis à une évolution notable au regard de la hausse globale des relocations (+ 3,5% en moyenne contre +4,3% pour les T1).

Cette année l'évolution des loyers des T2 marquerait une pause.

On observe, par ailleurs, un net ralentissement des évolutions des loyers dans les T4 (+0,5%) y compris lorsqu'ils sont reloués (-0,8% en 2010 contre +4,8% en 2009, +1,4% en 2008) et une stabilisation des hausses de loyers dans les T3 (+3,2% en 2009, +5,1 en 2008).

### ● Selon la localisation des logements

Les quartiers les plus chers d'Aix-en-Provence au 1er janvier 2011 sont le Centre et la première Couronne urbaine.

Le Centre, avec un coût moyen élevé (13,2€/m<sup>2</sup>), connaît la plus forte évolution des loyers (+2,1% sur le Centre contre +1,5% en moyenne). Le taux de rotation, traditionnellement élevé dans ce quartier où en 2010, est toutefois inférieur aux années précédentes : en 2010, 33% des logements ont changé d'occupant quand en 2007 on en dénombrait 48,5%.

La Couronne urbaine poursuit une stabilisation dans l'évolution des loyers (+0,7% en 2010) où les loyers restent élevés (746,4€/mois en moyenne).

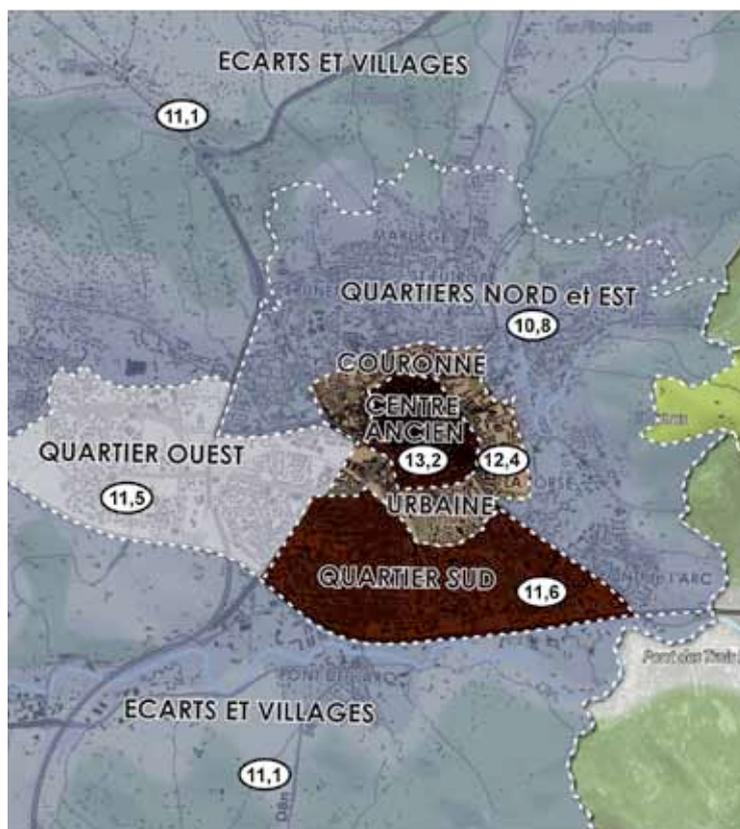
Le quartier Sud (dit des Facultés), marqué par une forte présence étudiante, connaît une augmentation des loyers supérieure à l'évolution aixoise (+1,7%). C'est également l'un des quartiers qui a connu le plus de changement de locataires entre 2010 et 2011.

Les villages aixois (les Milles, Luynes, Puyricard...) enregistrent des évolutions similaires à la moyenne sans atteindre les coûts moyens des loyers (respectivement 11,1€/m<sup>2</sup> et 11,8€/m<sup>2</sup>). C'est dans ces quartiers que l'on trouve les plus grandes superficies de logements (71m<sup>2</sup> en moyenne).

Les quartiers Est et Nord ont les plus faibles coûts de loyers (10,8€/m<sup>2</sup>) tout en atteignant des loyers mensuels à près de 745 euros du fait de la superficie moyenne des logements qui avoisine 70m<sup>2</sup>.

Le quartier Ouest connaît une évolution inférieure à la moyenne aixoise mais le rattrapage des loyers amorcé depuis 3 ans amène aujourd'hui les loyers à 11,5€/m<sup>2</sup>.

	Loyer moyen au 1/1/10 en €	en €/ mois/m <sup>2</sup>	Loyer moyen au 1/1/11 en €	en €/ mois/m <sup>2</sup>	Hausse en %	% de relocation par quartier
Centre	598,7	12,9	611	13,2	2,1	33,3
Couronne urbaine	740,8	12,3	746,4	12,4	0,7	27,7
Quartier Sud	679,8	11,4	691,4	11,6	1,7	31,8
Quartiers Est et Nord	733,5	10,7	744,7	10,8	1,5	24,2
Quartier Ouest	660,4	11,4	668,7	11,5	1,2	17,8
Villages	777,2	10,9	788,5	11,1	1,5	21,6
Ensemble	693,9	11,6	704,2	11,8	1,5	26,9



AIX-EN-PROVENCE  
1er janvier 2011  
Les emménagements et les loyers moyens dans les quartiers aixois



### • Evolution du coût des loyers aixois selon le mode de gestion

	Professionnels	Particuliers	Ensemble
<b>Total du parc</b>			
Loyer au 1er janvier 2010	11,9 €/m <sup>2</sup>	11,2 €/m <sup>2</sup>	11,6 €/m <sup>2</sup>
Loyer au 1er janvier 2011	12,1 €/m <sup>2</sup>	11,4 €/m <sup>2</sup>	11,8 €/m <sup>2</sup>
<b>Hausse totale du parc</b>	<b>+1,6%</b>	<b>+1,3%</b>	<b>+1,5%</b>
<b>Relocation</b>			
Loyer au 1er janvier 2010	13,2 €/m <sup>2</sup>	12,6 €/m <sup>2</sup>	13,0 €/m <sup>2</sup>
Loyer au 1er janvier 2011	13,7 €/m <sup>2</sup>	13,1 €/m <sup>2</sup>	13,5 €/m <sup>2</sup>
<b>Hausse totale du parc</b>	<b>+3,4%</b>	<b>+3,6%</b>	<b>+3,5%</b>

56,5% du parc est géré par les professionnels de l'immobilier.

En moyenne, les logements locatifs gérés par des professionnels se situent à un niveau de loyer supérieur à celui des logements gérés par les particuliers. Les évolutions globales appliquées par les professionnels (1,6%) sont supérieures à celles appliquées par les gestionnaires particuliers (1,3%).

En matière de relocation, la tendance à la hausse de la part des particuliers, observée depuis 2005, se retrouve en 2010 (+3,6%). L'évolution des prix de relocation chez les professionnels est de +3,4%.

La régularité de l'observation des loyers du parc privé est un instrument précieux d'analyse et de mesure

des politiques de logement menées sur le territoire, en particulier dans le cadre de la mise en œuvre du Programme Local de l'Habitat du Pays d'Aix.

L'offre disponible dans le parc locatif privé est un élément essentiel de la mobilité résidentielle aixoise.

Les problèmes en matière d'offre locative, notamment la demande soutenue en «logements intermédiaires», et le niveau tendu du marché, devraient continuer à peser sur le marché du logement et pourraient être de nature à ralentir les objectifs de développement économique du Pays d'Aix.

## Les points forts à retenir



Le premier Programme Local de l'Habitat a permis la mise en œuvre des actions prioritaires dans le cadre de compétences obligatoires définies dans les textes législatifs.

En premier lieu, l'organisation de la direction concernée et des tâches à effectuer ont été nécessaires (cadre des missions, relations avec les services de l'Etat, délégation de compétence des aides à la pierre, coordination avec l'Etablissement Public Foncier PACA...).

Certaines actions ont pu être réalisées rapidement (subventions aux acquisitions améliorations, au surcoût foncier, à la réhabilitation, garanties d'emprunt...) Cependant, d'autres telles que celles relatives aux problématiques foncières ont été envisagées à plus long terme (partenariats avec l'EPF PACA à partir de 2006).

Les financements en matière d'habitat ont progressivement été soumis à des critères plus exigeants. A ce titre, d'une part, l'éco-conditionnalité a été intégrée et d'autre part, une densité de 40 logements à l'hectare, puis 60 à l'hectare a été imposée aux opérations d'aménagement d'intérêt communautaire, notamment.

Depuis 2009, la CPA s'est engagée à modifier puis à réviser son document de PLH. Les diagnostics successifs réalisés en 2010 et 2011, établis à partir des bilans annuels, des évolutions socio-démographiques, économiques... ont permis de prendre du recul sur la politique mise en œuvre depuis 2005 et de s'adapter aux réalités territoriales et réglementaires.

En effet, ces dernières années, la législation nationale en perpétuelle évolution, a contraint les collectivités à s'adapter et à suivre les transferts de compétence, les changements d'affectation des enveloppes financières contractualisées.

Considérant que la compétence en matière d'aides publiques au logement était de nature à favoriser une cohérence en matière d'habitat entre le PLH et la politique du logement du Plan de Cohésion Sociale, la CPA a décidé d'assumer la gestion des aides à la pierre de l'Etat.

Initialement, les crédits accordés dans le cadre de la délégation étaient en adéquation, avec les objectifs du PLH. De plus, la CPA a mis en place des subventions complémentaires à celles de l'Etat et/ou supplémentaires (PIG, OPAH, partenariats avec les ADIL...).

Mais au fil du temps, les objectifs de réalisation de la délégation imposés par l'Etat, sont apparus de plus en plus inadaptés aux objectifs de départ de notre PLH et déconnectés des réalités locales (prix du foncier, des loyers, des coûts de construction...). En résumé, les objectifs en nombre de logements n'ont cessé de croître avec une enveloppe financière qui est restée constante chaque année voire à la baisse. En outre, des changements d'orientations nationaux tant en matière d'habitat public que privé, sont intervenus régulièrement et par conséquent, ont mis en difficultés certains dispositifs déjà en cours sur le Pays d'Aix. A cela s'ajoute, un système de suivi de gestion qui s'est considérablement alourdi au fil des années.

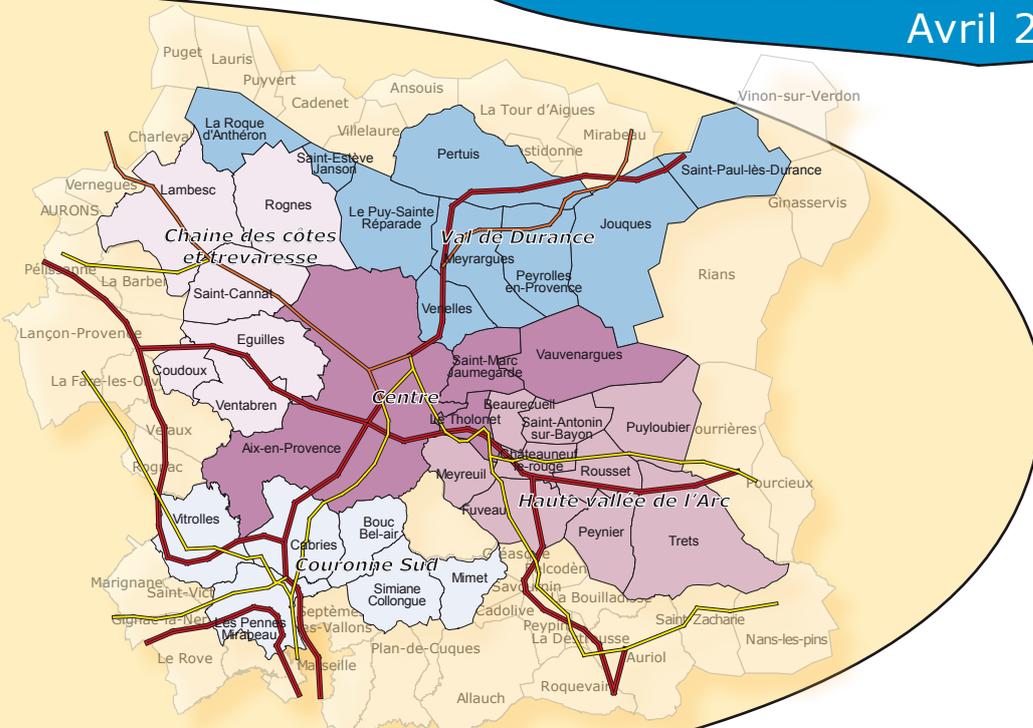
Malgré toutes ces difficultés, la coordination avec les services de l'Etat a été formatrice et source d'enrichissement pour un jeune établissement public comme la CPA. Aujourd'hui, l'EPCI a gagné en maturité, mais les services de l'Etat doivent encore rester un partenaire privilégié afin de conduire les futurs projets.

Dans le cadre de notre second PLH, qui devra couvrir la période 2012-2018, le travail amorcé sur la gouvernance ainsi que l'observation territoriale sera renforcé.

# ANNEXES

# Les marchés immobiliers

Avril 2012



La Communauté du Pays d'Aix (CPA) a été créée en 2001 et compte environ 360 000 habitants répartis sur 34 communes, sur un territoire de 1 300 Km<sup>2</sup>. Elle est située dans les départements des bouches-du-Rhône et du Vaucluse (Pertuis). L'attractivité du Pays d'Aix induit une très forte tension sur le marché de l'immobilier. Aix-en-Provence fait partie des villes françaises où le prix de l'immobilier est très élevé. L'année 2011 s'est traduite par une hausse des prix sur la CPA (appartements anciens et neufs, maisons anciennes et terrains à bâtir). La baisse sur les maisons neuves s'explique par une structure du marché différente : pas de ventes de maisons de 6 pièces et plus en 2011 contre 16% en 2010.

## Chiffres clés 2011



Appartements anciens

Appartements neufs



Maisons anciennes

Maisons neuves



Terrains à bâtir

### Aix-en-Provence

Prix	3 719 €/m <sup>2</sup>	4 892 €/m <sup>2</sup>	586 300 €	ns	149 €/m <sup>2</sup>
Evolution 2010/2011	+2,6%	+2,3%	+10,7%	ns	-14,2%
Evolution 2002/2011	+93,3%	+106,7%	+98,8%	ns	+102,4%

### CPA

Prix	3 357 €/m <sup>2</sup>	4 484 €/m <sup>2</sup>	382 100 €	335 700 €	133 €/m <sup>2</sup>
Evolution 2010/2011	+2,8%	+1,8%	+5,3%	-1,4%	+4,2%
Evolution 2002/2011	+92,7%	+109,2%	+82,5%	+15,7%	+164,4%

### Bouches-du-rhône

Prix	2 753 €/m <sup>2</sup>	3 958 €/m <sup>2</sup>	328 400 €	253 800 €	194 €/m <sup>2</sup>
Evolution 2010/2011	+4,4%	+1,3%	+3,7%	-8,0%	-7,5%
Evolution 2002/2011	+96,5%	+77,2%	+71,9%	-4,8%	168,7%

### PACA

Prix	3 399 €/m <sup>2</sup>	4 511 €/m <sup>2</sup>	397 800 €	356 500 €	147 €/m <sup>2</sup>
Evolution 2010/2011	+2,2%	+2,9%	+2,7%	-5,4%	-4,3%
Evolution 2002/2011	+88,0%	+71,5%	+71,5%	+26,3%	176,3%

ns\* : non significatif

« Les statistiques présentées sont issues de la base PERVAL. Cette base est alimentée par les notaires de Provence à partir des actes de vente conclus dans les études notariales. Les moyennes et évolutions présentées sont calculées avec les transactions les plus représentatives du marché.

La base immobilière PERVAL, riche de plus de 10 millions de références, est alimentée par le notariat français et contient les références de mutations immobilières de tous les types de biens, immeubles, maisons, appartements, terrains, locaux d'activité, biens agricoles et viticoles, sur tout le territoire (DOM compris). C'est un outil pour :

- l'évaluation de tous types de biens par comparaison ;
- la communication aux médias et organismes publics de données statistiques ;
- la publication avec l'INSEE d'indices officiels de l'immobilier pour les maisons et appartements.



Les références immobilières du notariat

## Communauté du Pays d'Aix

Hôtel de Boadès  
8 place Jeanne d'Arc - CS 40868  
13626 Aix-en-Provence Cedex 1  
tél. 04 42 91 59 70  
mriscatto@agglo-paysdaix.fr





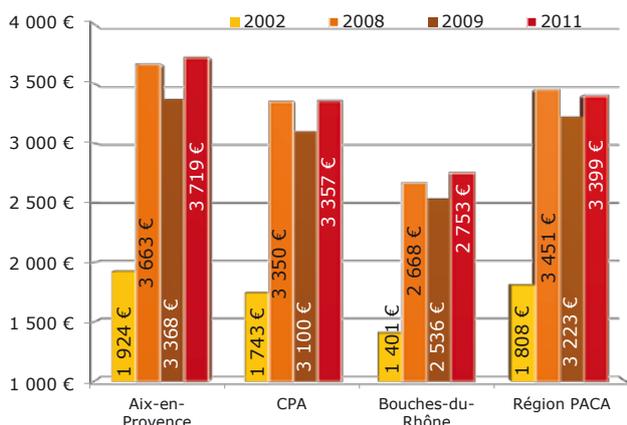
# Appartements

## 2011 : records de prix

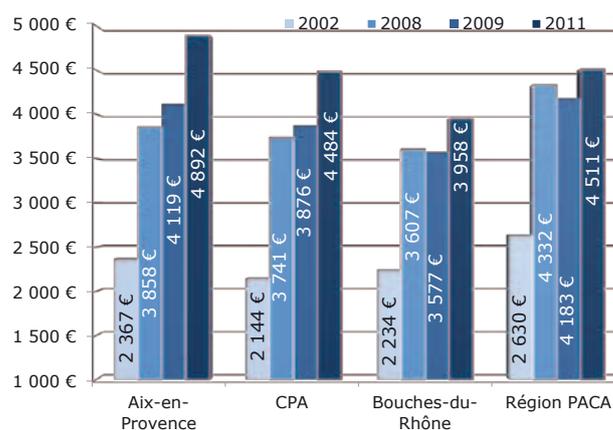
Sur l'ensemble de la CPA, tant dans le neuf que dans l'ancien, les prix dans la CPA ont atteint de nouveaux sommets en 2011 : 3 357 € le m<sup>2</sup> dans l'ancien et 4 484 € le m<sup>2</sup> dans le neuf. Sur le

département des Bouches-du-Rhône le constat est le même. Par contre, sur la région Provence-Alpes-Côte d'Azur, les prix des appartements anciens restent inférieurs de 2% à ceux de 2008.

Prix au m<sup>2</sup> des appartements anciens



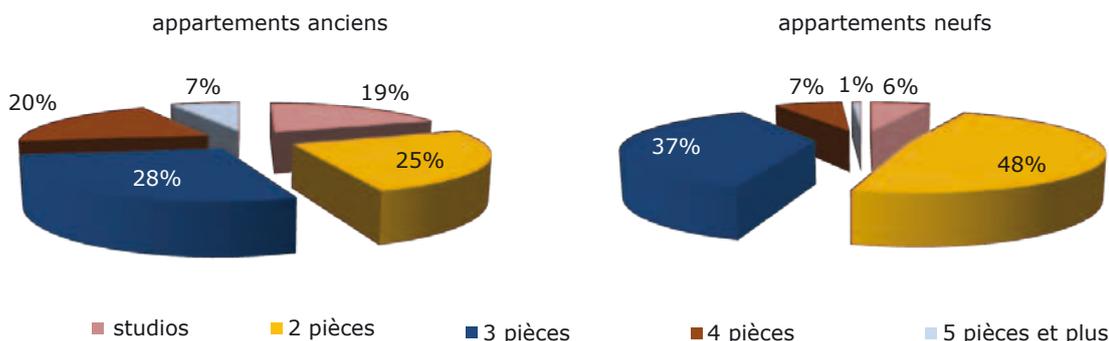
Prix au m<sup>2</sup> des appartements neufs



Année 2011	appartements anciens			appartements neufs		
	prix au m <sup>2</sup>	évol. 1 an	évol. 2002/2011	prix au m <sup>2</sup>	évol. 1 an	évol. 2002/2011
Aix-en-Provence	3 719 €	+2,6%	+93,3%	4 892 €	+2,3%	+106,7%
Centre	3 722 €	+2,6%	+93,5%	4 892 €	+2,4%	+107,2%
Chaîne des côtes et Trevasse	3 098 €	+0,9%	+92,6%	4 014 €	+5,3%	ns
Couronne Sud	2 588 €	+3,7%	+113,1%	3 475 €	+5,5%	+85,7%
Haute Vallée de l'Arc	3 425 €	ns	+110,5%	4 503 €	ns	ns
Val de Durance	2 631 €	+13,4%	+122,1%	3 579 €	+1,9%	+116,7%
CPA	3 357 €	+2,8%	+92,7%	4 484 €	+1,8%	+109,2%
Bouches-du-Rhône	2 753 €	+4,4%	+96,5%	3 958 €	+1,3%	+77,2%
PACA	3 399 €	+2,2%	+88,0%	4 511 €	+2,9%	+71,5%

« Les statistiques sur les appartements ont été réalisées sur un échantillon de 957 transactions dans l'ancien et 390 transactions dans le neuf, les plus représentatives du marché immobilier de la CPA. »

Répartition du nombre de ventes dans la CPA par nombre de pièces en 2011





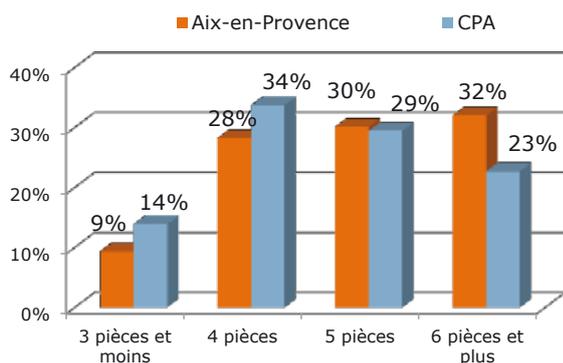
# Maisons anciennes

## Des baisses dans certains bassins de vie

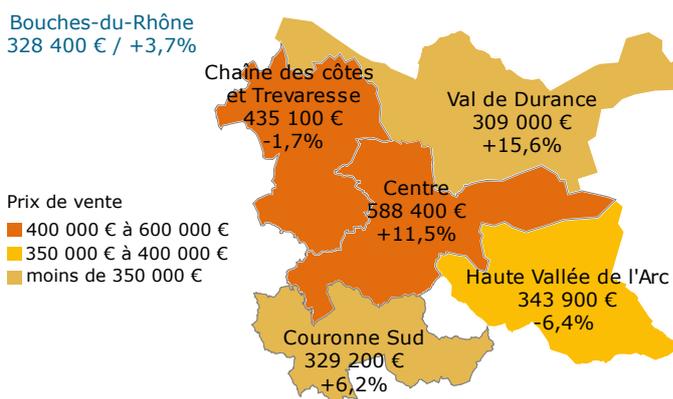
A l'instar du collectif, les prix des maisons anciennes sur l'ensemble de la CPA n'ont jamais été aussi élevés avec une moyenne de 382 100 €. Néanmoins, les bassins de la chaîne des

côtes et Trevaresse et de la haute vallée de l'Arc affichent des prix en deçà des niveaux de 2007/2008. Ces deux secteurs sont par ailleurs les seuls à enregistrer des baisses de prix en 2011.

Répartition des ventes par nombre de pièces en 2011



Prix de vente moyen en 2011 et évolution sur 1 an



Année 2011	3 pièces et moins	4 pièces	5 pièces	6 pièces et plus	ensemble
Aix-en-provence	340 800 €	441 500 €	558 300 €	772 700 €	586 300 €
Centre	353 000 €	434 700 €	557 700 €	749 100 €	588 400 €
Chaîne des côtes et Trevaresse	285 000 €	356 300 €	437 000 €	584 100 €	435 100 €
Couronne Sud	260 200 €	294 000 €	337 800 €	430 300 €	329 200 €
Haute Vallée de l'Arc	227 100 €	325 700 €	434 100 €	417 400 €	343 400 €
Val de Durance	194 800 €	275 400 €	356 900 €	392 200 €	309 000 €
CPA	253 500 €	317 800 €	398 200 €	515 000 €	382 100 €

« Les statistiques sur les maisons anciennes ont été réalisées sur un échantillon de 828 transactions, les plus représentatives du marché immobilier de la CPA. »



# Terrains à bâtir

Année 2011	prix de vente	prix au m <sup>2</sup>	surface terrain	les plus vendus
Aix-en-Provence	371 300 €	149 €	2 500 m <sup>2</sup>	2 500 m <sup>2</sup> à 5 000 m <sup>2</sup>
Centre	393 900 €	145 €	2 720 m <sup>2</sup>	2 500 m <sup>2</sup> à 5 000 m <sup>2</sup>
Chaîne des côtes et Trevaresse	240 600 €	116 €	2 080 m <sup>2</sup>	2 500 m <sup>2</sup> à 5 000 m <sup>2</sup>
Couronne Sud	215 500 €	151 €	1 420 m <sup>2</sup>	900 m <sup>2</sup> à 1 500 m <sup>2</sup>
Haute Vallée de l'Arc	255 500 €	114 €	2 240 m <sup>2</sup>	2 500 m <sup>2</sup> à 5 000 m <sup>2</sup>
Val de Durance	198 100 €	139 €	1 420 m <sup>2</sup>	900 m <sup>2</sup> à 1 500 m <sup>2</sup>
CPA	243 500 €	133 €	1 830 m <sup>2</sup>	2 500 m <sup>2</sup> à 5 000 m <sup>2</sup>
Bouches-du-Rhône	171 500 €	194 €	890 m <sup>2</sup>	moins de 600 m <sup>2</sup>
PACA	162 500 €	147 €	1 110 m <sup>2</sup>	moins de 600 m <sup>2</sup>

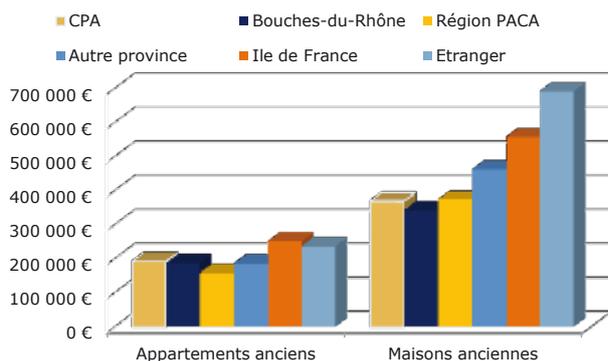
« Les statistiques sur les terrains à bâtir ont été réalisées sur un échantillon de 98 transactions, les plus représentatives du marché immobilier de la CPA. »



# Les acteurs du marché immobilier

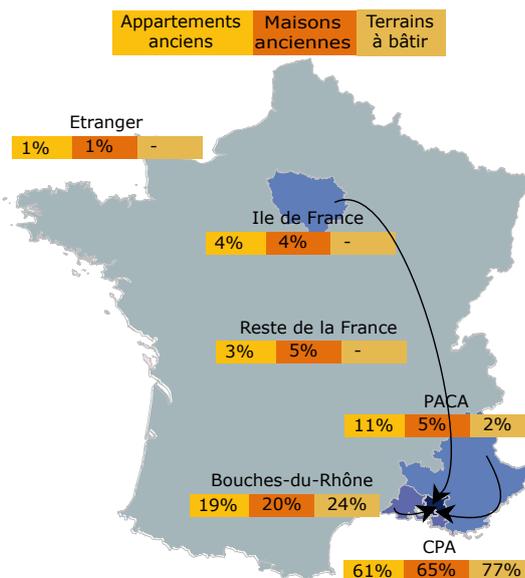
## Baisse de la proportion des locaux dans le bâti

Prix moyen selon l'origine géographique des acquéreurs dans la CPA en 2011



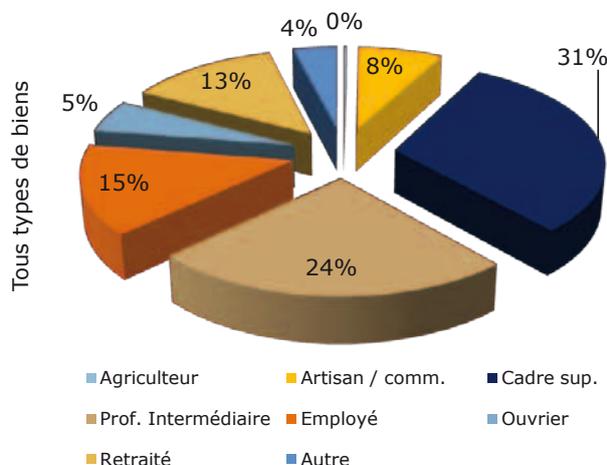
Entre 2010 et 2011, la part des acquéreurs locaux (résidant dans la CPA au moment de la transaction) a diminué dans la CPA sur les marchés des logements anciens. En appartements comme en maisons, leur part a diminué de deux points. Sur le foncier, le phénomène inverse est observé avec une hausse de la part de ces acquéreurs, 71% en 2010 contre 77% en 2011.

Origine géographique des acquéreurs dans la CPA en 2011



## Hausse de la part des acquéreurs de plus de 60 ans

Catégorie socio-professionnelle des acquéreurs dans la CPA en 2011



Entre 2002 et 2011, la part des acquéreurs de plus de 60 ans s'est accrue sur tous les marchés à l'exception du foncier où ils sont très peu présents en 2011. L'évolution de la part des moins

Part des acquéreurs dans la CPA

	2002	2011
<b>Appartements anciens</b>		
moins de 40 ans	44%	46%
plus de 60 ans	16%	20%
<b>Appartements neufs</b>		
moins de 40 ans	38%	34%
plus de 60 ans	17%	20%
<b>Maisons anciennes</b>		
moins de 40 ans	49%	45%
plus de 60 ans	8%	12%
<b>Terrains à bâtir</b>		
moins de 40 ans	47%	50%
plus de 60 ans	6%	1%

de 30 ans est plus hétérogène. Elle progresse dans le collectif ancien et sur le foncier de 2 à 3 points. Par contre, en appartements neufs et dans l'individuel, leur part décroît de 4 points.

# Odi 13

Observatoire Départemental  
des Loyers du Parc Privé

Pays d'Aix 2011

**Le regard de Jean-Claude FÉRAUD, Vice-président délégué à l'habitat de la communauté d'agglomération du Pays d'Aix, sur le parc locatif privé**

**Pourquoi est-il nécessaire d'observer le comportement du parc locatif privé du Pays d'Aix ?**

À l'heure où notre document de Programme Local de l'Habitat est en pleine révision, l'observation du parc privé est indispensable, pour pouvoir proposer une politique de l'habitat qui réponde à la fois aux besoins de nos concitoyens et aux réalités du marché immobilier. À ce titre, agir sur les centres anciens est une des priorités d'actions pour la dynamisation et l'équilibre de notre territoire, via des dispositifs tels que les Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat. Pour cela, le renforcement de nos connaissances, à travers l'observation du parc locatif privé notamment, est très précieuse.

**Comment votre communauté d'agglomération peut-elle agir pour contenir l'augmentation des loyers et faciliter l'accès au logement des personnes aux ressources moyennes et modestes ?**

Plusieurs actions seront déclinées dans notre futur programme d'actions, qui sera approuvé en 2012. Notre priorité sera la mobilisation du foncier au travers des PLU en cohérence avec le SCOT. Nous continuerons à financer les projets de constructions nouvelles et à intervenir pour la requalification du parc de logements existants. En particulier, nous compléterons les financements destinés aux propriétaires bailleurs qui feront du logement social. Parallèlement, nous nous attacherons à offrir une meilleure réponse aux besoins spécifiques des populations les plus fragiles tout en développant et en diversifiant l'offre de logements sociaux et autres. Si l'offre répond mieux à la demande, tant quantitativement que qualitativement, cela permettra mécaniquement une meilleure régulation des loyers.

**Le parc locatif privé de l'intercommunalité est ancien. Quels sont les moyens pour le restaurer ?**

La restauration des centres anciens passe par la mise en œuvre d'opérations programmées d'amélioration qui, grâce au concours financiers de nos partenaires, incitent les propriétaires à réaliser des travaux d'amélioration des logements qu'ils occupent (propriétaires occupants) ou de ceux qu'ils mettent à la location (propriétaires bailleurs). Depuis 1993, la ville d'Aix a mené des opérations programmées d'amélioration de l'habitat dans son centre ancien. Les communes de Trets et Pertuis se sont déjà lancées dans des opérations lourdes de requalification et de restructuration urbaine. Un Programme d'Intérêt Général (PIG) couvrira des communes telles que Lambesc, Rousset, Fuveau, le Puy Sainte Réparate ou Peyrolles. Les principaux objectifs sont la lutte contre l'insalubrité et la mobilisation du parc vacant. Il s'agit de favoriser la production de logements à loyers maîtrisés dans nos cœurs de villes et de renforcer les moyens alloués aux propriétaires modestes confrontés à des situations d'inconfort ou d'insalubrité.



**M**algré une augmentation significative de la population lors du demi-siècle écoulé, le Pays d'Aix n'est pas un territoire très dense puisqu'il se situe en deçà de la moyenne départementale. La structure du parc de logements de l'intercommunalité est restée très stable au cours de la dernière décennie et le parc locatif loge plus de 40 % des habitants ; plus des deux tiers de ceux-ci résident dans le parc privé qui peut aujourd'hui être considéré comme une composante à enjeux des politiques de l'habitat.

En 2011, les loyers ont augmenté pour atteindre les niveaux constatés en 2007. Sans surprise, le bassin de vie Centre reste le secteur le plus cher de la communauté d'agglomération (14,8 €/m<sup>2</sup>). A Aix-en-Provence, plus d'un quart des appartements a été reloué et les délais de relocation se sont allongés. Cependant, les professionnels de l'immobilier s'accordent à dire que l'année 2012 ne devrait pas s'inscrire dans la tendance haussière de 2011 car ils assistent à une dégradation de la solvabilité des ménages qui pourrait être synonyme de baisse des loyers...

## 34 communes pour 357 000 habitants

Le Pays d'Aix a connu une évolution démographique importante au cours des 40 dernières années. En effet, si l'intercommunalité actuelle avait existé à l'époque, Aix-en-Provence aurait représenté 57 % du poids total de la population de l'EPCI. Aujourd'hui (recensement de 2008), la ville centre compte pour 40 % de celle-ci. Cela s'explique notamment par l'essor démographique des communes environnantes et notamment Vitrolles qui, entre 1968 et 2008, a vu sa population augmenter de 5 % par an pour représenter à ce jour 10 % de la communauté d'agglomération.

L'intercommunalité enregistre une densité de population de 274,5 habitants au km<sup>2</sup>, inférieure à celle du département (386,4 hab./km<sup>2</sup>). La ville-centre, Aix-en-Provence, concentre évidemment davantage de population avec ses 767,1 habitants au km<sup>2</sup> sans toutefois figurer parmi les villes les plus denses du département (à titre d'information : 839,6 hab./km<sup>2</sup> à Aubagne).

# Odl 13

Aix-en-Provence Beaurecueil Bouc-Bel-Air Cabriès Châteauneuf-le-Rouge  
Coudoux Égliseneuve Jouques La Roque-d'Anthéron Lambesc Le Puy-Sainte-  
Réparate Le Tholonet Les Pennes-Mirabeau Meyrargues Meyreuil Mimet Pertuis  
Peynier Peyrolles-en-Provence Puyloubier Rognes Rousset Saint-Antonin-sur-  
Bayon Saint-Cannat Saint-Estève-Janson Saint-Marc-Jaumegarde Saint-Paul-lès-  
Durance Simiane-Collongue Trets Vauvenargues Venelles Ventabren Vitrolles

## LE PARC LOCATIF DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION

### Une structure de parc de logements stable depuis 1999

Le nombre de résidences principales du Pays d'Aix a augmenté de 1,57 % par an entre 1999 et 2008, passant ainsi de 132 243 logements à 152 129 logements.

De ce point de vue, la Haute Vallée de l'Arc est le bassin de vie qui a connu la plus forte augmentation (+ 2,35 %) tandis que le bassin de vie Sud enregistrait la plus faible progression (+ 1,22 %).

### Évolution du nombre de logements par catégorie sur le Pays d'Aix

	2008		1999		Evolution 1999-2008
	effectif	%	effectif	%	
<b>Ensemble</b>	166 993	100 %	146 355	100 %	14%
<b>Résidences principales</b>	152 130	91%	132 243	90%	15%
<b>Résidences secondaires</b>	5 312	3%	4 793	3%	11%
<b>Logements vacants</b>	9 551	6%	9 319	6%	2%

Source : Insee, RP 1999 et RP 2008 exploitations principales

Ces neuf dernières années, aucune évolution significative des statuts d'occupation n'a été notée à l'échelle intercommunale. Le nombre de propriétaires a légèrement augmenté passant de 51,4 % en 1999 à 53,2 % en 2008 et le nombre de locataires est resté stable (43 %). Les personnes logées gratuitement sont quant à elles moins nombreuses que par le passé (5,3 % en 1999 et 3,7 % en 2008).

S'agissant du parc locatif, la très grande majorité des locataires se loge dans le parc privé (72 % en 2008 contre 71 en 1999).

### Évolution des statuts d'occupation des ménages du Pays d'Aix

	2008		1999		Evolution 1999-2008
	effectif	%	effectif	%	
<b>Ensemble</b>	152 130		132 243		15 %
<b>Propriétaire</b>	80 901	53 %	68 029	51 %	19 %
<b>Locataire</b>	65 665	43 %	57 171	43 %	15 %
<b>Parc privé</b>	47 333	31 %	40 658	31 %	16 %
<b>Parc social</b>	18 332	12 %	16 513	12 %	11 %
<b>Logé gratuitement</b>	5 565	4 %	7 043	5 %	-21 %

Source : Insee, RP 1999 et RP 2008 exploitations principales

Selon l'INSEE, le nombre de logements vacants\* est en recul sur le bassin de vie Centre (8 % en 2008, 10 % en 1999). Il reste stable et faible dans le bassin de vie Sud (3 %). Dans les autres bassins de vie, la vacance des logements représente 6 à 7 % du parc des résidences principales et enregistre une hausse de 1 à 2 %.

Pour lutter contre la vacance, la municipalité d'Aix-en-Provence a lancé début 2011 l'opération PAS (« Propriétaire Aixois Serein ») qui a pour but de remettre sur le marché 3 600 logements recensés comme vacants dans le centre-ville.



Aix-en-Provence

\*Selon l'Insee, un logement vacant peut être inoccupé pour plusieurs raisons :

- proposé à la vente / location ;
- déjà attribué à un acheteur ou un locataire en attente d'occupation ;
- en attente de règlement de succession ;
- conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés ;
- gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire.

# Pays d'Aix 2011

Aix-en-Provence Beaurecueil Bouc-Bel-Air Cabriès Châteauneuf-le-Rouge Coudoux Éguilles Fuveau Jouques La Roque-d'Anthéron Lambesc Le Puy-Sainte-Réparate Le Tholonet Les Pennes-Mirabeau Meyrargues Meyreuil Mimet Pertuis Peynier Peyrolles-en-Provence Puyloubier Rognes Rousset Saint-Antonin-sur-Bayon Saint-Cannat Saint-Estève-Janson Saint-Marc-Jaumegarde Saint-Paul-lès-Durance Simiane-Collongue Trets Vauvenargues Venelles Ventabren Vitrolles

## Quatre questions à **Éric DAMERIO**, vice-président de la FNAIM, agent immobilier à Aix-en-Provence

### Quel est le profil du propriétaire bailleur sur le territoire du Pays d'Aix ?

Les gestionnaires de biens aixois ont l'habitude de rencontrer quatre types de bailleurs : 1- Les commerçants et professions libérales qui ont acquis des studios pour bénéficier de revenus locatifs et constituer un complément de ressources pendant leur retraite, 2- Les personnes qui ont réalisé un investissement locatif par le biais des dispositifs de défiscalisation et plus particulièrement « Périssol » au milieu des années 90 s'agissant du Pays d'Aix, 3- Les héritiers d'un bien qu'ils mettent en location, 4- Les personnes ayant acquis leur résidence principale dans les années 70 (coût d'acquisition : 50 000 francs en moyenne) et l'ont mis en location après avoir acquis leur maison individuelle. Les bailleurs du Pays d'Aix possèdent en moyenne entre un et trois logements.

### Quel est l'état du parc locatif aixois ?

Le parc locatif aixois était dans un état médiocre jusqu'en 2005 environ, date à partir de laquelle les professionnels ont ressenti les effets d'une politique volontariste de réhabilitation du parc ancien. Les administrateurs de biens ont alors pu mieux accompagner les bailleurs dans la réalisation de travaux qui ont davantage porté sur les petits logements destinés aux étudiants.

Depuis quatre ans, le marché locatif aixois ressent également davantage l'impact de l'arrivée des nombreux logements livrés au début des années 2000 et une concurrence s'est installée entre les logements neufs et anciens. A ce titre, les logements « semi-récents », ont du faire l'objet de travaux d'embellissements (carrelage, cuisine, salle-de-bains) et d'isolation (double vitrage) et, du fait de leur construction de qualité et de surfaces plus grandes que les logements très récents, sont recherchés par les candidats locataires.

### Comment s'est comporté le parc locatif privé du Pays d'Aix en 2011 ?

Tout d'abord, il serait faux de dire que le parc locatif de notre territoire est totalement sous le joug de la demande étudiante. Le parc locatif « familial » évolue indépendamment du parc affecté aux étudiants. De toute évidence, le marché du pays d'Aix se situe au-dessus des autres secteurs du département et c'est bien entendu le bassin de vie centre porté par Aix qui pratique les loyers les plus élevés. En 2011, le loyer moyen à Aix se situait aux alentours de 710 € par mois tous types de logements confondus.

Globalement, l'année 2011 a connu une augmentation des loyers après l'accalmie qui avait débuté en 2008. La particularité de ce marché locatif local est qu'il est composite car agrégeant de nombreux micro-marchés influençant fortement la fixation des loyers ; l'emplacement du bien est donc déterminante, comme toujours en immobilier !

### Comment s'annonce le début 2012 ?

Le début de l'année 2012 est différent de 2011 car les logements se louent plus difficilement. Le nombre de visites pour louer est passé de 5 à 15 tandis que le délai de relocation se situe entre 3 et 4 mois (1 mois auparavant). Les locataires négocient les loyers et obtiennent parfois des diminutions de celui-ci (80 € en moyenne sur des loyers supérieurs à 1 000 €).

Cette tendance peut vraisemblablement s'expliquer par la dégradation de la solvabilité des locataires qui sont par ailleurs plus nombreux qu'avant à donner leur congé.

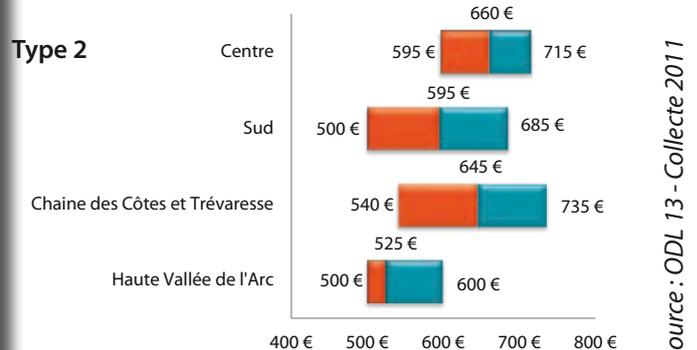
Tout cela laisse à penser que les loyers devraient baisser en 2012 sur le Pays d'Aix.

## LE NIVEAU DES LOYERS AU SEIN DU PAYS D'AIX EN 2011

### Des prix élevés dans le bassin de vie Centre

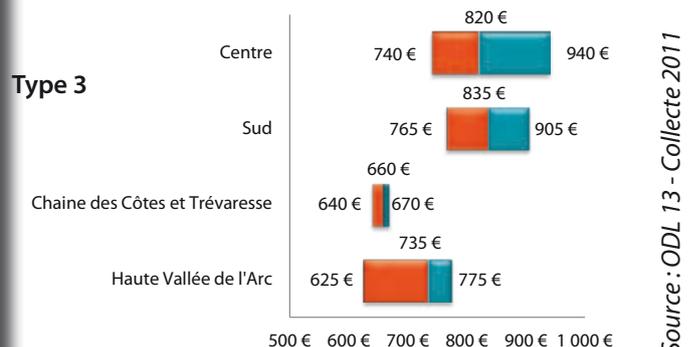
Les bassins de vie de la Couronne Sud et de la Haute Vallée de l'Arc enregistrent les loyers mensuels médians les plus bas (respectivement 595 € et 525 €) de la communauté d'agglomération pour les appartements de type 2. Les loyers les plus élevés se rencontrent dans le bassin de vie Centre où les locataires s'acquittent de 660 €/mois (loyer médian) pour se loger dans un appartement de type 2.

### Fourchette de loyers des appartements de type 2 sur les différents bassins de vie



S'agissant des appartements de type 3, les loyers les plus bas se situent dans le bassin de vie de la Chaîne des Côtes et Trévaresse (loyer mensuel médian de 660 €) où l'habitat est moins dense, et dans la Haute Vallée de l'Arc (735 €).

### Fourchette de loyers des appartements de type 3 sur les différents bassins de vie



# ODL 13

Aix-en-Provence Beaurecueil Bouc-Bel-Air Cabriès Châteauneuf-le-Rouge  
Coudoux Éguilles Fuveau Jouques La Roque-d'Anthéron Lambesc Le Puy-Sainte-  
Réparate Le Tholonet Les Pennes-Mirabeau Meyrargues Meyreuil Mimet Pertuis  
Peynier Peyrolles-en-Provence Puyloubier Rognes Rousset Saint-Antonin-sur-  
Bayon Saint-Cannat Saint-Estève-Janson Saint-Marc-Jaumegarde Saint-Paul-lès-  
Durance Simiane-Collongue Trets Vauvenargues Venelles Ventabren Vitrolles

## Des écarts de loyers importants au sein d'un même bassin y compris sur les petits logements

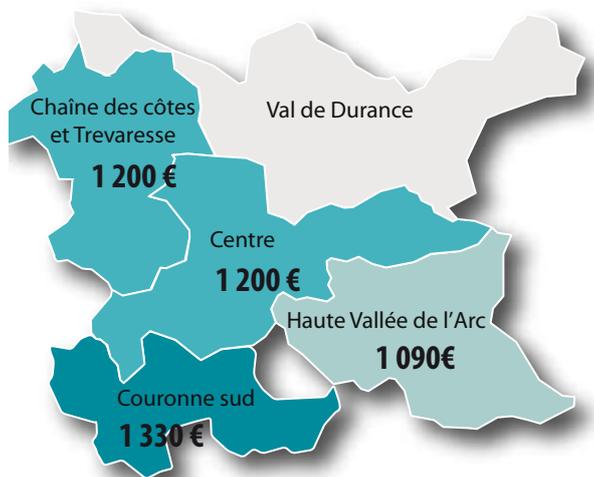
Les écarts de loyers constatés entre les loyers hauts et bas pour les appartements de type 2 et 3 s'avèrent importants alors que de telles disparités s'observent habituellement sur les grands logements (type 4 et plus) du fait des grandes différences de surfaces habitables. Ainsi, les écarts au sein d'un même bassin vont de 100 à 195 € pour les T2 et de 30 à 200 € pour les T3. Cela s'explique par l'existence de plusieurs micro-marchés à l'intérieur d'une même zone mais également par la qualité des logements qui peut varier sensiblement (exemple : certains immeubles datent du XVIII<sup>ème</sup> siècle au centre-ville d'Aix-en-Provence).

## Des maisons moins chères dans la Haute Vallée de l'Arc

Les loyers les plus élevés sont constatés dans le bassin de vie Sud (1330 €/mois) et les moins chers dans le bassin de vie de la Haute Vallée de l'Arc (1090 €/mois).

Les bassins de vie Centre et de la Chaîne des Côtes et Trévaresse pratiquent les mêmes niveaux de loyers (1 200 €/mois). Pourtant, l'offre de logements individuels y est très différente. En effet, seulement 10 % de logements individuels ont été recensés dans le bassin de vie Centre, alors que la Chaîne des Côtes et Trévaresse est le seul bassin de vie à compter davantage de maisons (54 %) que d'appartements.

## Loyers médian pour les maisons individuelles de type 4 et + sur les différents bassins de vie



Source : ODL 13 - Collecte 2011

## Zoom sur deux villes de l'intercommunalité : Cabriès et Trets

La commune de Cabriès a pour avantage de se situer à proximité de plusieurs pôles d'activités tels que Marseille, les Milles, ou encore la zone commerciale de Plan-de-Campagne tout en conservant un environnement rural qui « tranche » avec les grandes villes voisines (Aix-en-Provence, Vitrolles...). Cette situation privilégiée explique les loyers assez élevés constatés sur la commune.

La ville de Trets, contrairement aux communes de l'intercommunalité, conserve un niveau de loyer stable voire à la baisse pour les appartements de type 2 depuis 2009 (-30 €). Plusieurs facteurs peuvent expliquer cette tendance. D'une part, la forte augmentation du prix de l'essence incite certains étudiants aixois qui louaient à Trets à ne plus se déplacer en voiture et à se loger à Aix en acceptant de payer un loyer plus élevé. D'autre part, le marché locatif de Trets est concurrencé par celui du Haut Var où les loyers pratiqués sont encore moins élevés.

## Zoom sur les loyers observés pour les appartements de type 2 et 3 sur Cabriès et Trets

		Type 2	Type 3
Cabriès	Loyer haut	680 €	1100 €
	Loyer médian	650 €	850 €
	Loyer bas	500 €	800 €
Trets	Loyer haut	580 €	765 €
	Loyer médian	520 €	685 €
	Loyer bas	495 €	605 €

Source : ODL 13 - Collecte 2011

### Bassins de vie Centre

Aix-en-Provence, Saint-Marc-Jaumegarde, Vauvenargues, Le Tholonet.

### Bassin de vie Sud

Vitrolles, Les Pennes Mirabeau, Cabriès, Bouc-Bel-Air, Simiane-Collongue, Mimet.

### Bassin de vie du Val de Durance

Jouques, Le Puy-Sainte-Réparate, Meyrargues, Pertuis, Peyrolles-en-Provence, Saint-Estèves-Janson, Saint-Paul-lez-Durance, Venelles, La Roque d'Anthéron.

### Bassin de vie de la Chaîne des Côtes et Trévaresse

Lambesc, Rognes, Saint-Cannat, Eguilles, Ventabren, Coudoux.

### Bassin de vie de la Haute Vallée de l'Arc

Beaurecueil, Châteauneuf-le-rouge, Fuveau, Peynier, Rousset, Puyloubier, Saint-Antonin-sur-Bayon, Trets, Meyreuil.

# Pays d'Aix 2011

Aix-en-Provence Beaurecueil Bouc-Bel-Air Cabriès Châteauneuf-le-Rouge Coudoux Éguilles Fuveau Jouques La Roque-d'Anthéron Lambesc Le Puy-Sainte-Réparate Le Tholonet Les Pennes-Mirabeau Meyrargues Meyreuil Mimet Pertuis Peynier Peyrolles-en-Provence Puylobier Rognes Rousset Saint-Antonin-sur-Bayon Saint-Cannat Saint-Estève-Janson Saint-Marc-Jaumegarde Saint-Paul-lès-Durance Simiane-Collongue Trets Vauvenargues Venelles Ventabren Vitrolles

## Les prix au m<sup>2</sup> à la hausse

L'analyse des prix au mètre carré confirme que le bassin de vie Centre, incluant Aix-en-Provence, est le plus cher de l'intercommunalité avec en moyenne 14,8 €/m<sup>2</sup> tous types de logements confondus. Viennent ensuite les bassins de vie de la Couronne Sud avec 13,1 €/m<sup>2</sup> et de la Haute Vallée de l'Arc avec 11 €/m<sup>2</sup>. Même si les autres bassins n'ont pu être observés à ce degré de précision, la tendance est sensiblement haussière après la période de stabilité des loyers constatée entre 2008 et 2009. A ce titre, le bassin de vie Centre est passé de 12,7 €/m<sup>2</sup> en 2009 (pour les T2/T3) à 13,6 €/m<sup>2</sup> en 2011, soit une augmentation d'un euro par mètre carré.

## Niveau des loyers des appartements par bassin de vie (€/m<sup>2</sup>)

		Prix au mètre carré
Bassin de vie Centre	Loyer haut	17,8 €
	Loyer médian	14,8 €
	Loyer bas	11,9 €
Bassin de vie Sud	Loyer haut	14,9 €
	Loyer médian	13,1 €
	Loyer bas	10,9 €
Bassin de vie de la Haute Vallée de l'Arc	Loyer haut	13,7 €
	Loyer médian	11 €
	Loyer bas	10,2 €

Source : ODL 13 - Collecte 2011

## LE NIVEAU DES LOYERS À AIX-EN-PROVENCE EN 2011

### En 2011, le loyer médian à Aix-en-Provence est de 710 € tous types confondus

Le secteur du Centre-ville enregistre le loyer médian le plus faible (650 €/mois) de la ville, tous types confondus. Toutefois ce montant est fortement influencé par la structure du parc de ce territoire largement composé de petits logements ; ce qui a tendance à « tirer » le prix médian vers le bas. Les secteurs Sud et Ouest constituent également des zones abordables (entre 660 et 670 €/mois) en raison de l'homogénéité de la typologie des logements qu'ils concentrent. A l'inverse, le secteur Nord se détache clairement des autres par le caractère élevé des loyers pratiqués (810 €/mois). Mais, là encore, la structure du parc de logements et notamment la présence de nombreux moyens et grands logements (61 % du parc locatif) explique en partie ce constat.

### Le niveau des loyers par type de biens

En tenant compte de la typologie des logements, les loyers les moins chers se situent dans le secteur Sud, exception faite des T1 (495 €/mois) qui correspondent à la fourchette haute des loyers observés partout ailleurs à Aix-en-Provence.

Concernant les logements de type 2, les écarts sont faibles entre les loyers hauts et bas des différents

quartiers d'Aix-en-Provence (75 €) et les locataires s'acquittent pour ce type de biens d'un loyer oscillant entre 620 et 695 €/mois.

S'agissant des T3, 130 € séparent les plus abordables (770 €/mois) situés dans le secteur Nord, des plus chers (900 €/mois) dans la Couronne Urbaine.

Les loyers des grands logements (T4 et plus) sont très hétérogènes. Les secteurs Sud, Est et Ouest pratiquent encore des loyers en deçà des 1 000 € par mois. Ce qui n'est pas le cas des autres quartiers où le montant des loyers médian oscille entre 1 050 € (Centre-Ville) et 1 125 € par mois (Nord). Ainsi un écart de 335 € peut être constaté entre les différents secteurs.

De toute évidence, les écarts de prix sont plus élevés pour les moyens et grands logements car la diversité des surfaces habitables est plus importante que pour les petits logements. Pour les T1 et T2, la surface varie peu d'un bien à l'autre mais les T3 et plus peuvent connaître des différences de surface significatives.

**A noter :** Les agents immobiliers intervenant sur le territoire du Pays d'Aix indiquent un renforcement du problème de solvabilité des ménages notamment à Aix-en-Provence. Ils précisent un écart trop important entre le prix des loyers et le salaire des locataires.

# ODL 13

Aix-en-Provence Beauvœuil Bouc-Bel-Air Cabriès Châteauneuf-le-Rouge  
Coudoux Égliseneuve Jouques La Roque-d'Anthéron Lambesc Le Puy-Sainte-  
Réparate Le Tholonet Les Pennes-Mirabeau Meyrargues Meyreuil Mimet Pertuis  
Peynier Peyrolles-en-Provence Puyloubier Rognes Rousset Saint-Antonin-sur-  
Bayon Saint-Cannat Saint-Estève-Janson Saint-Marc-Jaumegarde Saint-Paul-lès-  
Durance Simiane-Collongue Trets Vauvenargues Venelles Ventabren Vitrolles

## Niveau des loyers mensuels des appartements dans les différents secteurs d'Aix-en-Provence en 2011

		Type 1	Type 2	Type 3	Type 4 et +	Ensemble	Prix au mètre carré
<b>Centre Ville</b>	<i>Loyer haut</i>	530 €	715 €	980 €	1530 €	765 €	19,3 €
	<i>Loyer médian</i>	480 €	650 €	835 €	1050 €	650 €	15,3 €
	<i>Loyer bas</i>	430 €	570 €	720 €	795 €	560 €	13,1 €
<b>Couronne Urbaine</b>	<i>Loyer haut</i>	530 €	710 €	1080 €	1255 €	830 €	18,3 €
	<i>Loyer médian</i>	480 €	660 €	900 €	1065 €	725 €	14,8 €
	<i>Loyer bas</i>	440 €	610 €	840 €	945 €	665 €	12,5 €
<b>Sud</b>	<i>Loyer haut</i>	540 €	680 €	850 €	860 €	720 €	17,8 €
	<i>Loyer médian</i>	495 €	620 €	780 €	790 €	660 €	13,7 €
	<i>Loyer bas</i>	455 €	550 €	735 €	690 €	600 €	11,2 €
<b>Ouest</b>	<i>Loyer haut</i>	505 €	710 €	855 €	1075 €	760 €	16 €
	<i>Loyer médian</i>	405 €	680 €	775 €	885 €	670 €	14 €
	<i>Loyer bas</i>	350 €	630 €	720 €	715 €	595 €	11,1 €
<b>Nord</b>	<i>Loyer haut</i>	610 €	750 €	850 €	1210 €	895 €	16,4 €
	<i>Loyer médian</i>	505 €	675 €	770 €	1125 €	810 €	13,8 €
	<i>Loyer bas</i>	425 €	595 €	705 €	760 €	655 €	10,9 €
<b>Est</b>	<i>Loyer haut</i>	570 €	745 €	990 €	955 €	855 €	17,3 €
	<i>Loyer médian</i>	495 €	695 €	800 €	835 €	740 €	15,1 €
	<i>Loyer bas</i>	445 €	645 €	725 €	790 €	685 €	12,4 €
<b>Aix-en-Provence</b>	<i>Loyer haut</i>	540 €	720 €	935 €	1145 €	820 €	17,8 €
	<i>Loyer médian</i>	490 €	660 €	815 €	910 €	710 €	14,8 €
	<i>Loyer bas</i>	430 €	595 €	735 €	770 €	625 €	11,9 €

Source : ODL 13 - Collecte 2011

**Centre-Ville** : Mazarin, Cardeurs, Villeneuve, Tanneurs

**Couronne Urbaine** : Couronne ouest, nord, est et sud

**Sud** : Fenouillères, Facultés, Saint-Jérôme, Val Saint André, Pigonnet, Beauville, Saint Jérôme Est, Pont de l'Arc, La Parade, Montaiguet, Luynes Village, Les Milles Village, ZI les Milles, Arbois partie Ouest et Est

**Est** : La Torse, Pont de Beraud, Pinette, Campagne Repentance

**Nord** : Beisson, Saint Eutrope, Rocher du Dragon Verte Colline, Loubassanne, Les Lauves, Brunet, Sud Est Plateau Puyricard, Plateau Nord Puyricard, Puyricard Village, Sud-Ouest Plateau Puyricard

## Les secteurs Centre-Ville et Couronne Urbaine au-dessus du lot

D'une manière générale, le prix au mètre carré à Aix-en-Provence a fortement augmenté en 2011 (14,8 €/m<sup>2</sup> tous types confondus) pour retrouver les niveaux constatés en 2007, voire les dépasser (1,3 €/m<sup>2</sup> tous types confondus).

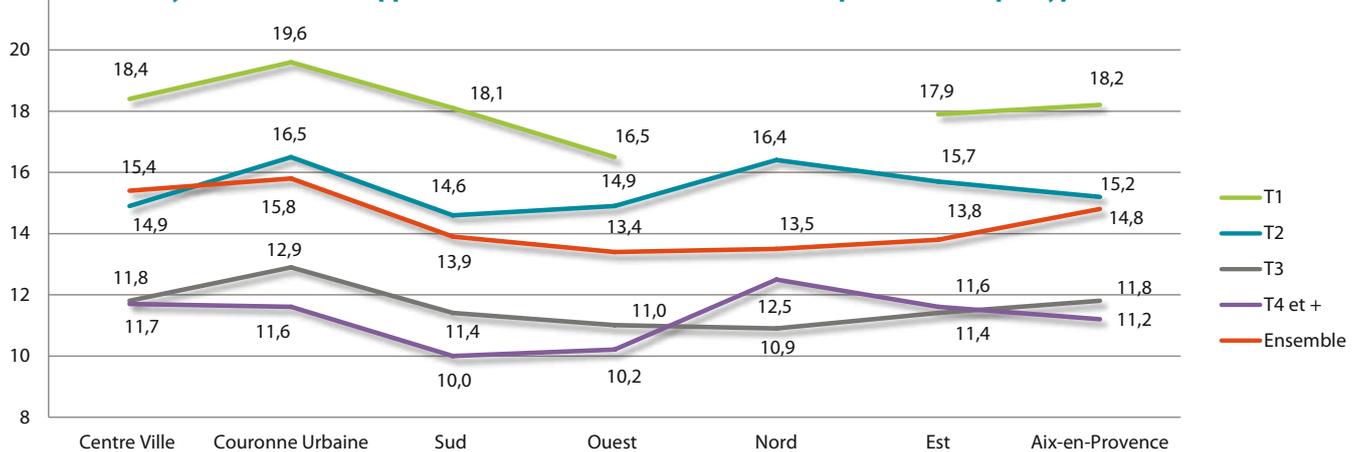
Si l'on se réfère au niveau des loyers pratiqués, la ville d'Aix-en-Provence peut être découpée en deux

zones distinctes. D'une part les secteurs Centre-Ville et Couronne Urbaine où les prix au mètre carré sont très élevés (respectivement 15,4 €/m<sup>2</sup> et 15,8 €/m<sup>2</sup> tous types confondus) et d'autre part, les secteurs Sud, Ouest, Nord et Est, où le montant des loyers se situe dans une fourchette allant de 13,4 €/m<sup>2</sup> à 13,9 €/m<sup>2</sup>, tous types confondus.

# Pays d'Aix 2011

Aix-en-Provence Beaurecueil Bouc-Bel-Air Cabriès Châteauneuf-le-Rouge Coudoux Éguilles Fuveau Jouques La Roque-d'Anthéron Lambesc Le Puy-Sainte-Réparate Le Tholonet Les Pennes-Mirabeau Meyrargues Meyreuil Mimet Pertuis Peynier Peyrolles-en-Provence Puylobier Rognes Rousset Saint-Antonin-sur-Bayon Saint-Cannat Saint-Estève-Janson Saint-Marc-Jaumegarde Saint-Paul-lès-Durance Simiane-Collongue Trets Vauvenargues Venelles Ventabren Vitrolles

## Montant des loyers médians des appartements à Aix-en-Provence (en €/m<sup>2</sup>) par secteur et par type



Source : ODL 13 - Collecte 2011

### Les T1 de la Couronne Urbaine proches des 20 €/m<sup>2</sup>

Le prix au mètre carré des appartements de type 1 de la ville d'Aix-en-Provence est le plus élevé des Bouches-du-Rhône avec 18,2 € le mètre carré. Mais le record est détenu par la Couronne Urbaine où ce prix atteint 19,6 €/m<sup>2</sup>.

Pour les appartements de type 2, ce prix baisse de 3 € par mètre carré pour atteindre 15,2 €/m<sup>2</sup>.

Il existe peu de différence entre les prix au mètre carré des biens de type 3 et de type 4 et plus ; 0,60 centimes d'euros les séparent, soit 11,8 €/m<sup>2</sup> pour un T3 et 11,2 €/m<sup>2</sup> pour un T4 et +.

Alors que les prix au mètre carré diminuent quand la surface habitable augmente, les T3 du secteur Nord sont plus chers que les T4 et plus du même secteur ; ainsi un T3 dans ce secteur se loue 10,9 €/m<sup>2</sup>, un T4 et plus 12,5 €/m<sup>2</sup>.

### Des vacances de plus en plus longues

Les agents immobiliers rencontrés en 2011 sont unanimes pour reconnaître leurs difficultés à relouer les appartements. La durée de vacance frictionnelle\* s'est en effet allongée (2 à 3 mois d'attente avant de relouer), ce phénomène ayant débuté il y a deux ans. Le principal problème provient du niveau élevé des loyers mais également du fait des exigences plus importantes qu'avant des candidats locataires, notamment en termes de travaux d'embellissement (cuisine, salle-de-bains...).

\***Vacance frictionnelle** : temps qui sépare la sortie d'un locataire et l'entrée du locataire suivant dans un même logement.

### Deux exemples de difficultés à louer

1. À Trets, les T2 ne se relouent pas facilement car ils ne correspondent pas aux besoins des familles qui sont les plus nombreuses à vouloir se loger. De plus, les étudiants d'Aix-en-Provence recherchent plutôt des studios ou des T1. À l'inverse, les T3/T4 se relouent rapidement car ils sont très rares à Trets.

2. Les T1 en périphérie du centre-ville d'Aix-en-Provence sont très difficiles à louer car les prix ne sont pas adaptés aux ressources des étudiants. Par ailleurs, un salarié préférera louer un type 2 pour disposer d'une chambre séparée. De plus, les résidences aixoises construites dans les années 50 et 60 sont difficiles à louer car les locataires préfèrent aujourd'hui payer davantage pour bénéficier d'un logement plus moderne. De ce point de vue, les logements récents et neufs concurrencent directement les logements anciens.

### Une rotation importante des T2 en 2010

En moyenne, plus d'un quart des appartements a été reloué en 2010 à Aix-en-Provence.

Dans cette commune, le taux de mobilité des T1 reste stable depuis 2007 (entre 32 % et 34 %) alors qu'il a très nettement augmenté pour les T2 : 37 % en 2010 (contre 23 % et 27 % les années précédentes). Le taux de mobilité des T3 aujourd'hui de 18 % est en baisse de 5 % par rapport à 2007. La rareté de ce type de biens peut naturellement expliquer ces taux de rotation moins importants.

# Garantie des Risques Locatifs (GRL2)

# Odl 13

## Où en sommes-nous dans les Bouches-du-Rhône ?

Il ne s'agit pas de dresser ici un bilan exhaustif mais de faire ressortir un certain nombre d'éléments permettant de mesurer l'impact du dispositif dans les marchés locatifs des Bouches-du-Rhône et tracer quelques perspectives pour l'avenir immédiat.

Pour l'ensemble ou une partie significative de leur portefeuille, les agences pratiquant la GRL2, sont nettement minoritaires. Plus nombreuses sont celles qui la pratiquent au cas par cas pour résoudre quelques situations particulières.

Cependant, avec le développement de l'offre GRL de la CGAIM, les agences sont un peu plus nombreuses aujourd'hui à la pratiquer, au moins de façon occasionnelle.

Au terme de deux années de mise en œuvre, la GRL 2 semble, a priori, sans utilité évidente dans les secteurs ruraux et les petits pôles du département (5 000 à 10 000 habitants) où les marchés peuvent être qualifiés de globalement peu tendus. En effet, dans ces secteurs, l'offre de logements à loyer accessible semble suffisante (au moins sur le plan quantitatif) d'autant que les loyers sont fixés au moins pour le parc le plus ancien en fonction du montant des aides dont bénéficient les locataires notamment à faible revenu. Enfin, dans ces secteurs, l'intuitu personae joue un rôle important dans l'acceptation des candidatures mais aussi dans le recouvrement des retards de loyers.

Deux facteurs expliquent cependant l'utilisation de la GRL dans ces marchés peu tendus :

- il existe une tendance de fond des bailleurs à vouloir garantir leurs revenus locatifs, qui pousse au développement de l'assurance Loyers Impayés ou GRL.

- les professionnels engagent leur responsabilité à l'égard du bailleur dans le choix du locataire. En l'absence de garantie par une assurance, ils doivent procéder à une sélection rigoureuse des candidats, en exigeant des garanties que certains ne pourront fournir au risque de laisser des logements vacants dans le parc privé et de contribuer au renforcement concomitant d'une demande de logements sociaux. On pourrait suggérer que dans ces marchés, l'intervention de la GRL soit conditionnée au respect de conditions relatives, au profil des locataires, ou au niveau des loyers, concourant ainsi aux objectifs d'intérêt général dans la mise en œuvre du droit au logement.

Dans les marchés très tendus, à l'inverse, où la GRL serait susceptible de répondre à un véritable besoin, les professionnels ne l'utilisent que dans un petit nombre de cas où ce dispositif permet d'apporter une solution à quelques candidats soigneusement sélectionnés. Pour le reste, la demande locative des ménages rentrant dans les critères normaux de solvabilité est suffisamment importante pour trouver des locataires sans devoir prendre en compte une demande sociale qui nécessite souvent plus de suivi et d'accompagnement. Cependant, dans le parc le plus ancien, l'utilisation de la GRL peut contribuer à maintenir à usage locatif, certains logements vétustes ou obsolètes au regard des attentes de la demande locative de la majorité des ménages. Dans ces marchés, la GRL semble actuellement jouer un rôle résiduel ou du moins très limité sans être devenue jusqu'ici un outil permettant de répondre au besoin de logement des personnes et ménages à faibles revenus et/ou irréguliers voire précaires.

La GRL permet en effet de prendre en compte les demandes de logements des artisans et des commerçants, en particulier récemment installés, ou des intérimaires (population avec des revenus irréguliers qui a du mal à trouver un logement à cause d'une situation « plus ou moins stable » mais qui n'est pas considérée comme « précaire »).

Elle devrait constituer également un bon moyen de contribuer à l'accès au logement de jeunes salariés en CDD ou de personnes à revenus modestes (temps partiel).

Enfin, la question peut aussi se poser de savoir si la GRL2 n'est pas concurrencée par l'assurance GLI (Garantie des Loyers Impayés) dans la mesure où cette dernière peut pratiquer des cotisations moins élevées pour les administrateurs de biens.

## Rôle et missions de l'ADIL

L'Agence Départementale d'Information sur le Logement des Bouches-du-Rhône (ADIL 13) a pour vocation d'offrir au public un conseil juridique, financier et fiscal sur toutes les questions relatives à l'habitat.

L'ADIL 13 assure ses missions sous l'égide de l'Agence Nationale pour l'Information sur le Logement (ANIL) et évolue dans le cadre du réseau professionnel ANIL/ADIL.

Ses missions et son fonctionnement sont prévus à l'article L366-1 du Code de la construction et de l'habitation. Elle est conventionnée par le Ministère chargé du logement. Elle est présidée par le Conseil Général des Bouches-du-Rhône, son principal partenaire, et vice-présidée par l'Etat.

Pour le Pays d'Aix, l'ADIL assure des permanences à :

**Aix-en-Provence** (Maison de la Justice et du Droit) : les 2<sup>ème</sup>, 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> jeudis - 14h-17h - sur RDV (Tél. : 04 42 20 90 32)

**Aix-en-Provence** (Cité des métiers) : sur RDV (Tél. : 04 96 11 12 00) les 1<sup>er</sup> lundis - 14h-18h et les 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> jeudis - 9h-12h

**Bouc-Bel-Air** (Maison du Droit et du Citoyen) : les 1<sup>er</sup> lundis - 9h30-12h30 - sur RDV (Tél. : 04 42 94 93 96)

**Lambesc** (CCAS) : les 2<sup>ème</sup> mardis - 14h17h - sur RDV (Tél. 04 42 17 00 53)

**Peyrolles-en-Provence** (Mairie) : les 4<sup>ème</sup> jeudis - 9h-12h - sur RDV (Tél. : 04 42 57 89 83)

**Trets** (Pôle logement - Mairie Annexe) : les 1<sup>er</sup> jeudis - 13h30-17h30 - sur RDV (Tél. : 04 42 61 23 72)

**Vitrolles** (Maison du Droit) : les 1<sup>er</sup> mardis - 9h30-12h/13h30-17h - sans RDV *sauf pour les diagnostic et plan de financement* (Tél. : 04 96 11 12 00)

## Etude réalisée par l'ADIL des Bouches-du-Rhône

Date de publication : Mars 2012 - Directeur de publication : Thierry MOALLIC, Directeur de l'ADIL 13 - Étude et rédaction : Lisa MICELI, Chargée d'études Habitat - Conception-Réalisation : Agnès PASSAVANT, Chargée de mission - Communication ADIL 13 - 7, cours Jean Ballard - CS 10117 - 13231 MARSEILLE Cedex 1 - Tél. : 04 96 11 12 00 - Internet : [www.adil13.org](http://www.adil13.org)

L'Observatoire Départemental des Loyers est mis en place grâce au concours financier de :  
Conseil Général des Bouches-du-Rhône - Etat (DREAL) et Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix



# ACCESSION SOCIALE À LA PROPRIÉTÉ

## Communauté du Pays d'Aix

La consommation des prêts à 0 %

# 2010

### Le PTZ 2010, à l'aube d'une réforme...

Depuis 30 ans, la France promeut l'accèsion à la propriété à partir de deux piliers :

1- les aides à la personne dont l'impact (aide au remboursement des emprunts) était fort dans les années 80 mais aujourd'hui quasiment marginal,

2- les aides à la pierre à partir de prêts aidés. C'est dans ce cadre que le Prêt à 0 % (PTZ) est venu succéder au PAP en 1995 avec pour objectif de favoriser l'accèsion à la propriété des primo-accédants\*.

Au fil du temps, le PTZ a vu ses effets s'éroder car fonctionnant mieux dans les marchés non tendus. A cela, d'autres facteurs sont venus s'ajouter tels que la très forte augmentation des prix de l'immobilier de 1997 à 2007, le maintien du barème du PTZ depuis son origine (à l'exception d'une légère revalorisation des montants plafonds d'opération en 2005) et la fin des mesures de relance (Pass-foncier et doublement du PTZ). De plus, le crédit d'impôt en tant que déclencheur des décisions d'accèsion a démontré son inefficacité. Dans ce contexte, l'année 2010 est atypique notamment sur un marché immobilier aussi tendu que celui du Pays d'Aix « dopé » par la dernière année du Pass Foncier. C'est ce que cette étude tend à démontrer...

*Définition du primo accédant :*

*Personne qui n'a pas été propriétaire de son logement durant les deux dernières années.*



### Les principales caractéristiques des opérations financées par le PTZ

Après l'augmentation observée entre 2008 et 2009 (+ 6 %), la communauté d'agglomération enregistre une nouvelle et importante augmentation de la consommation du PTZ (+ 44 %) pour l'année 2010 passant ainsi de 687 PTZ distribués en 2009 à 936 en 2010. Ces prêts à 0 % ont majoritairement financé des logements collectifs dans l'ancien.

Le prêt à 0 % finance 12 % du montant de l'opération qui s'élève en moyenne à 188 690 € sur le Pays d'Aix.

Le montant du PTZ en 2010 (près de 23 000 €) est bien supérieur aux années précédentes en raison de la mesure du gouvernement visant au doublement du PTZ dans le neuf (prise d'effet le 15 janvier 2009).

L'apport personnel moyen est de 36 194 €. 58 % des bénéficiaires du PTZ ont un apport personnel supérieur ou égal à 10 000 € (soit 543 personnes).

Le remboursement du prêt principal (un prêt bancaire) se fait sur une durée moyenne de 279 mois, soit environ 23 ans.

### Les chiffres clés du PTZ en 2010 sur la CPA

	2009	2010	Evol.
Nombre de PTZ	687	936	↗
Montant moyen des opérations	181 742 €	188 690 €	↗
Montant moyen du PTZ	19 091 €	22 970 €	↗
Nombre de ménages ayant un apport personnel* <i>(soit 58 % des bénéficiaires du PTZ)</i>	395 personnes	543 personnes <i>(soit 58 % des bénéficiaires du PTZ)</i>	↗
Apport personnel médian	39 035 €	36 194 €	↘
Durée du prêt principal <i>(environ 23 ans)</i>	279 mois	279 mois <i>(environ 23 ans)</i>	→
Type d'opération	Neuf : 29 % Ancien : 71 %	Neuf : 38 % Ancien : 62 %	↗ ↘
Type de logement	Coll. : 59 % Ind. : 41 %	Coll. : 58 % Ind. : 42 %	↘ ↗

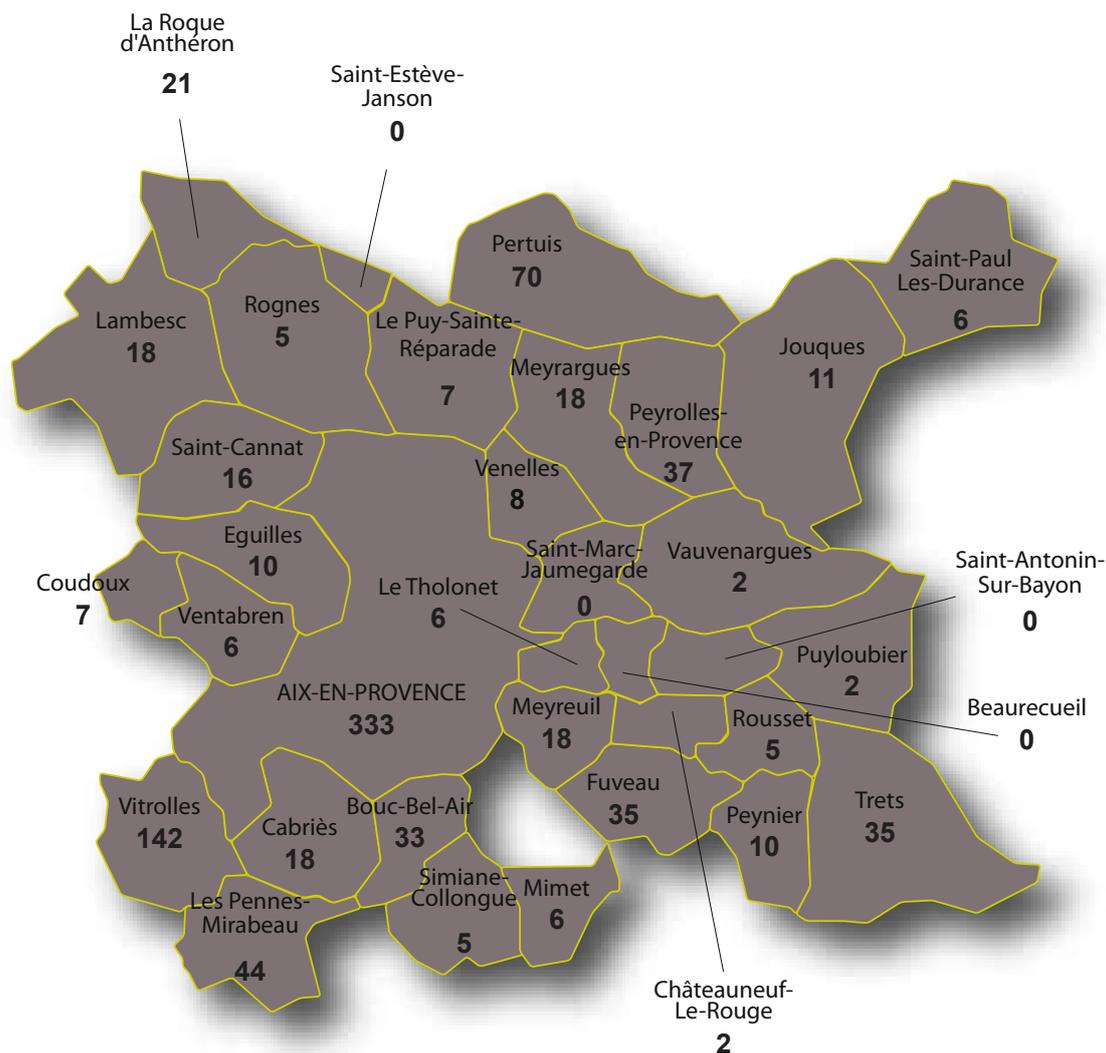
\*apport supérieur ou égal à 10 000 €

Aix-en-Provence Beaurecueil Bouc-Bel-Air Cabriès Châteauneuf-le-Rouge Coudoux Éguilles Fuveau Jouques La Roque-d'Anthéron Lambesc Le Puy-Sainte-Réparate Le Tholonet Les Pennes-Mirabeau Meyrargues Meyreuil Mimet Pertuis Peynier Peyrolles-en-Provence Puylobier Rognes Rousset Saint-Antonin-sur-Bayon Saint-Cannat Saint-Estève-Janson Saint-Marc-Jaumegarde Saint-Paul-lès-Durance Simiane-Collongue Trets Vauvenargues Venelles Ventabren Vitrolles

## ACCESSION SOCIALE À LA PROPRIÉTÉ Communauté du Pays d'Aix

### La Ville d'Aix-en-Provence en tête de l'accession sociale

Répartition géographique des prêts à 0%

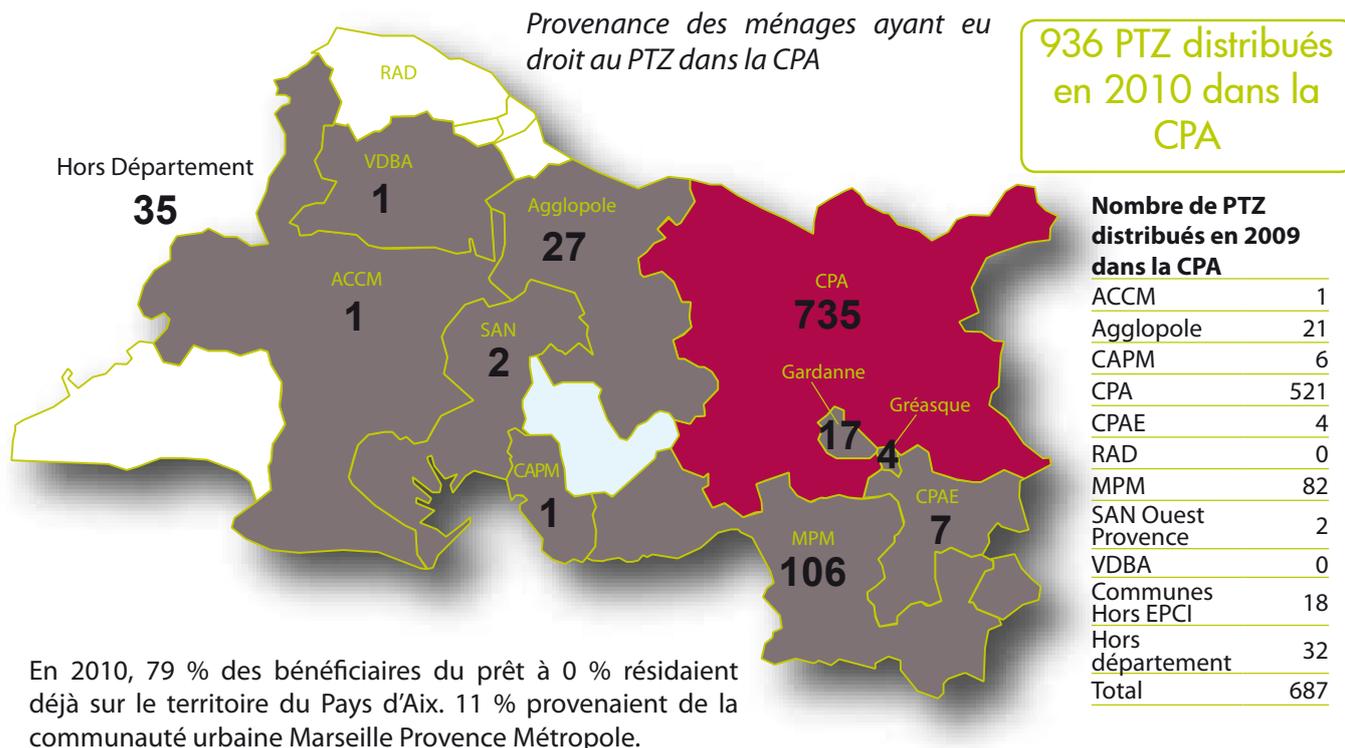


En 2010, le Pays d'Aix a consommé 12 % des PTZ distribués dans le département.

La ville-centre de la communauté d'agglomération, Aix-en-Provence, compte 333 PTZ distribués, soit 36 % du total des prêts à 0 % accordés dans l'intercommunalité. Du point de vue de la consommation du PTZ, les villes de Vitrolles (15 %) et de Pertuis (7 %) se situent au second et troisième rang.

## ACCESSION SOCIALE À LA PROPRIÉTÉ Communauté du Pays d'Aix

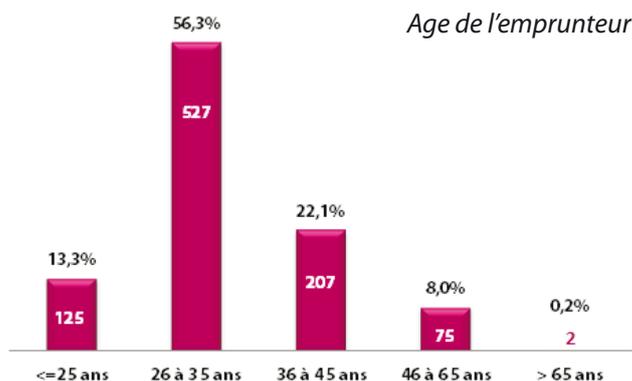
### Des accédants à la propriété fidèles à leur intercommunalité



### Caractéristiques des logements et ménages bénéficiaires du PTZ sur la CPA

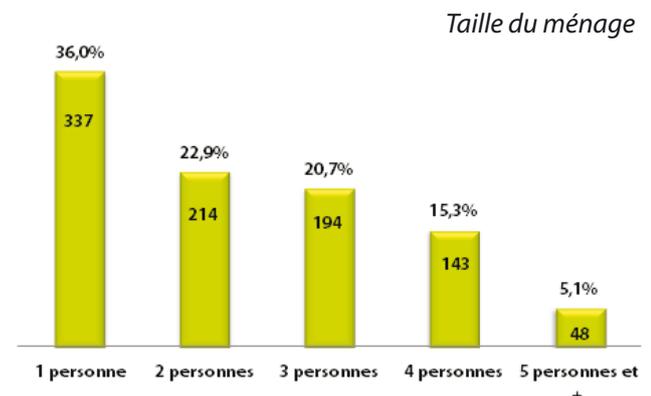
#### Les 26-35 ans largement majoritaires

Plus d'un bénéficiaire du prêt à 0 % sur deux est âgé de 26 à 35 ans, conséquence directe de la condition de primo-accession.



#### Les petits ménages en grand nombre

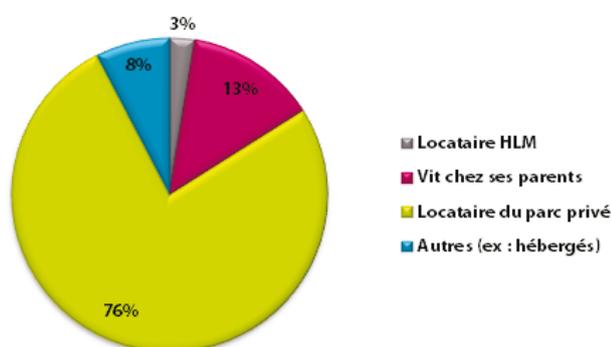
La grande majorité des bénéficiaires du PTZ est issue du parc locatif privé (76,4 %).



## ACCESSION SOCIALE À LA PROPRIÉTÉ Communauté du Pays d'Aix

### Des accédants majoritairement issus du parc locatif privé

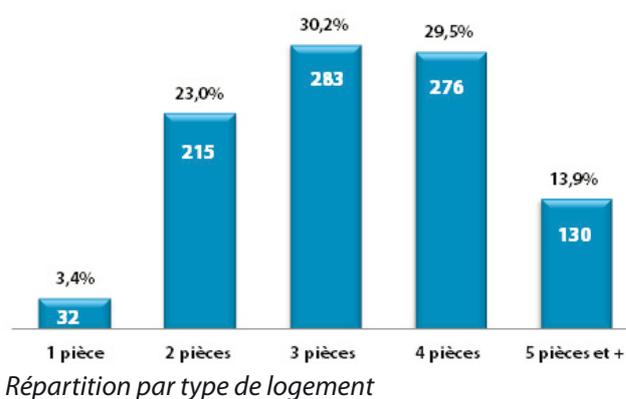
La grande majorité des bénéficiaires du PTZ est issue du parc locatif privé (76,4 %).



Statut d'occupation de l'emprunteur

### Les T3 et T4 au "coude à coude"

Le choix des ménages s'est principalement porté sur des logements de type 3 (30 %) et 4 (29 %), et dans une moindre mesure de type 2 (23 %)



Répartition par type de logement

## Le PTZ et les principales communes de la CPA

Des opérations d'accession sociale à prix élevés dans la communauté d'agglomération du Pays d'Aix

### Caractéristiques des opérations

Communes	Nombre de PTZ	Montant moyen des opérations	Montant moyen du PTZ	Part du PTZ dans l'opération
Aix-en-Provence	333	180 764 €	21 759 €	12 %
Vitrolles	142	185 844 €	16 929 €	9 %
Pertuis	70	162 827 €	17 861 €	11 %
CPA	936	188 690 €	22 970 €	12 %
BdR	6 984	169 277 €	23 734 €	14 %

Le montant moyen des opérations observé sur la communauté d'agglomération du Pays d'Aix est de 188 690 €. La ville-centre, Aix-en-Provence, est en deçà

de ce montant (180 764 €) mais bien au-dessus de celui observé dans les Bouches-du-Rhône (169 277 €).

Aix-en-Provence Beaurecueil Bouc-Bel-Air Cabriès Châteauneuf-le-Rouge Coudoux Éguilles Fuveau Jouques La Roque-d'Anthéron Lambesc Le Puy-Sainte-Réparate Le Tholonet Les Pennes-Mirabeau Meyrargues Meyreuil Mimet Pertuis Peynier Peyrolles-en-Provence Puyloubier Rognes Rousset Saint-Antonin-sur-Bayon Saint-Cannat Saint-Estève-Janson Saint-Marc-Jaumegarde Saint-Paul-lès-Durance Simiane-Collongue Trets Vauvenargues Venelles Ventabren Vitrolles

## ACCESSION SOCIALE À LA PROPRIÉTÉ Communauté du Pays d'Aix

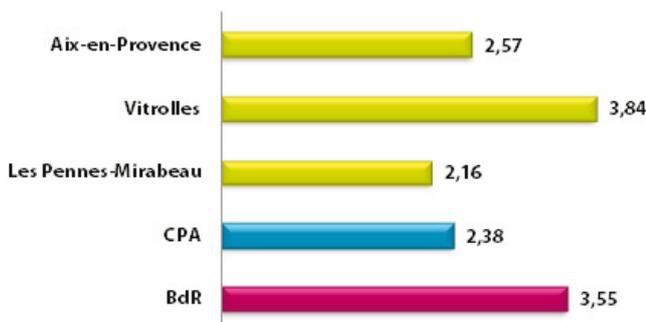
Communes	Revenu net moyen annuel	Apport moyen personnel	Durée moyenne de remboursement
Aix-en-Provence	28 309 €	40 793 €	271 mois
Vitrolles	32 430 €	28 077 €	284 mois
Pertuis	29 606 €	26 193 €	269 mois
CPA	31 183 €	36 194 €	279 mois
BdR	29 096 €	23 925 €	287 mois

Les revenus nets moyens de ces différentes communes sont assez équivalents (entre 28 000 et 32 000 €/an). Par contre l'apport moyen mobilisé par les ménages

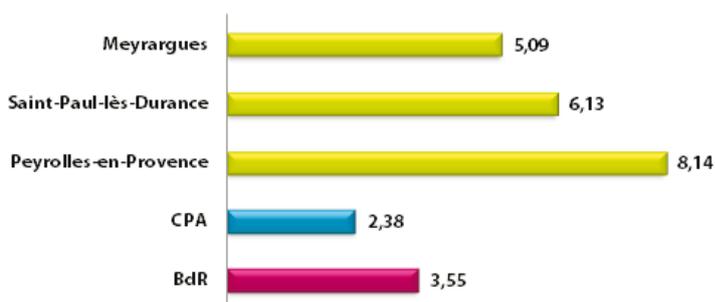
d'Aix-en-Provence, près de 41 000 €, est sans comparaison avec les autres apports mobilisés. La moyenne dans les Bouches-du-Rhône est de 23 925 €.

### La consommation du PTZ pour 1 000 habitants et par commune

#### Les communes les plus peuplées



#### Les communes les plus consommatrices de PTZ



En valeur absolue, Aix-en-Provence est la ville du Pays d'Aix qui consomme le plus de PTZ (333) au sein de l'EPCI. Or, en rapprochant le nombre de PTZ distribués dans chacune des communes à la taille de leur population, Aix-en-Provence est en deçà de la moyenne observée

sur la communauté d'agglomération (2,28 contre 2,38 PTZ distribués pour 1 000 habitants).

Ainsi les communes les plus consommatrices de PTZ sont Peyrolles-en-Provence (8,14), Saint-Paul-lès-Durance (6,13) et Meyrargues (5,09).

## ACCESSION SOCIALE À LA PROPRIÉTÉ Communauté du Pays d'Aix

### Zoom sur Aix-en-Provence et Vitrolles

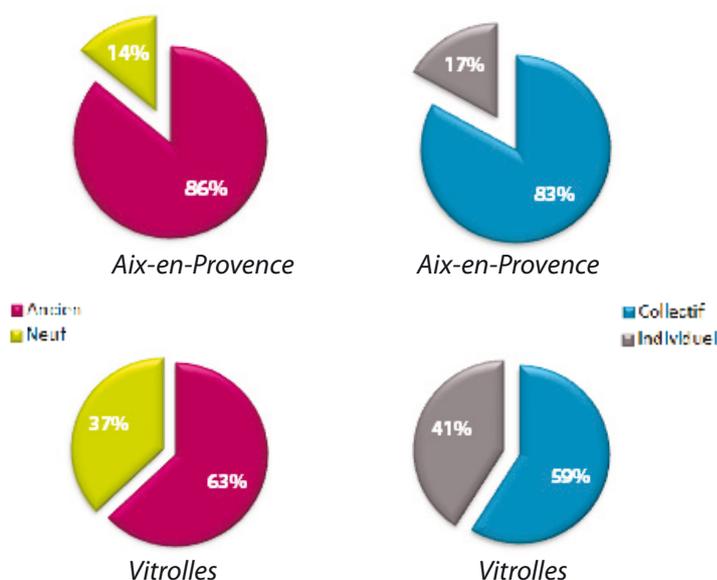
#### Caractéristiques des opérations et des emprunteurs

Le prêt à 0 % a financé en majorité des logements anciens (86 % sur Vitrolles, 63 % sur Aix-en-Provence) et collectifs (59 % sur Vitrolles et 83 % sur Aix-en-Provence).

A Aix-en-Provence, le prêt à 0 % a favorisé l'acquisition de T2 et T3. Cela est cohérent avec la typologie des ménages qui ont majoritairement bénéficié du PTZ en 2010, à savoir des personnes seules (52 %) et des familles monoparentales (15 %). Quatre bénéficiaires sur 10 sont des employés.

A Vitrolles, le prêt à 0 % a surtout profité aux logements de type 3 et 4. Les bénéficiaires du PTZ sont plutôt des personnes seules (27 %) mais aucun type de ménage ne se distingue vraiment, mis à part les couples avec 3 enfants ou plus qui sont en minorité (6 %). Ils sont plutôt employés ou exercent une profession intermédiaire.

#### Une majorité d'ancien et de collectif



		Aix-en-Provence	Vitrolles
<b>Taille du logement</b>	T1	8 %	1 %
	T2	35 %	12 %
	T3	29 %	31 %
	T4	20 %	40 %
	T5 et +	8 %	16 %
<b>Type du ménage</b>	Couple avec 1 enfant	12 %	15 %
	Couple avec 2 enfants	8 %	16 %
	Couple avec 3 enfants ou +	3 %	6 %
	Couple sans enfant	9 %	18 %
	Famille monoparentale	15 %	18 %
	Personne seule	52 %	27 %
<b>CSP</b>	Agriculteur	1 %	0 %
	Artisan, commerçant, profession libérale	2 %	2 %
	Cadre	21 %	14 %
	Profession intermédiaire	23 %	28 %
	Employé	41 %	38 %
	Ouvrier	8 %	17 %
	Retraité	1 %	0 %
	Autre inactif	4 %	1 %

## ACCESSION SOCIALE À LA PROPRIÉTÉ Communauté du Pays d'Aix

### Comparaison CPA/Département

#### Des types d'opérations d'accession sociale relativement comparables

Répartition des PTZ selon le type et l'ancienneté du bien

	Ancien		Neuf		Ensemble	
	CPA	Départ.	CPA	Départ.	CPA	Départ.
Coll.	35,26 %	40,79 %	23,08 %	22,62 %	58,33 %	63,41 %
Ind.	26,39 %	19,66 %	15,28 %	16,92 %	41,67 %	36,58 %
Ens.	61,65 %	60,45 %	38,35 %	39,54 %	100,00 %	100,00 %

Les types d'opérations financées par le prêt à 0 % sont assez semblables, que cela soit à l'échelle départementale ou à l'échelle de l'agglomération. Toutefois, sur le Pays d'Aix, ce prêt a davantage favorisé les logements individuels que sur le département (respectivement 41,67 % contre 36,58 %).

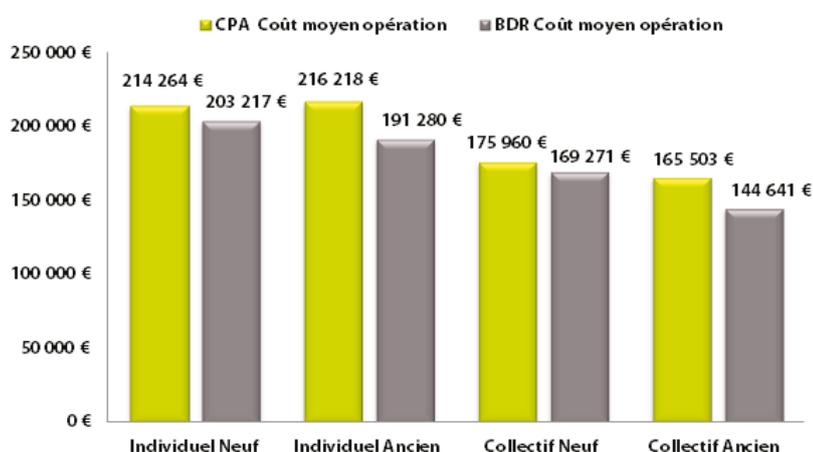
#### Des opérations financées par le PTZ avoisinant les 2 800 € /m<sup>2</sup> sur le Pays d'Aix

Montant moyen des opérations au m<sup>2</sup>

	Ancien		Neuf		Ensemble	
	CPA	Départ.	CPA	Départ.	CPA	Départ.
Coll.	2 887 €	2 438 €	3 162 €	2 943 €	2 996 €	2 618 €
Ind.	2 644 €	2 476 €	2 367 €	2 319 €	2 542 €	2 403 €
Ens.	2 784 €	2 450 €	2 845 €	2 676 €	2 807 €	2 540 €

Le prix au mètre carré varie selon l'ancienneté ou le type du logement. Ainsi, sur le Pays d'Aix, ce prix est particulièrement élevé dans le collectif d'une part (2 996 €/m<sup>2</sup> contre 2 618 €/m<sup>2</sup> dans le département), et dans l'ancien d'autre part (2 784 €/m<sup>2</sup> contre 2 450 €/m<sup>2</sup>).

Coût moyen des opérations



D'une manière générale, les prix au mètre carré sont plus élevés dans la communauté d'agglomération que dans le département. De ce fait, type et état du logement confondus, le prix au mètre carré sur la Pays d'Aix est de 2 807 € contre 2 540 € dans le département, soit une différence de 267 € au mètre carré.

Le coût moyen des opérations sur le Pays d'Aix est systématiquement plus élevé que dans les Bouches-du-Rhône. Toutefois les écarts de prix les plus élevés se constatent dans le collectif ancien et dans l'individuel ancien (entre 21 000 et 25 000 € de différence avec le département).

Aix-en-Provence Beaurecueil Bouc-Bel-Air Cabriès Châteauneuf-le-Rouge Coudoux Éguilles Fuveau Jouques La Roque-d'Anthéron Lambesc Le Puy-Sainte-Réparate Le Tholonet Les Pennes-Mirabeau Meyrargues Meyreuil Mimet Pertuis Peynier Peyrolles-en-Provence Puyloubier Rognes Rousset Saint-Antonin-sur-Bayon Saint-Cannat Saint-Estève-Janson Saint-Marc-Jaumegarde Saint-Paul-lès-Durance Simiane-Collongue Trets Vauvenargues Venelles Ventabren Vitrolles

## ACCESSION SOCIALE À LA PROPRIÉTÉ Communauté du Pays d'Aix

### Le PTZ +

prêt à taux zéro aidé par l'état

Un "PTZ+", prêt à taux zéro aidé par l'Etat, peut être accordé pour construire ou acheter un logement en France (métropole et DOM).

De nouvelles conditions d'obtention sont applicables aux offres de prêt émises à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2011.

#### Qui peut bénéficier du "PTZ+" ?

■ **Toute personne qui acquiert sa résidence principale et qui n'était pas propriétaire de sa résidence principale au cours des deux dernières années précédant l'émission de l'offre de prêt.**

Toutefois, cette condition n'est pas exigée lorsque l'emprunteur ou l'un des occupants du logement financé avec le prêt à taux zéro est : soit titulaire d'une carte d'invalidité et dans l'incapacité d'exercer une profession ; soit bénéficiaire d'une allocation adulte handicapé ou d'éducation d'un enfant handicapé ; soit victime d'une catastrophe ayant rendu inhabitable de manière définitive sa résidence principale (catastrophe naturelle indemnisée, dommages causés par les effets du vent dû aux tempêtes, ouragans ou cyclones, dommages dus à des catastrophes technologiques). La demande de prêt doit être présentée dans un délai de deux ans suivant la publication de l'arrêté de constatation de l'état de catastrophe naturelle ou la survenance du sinistre.

■ **Le "PTZ+" peut être accordé quel que soit le niveau des ressources de l'emprunteur.**

Les conditions de remboursement du prêt varient toutefois en fonction des ressources.

■ Si l'emprunteur vend le logement précédemment acquis avec un prêt à taux zéro et achète une nouvelle résidence principale, il peut demander à l'établissement prêteur le transfert de son prêt à taux zéro initial sur sa nouvelle résidence.

#### Un "PTZ+", pour quoi faire ?

■ **Construire et acheter le terrain ou acquérir un logement** neuf qui n'a jamais encore été occupé.

■ **Acquérir un logement existant**, quel que soit son âge, et financer, le cas échéant, des travaux.

■ **Transformer un local** (bureau, grange...) dont l'emprunteur est déjà propriétaire en logement, ou acquérir et transformer un tel local.

■ Le logement doit, sauf exceptions, être la **résidence principale** de l'emprunteur dans le délai d'un an suivant la déclaration d'achèvement des travaux ou l'acquisition du logement. **Pour en savoir plus : <http://www.adil13.org>**

#### Pour quel montant ?

**Le montant du PTZ+ ne peut excéder le montant du ou des autres prêts d'une durée supérieure à deux ans concourant au financement de l'opération.**

■ Le montant du PTZ+ est fonction de la zone géographique d'implantation du logement, de son caractère neuf ou ancien,

de son niveau de performance énergétique et du nombre de personnes destinées à occuper le logement.

Le montant du prêt est égal au coût de l'opération pris en compte dans la limite d'un plafond, auquel s'applique une quotité variable en fonction de l'opération.

■ **Un seul prêt à 0% est accordé par ménage et par opération.**

**Pour en savoir plus : <http://www.adil13.org>**

#### Pour quelle durée ?

L'emprunteur rembourse le prêt à 0 % par mensualités constantes, en fonction de ses revenus, du nombre de personnes destinées à occuper le logement, de la localisation du logement et de la nature de l'opération (ancien ou neuf), sur une durée de 5 à 30 ans : plus ses revenus sont élevés, plus la durée du prêt est courte. En fonction de ses revenus, l'emprunteur bénéficie ou non d'un différé de remboursement partiel : pendant cette période, il ne rembourse qu'une fraction du montant du prêt à taux zéro.

Le montant des revenus pris en compte est celui qui correspond au montant le plus élevé suivant (après application d'un coefficient familial) :

- la somme des revenus fiscaux de référence du ou des emprunteurs auxquels s'ajoutent, le cas échéant, ceux de l'ensemble des personnes destinées à occuper le logement à titre de résidence principale et qui ne sont pas rattachées au foyer fiscal de l'emprunteur au titre de l'avant-dernière année précédant l'offre de prêt (année n-2)

- le coût total de l'opération divisé par 10.

Lors de la demande de prêt, l'emprunteur doit fournir à l'établissement prêteur, ses avis d'imposition correspondants, ainsi que le cas échéant, les avis d'imposition des personnes destinées à occuper le logement et non rattachées à son foyer fiscal.

#### Qui accorde le prêt à taux zéro ?

Tous les établissements de crédit qui ont passé à cet effet une convention avec l'Etat.

L'accédant fait sa demande directement à l'établissement de son choix. L'établissement prêteur fait une seule offre de prêt à taux zéro.

#### Zones géographiques

Les zones A, B1, B2, C sont fixées par l'arrêté du 29.4.09 (JO du 3.5.09).

A titre d'illustration :

-zone A : Paris et l'agglomération parisienne, les communes les plus chères de la Côte d'Azur, le Genevois français ;

-zone B 1 : les agglomérations de plus de 250 000 habitants, certaines communes d'Ile-de-France ou de la Côte d'Azur, certaines zones frontalières ou littorales, les départements d'Outre-mer, la Corse, les îles non reliées au continent ;

-zone B 2 : les agglomérations de 50 000 habitants, les communes de la grande couronne d'Ile-de-France ;

-zone C : le reste du territoire.

### Etude réalisée par l'ADIL des Bouches-du-Rhône à partir des données de la SGFGAS

Date de publication : Septembre 2011 - Directeur de publication : Thierry MOALLIC, Directeur de l'ADIL 13 - Etude et rédaction : Lisa MICELI, Chargée d'études statistiques - Conception-Réalisation : Agnès PASSAVANT, Chargée de mission - Communication

ADIL 13 - 7, cours Jean Ballard - 13001 Marseille - Tél. : 04 96 11 12 00 - Internet : [www.adil13.org](http://www.adil13.org)

## COMMUNAUTE DU PAYS D'AIX

code commune INSEE	commune	population municipale 2008	residences principales (taxes habitation 2011)	Logts soc HLM (tous logts jusqu'en 1977, logts conv. depuis 1977)	Logts soc conv. appartenant à des SEM	logts conv. appartenant à des bailleurs privés	Foyer jeunes travailleurs	Foyer personnes handicapées	Foyer personnes âgées	Foyer travailleurs migrants	Résidence sociale	C.H.R.S.	Logts H.B.C.M. (Houillères) + supp armée française	Total SRU au 01/01/2011	Taux de logements sociaux	nbre réel logts manquants	logements sociaux à produire (20 ans)	chiffres issus du recensement au 01/01/2010 valables pour la période 2011-2013
																		objectif triennal de production (15 % ou objectif PLH)
013001	<b>AIX-EN-PROVENCE</b>	142 743	69 781	10 792	1 363	213	80	24	315	0	306	36	0	13 129	18,81%	827	626	92
013012	BEAUREGUEIL	610	204						non concernée par l'article 55 de la loi SRU									
013015	BOUC-BEL-AIR	13 437	5 217	316	0	1	0	65	0	0	0	0	0	382	7,32%	661	700	105
013019	CABRIES	8 182	3 651	152	0	3	28	0	0	0	0	0	0	183	5,01%	547	520	80
013025	CHATEAUNEUF-LE-ROUGE (*)	2 104	781						non concernée par l'article 55 de la loi SRU									
013118	COUDOUX (*)	3 392	1308						non concernée par l'article 55 de la loi SRU									
013032	EGUILLES	7 604	3 204	119	0	2	0	0	0	0	0	0	0	121	3,78%	519	503	73
013040	FUVEAU	8 894	3 670	153	0	0	0	0	0	0	0	0	0	153	4,17%	581	564	84
013048	JOUQUES (*)	4 089	1 716	89	0	3	0	0	50	0	0	0	0	142	8,28%	201	191	18
013084	LA ROQUE-D'ANTHERON (*)	5 078	1 976	323	0	23	0	130	66	0	0	59	0	601	30,41%	0	0	0
013050	LAMBESC (*)	8 743	3 956	180	0	51	0	0	0	0	0	0	0	231	5,84%	560	560	85
013080	LE PUY-SAINTE-REPARADE (*)	5 276	2 003	223	0	0	0	0	0	0	0	0	0	223	11,13%	177	174	24
013109	LE THOLONET	2 227	970						non concernée par l'article 55 de la loi SRU									
013071	LES PENNES-MIRABEAU	20 187	8 014	389	0	2	0	0	84	0	0	0	0	475	5,93%	1127	1117	172
013059	MEYRARGUES (*)	3 473	1478						non concernée par l'article 55 de la loi SRU									
013060	MEYREUIL	5 084	2 122	175	0	0	0	0	0	0	0	0	0	175	8,25%	249	243	33
013062	MIMET	4 479	1 654	68	0	3	0	0	0	0	0	0	0	71	4,29%	259	259	36
013072	PEYNIER (*)	3 007	1261						non concernées par l'article 55 de la loi SRU									
013074	PEYROLLES-EN-PROVENCE (*)	4 477	1 814	33	10	1	0	0	50	0	0	0	0	94	5,18%	268	257	39
013079	PUYLOUBIER (*)	1 755	671						non concernée par l'article 55 de la loi SRU									
013082	ROGNES (*)	4 606	1 871	35	0	1	0	0	0	0	0	32	0	68	3,63%	306	302	44
013087	ROUSSET (*)	4 290	1 694	323	0	3	0	0	0	0	0	0	0	326	19,24%	12	6	0
013090	SAINTE-ANTONIN-SUR-BAYON (*)	138	56						non concernées par l'article 55 de la loi SRU									
013091	SAINTE-CANNAT (*)	5 347	2 165	121	0	0	0	0	49	0	0	0	0	170	7,85%	263	261	38
013093	SAINTE-ESTEVE-JANSON (*)	339	142						non concernée par l'article 55 de la loi SRU									
013095	SAINTE-MARC-JAUMEGARDE	1 101	424						non concernée par l'article 55 de la loi SRU									
013099	SAINTE-PAUL-LES-DURANCE (*)	973	385						non concernée par l'article 55 de la loi SRU									
013107	SIMIANE-COLLONGUE	5 774	2 163	115	0	0	0	0	0	0	0	0	0	115	5,32%	317	315	45
013110	TRETS (*)	10 239	4 138	200	4	9	0	0	13	0	0	0	0	226	5,46%	601	608	89
013111	VAUVENARGUES (*)	921	396						non concernée par l'article 55 de la loi SRU									
013113	VENELLES	8 100	3 452	109	0	24	0	0	0	0	0	0	0	133	3,85%	557	559	81
013114	VENTABREN (*)	4 766	1 991	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00%	398	396	57
013117	VITROLLES	36 610	13 681	4 274	0	0	26	0	96	0	25	4	0	4 425	32,34%	0	0	0
084089	PERTUIS (*)	18 872	8 498	nc	nc	nc	nc	nc	nc	nc	nc	nc	nc	806	9,48%	894	916	137
		356 917	156 507											22 249	14,22%	9324	9 077	1 332

(\*) : nouvelles communes DALO  
en gras : commune en DSU





Le Programme Local de l'Habitat est conduit  
par la Communauté du Pays d'Aix,  
Direction générale adjointe  
Prospective et Aménagement  
Direction de la Stratégie et de la Cohérence Territoriale.

Assistance technique : Agence d'Urbanisme du Pays d'Aix (AUPA)  
Durance, Bureaux d'études Guy Taieb Conseil et ORGECO

Crédit photos : Photothèque Communauté du Pays d'Aix - François Lominé

Relecture, corrections, maquette et mise en page : Direction de la Communication

Juin 2012