

2012_A165

OBJET : Habitat - Projet de deuxième Programme Local de l'Habitat de la C.P.A. (2013-2018) - Programme d'actions et déclinaison des objectifs par commune

Le 25 octobre 2012, le Conseil de la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix s'est réuni en session ordinaire au Gymnase Font d'Aurumy, Chemin des Vertus à Fuveau, sur la convocation qui lui a été adressée par Madame le Président de la Communauté d'Agglomération le 19 octobre 2012, conformément à l'article L.5211-1 du Code général des collectivités territoriales.

Etaient Présents : JOISSAINS MASINI Maryse - AGARRAT Henri - AGOPIAN Jacques - ALBERT Guy - AMIEL Michel - ARNAUD Christian - BABULEAUD Jean-Pierre - BARBAT-BLANC Odile - BARRET Guy - BELLUCCI Angélique - BENNOUR Dabha - BENON Charlotte - BERNARD Christine - BLAIS Jean-Paul - BONFILLON Jean - BORDET André - BOULAN Michel - BOUTILLOT Guy - BOYER Michel - BRAMI Héliot - BRAMOULLÉ Gérard - BRUNET Danièle - BURLE Christian - CATELIN Mireille - CHARDON Robert - CHARRIN Philippe - CHAZEAU Maurice - CHEVALIER Eric - CHORRO Jean - CONTE Marie-Ange - CRISTIANI Georges - DAGORNE Robert - DE PERETTI François-Xavier - DECARA Yannick - DELAVET Christian - DELOCHE Gérard - DEMENGE Jean - DESCLOUX Odette - DEVAUX Pierre - DEVESA Brigitte - DI CARO Sylvaine - DUCATEZ-CHEVILLARD Christine - DUFOUR Jean-Pierre - FERAUD Jean-Claude - FERAUD Pierre - FILIPPI Claude - GACHON Loïc - GALLESE Alexandre - GARCIA Daniel - GARÇON Jacques - GARNIER Eliane - GASCUEL Jean - GERACI Gérard - GERARD Jacky - GOUIRAND Daniel - GROSSI Jean-Christophe - GUEZ Daniel - GUINIERI Frédéric - HAMARD OULMI Nadira - JAUME Emmanuelle - JOUVE Mireille - LAFON Henri - LAGIER Robert - LEGIER Michel - LICCIA Marcel - MANCEL Joël - MARTIN Régis - MARTIN Richard - MATAS Henri - MAURICE Jany - MICHEL Marie-Claude - MOINE Anne - MONDOLONI Jean-Claude - MOUGIN Jacques - MOYA Patrick - MUSSET Alain - ORCIER Annie - PATOT Gérard - PERRIN Jean-Claude - PIN Jacky - QUARANTA Alain - RIVORY Olivia - ROUGIER Jacques - ROUSSEL Jacques - SANGLINE Bruno - SANTAMARIA Danielle - SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre - SILVESTRE Catherine - SLISSA Monique - SUSINI Jules - TAULAN Francis - VALETA Marie-José - VEYRUNES Bernard - VILLEVIELLE Robert

Etai(en)t excusé(s) et suppléé(s) : AREZKI Alain suppléé par MENGEAUD Julien - LECLERC Jean-François suppléé par ODERMATH Eric - MALLET Raymond suppléé par MAUNIER André - POTIE François suppléé par MAS Jean-Louis

Etai(en)t excusé(es) avec pouvoir donné conformément aux dispositions de l'article L. 2121-21 du Code Général des Collectivités Territoriales : AMAROCHE Annie donne pouvoir à CONTE Marie-Ange - BAUTZMANN Marcel donne pouvoir à FILIPPI Claude - BONTHOUX Odile donne pouvoir à BRAMI Héliot - BUCCI Dominique donne pouvoir à PATOT Gérard - CASSAN René donne pouvoir à SANGLINE Bruno - CIOT Jean-David donne pouvoir à GUINIERI Frédéric - DAVENNE Chantal donne pouvoir à AGOPIAN Jacques - DILLINGER Laurent donne pouvoir à DECARA Yannick - DUPERREY Lucien donne pouvoir à DELAVET Christian - FENESTRAZ Martine donne pouvoir à DI CARO Sylvaine - FOUQUET Robert donne pouvoir à SILVESTRE Catherine - JONES Michèle donne pouvoir à GROSSI Jean-Christophe - LARNAUDIE Patricia donne pouvoir à DELOCHE Gérard - LONG Danielle donne pouvoir à DEVAUX Pierre - LOUIT Christian donne pouvoir à SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre - MAURET Jacques donne pouvoir à JAUME Emmanuelle - MERGER Reine donne pouvoir à GERACI Gérard - MERSALI Malik donne pouvoir à AGARRAT Henri - MICHEL Claude donne pouvoir à MONDOLONI Jean-Claude - MOHAMMEDI Amaria donne pouvoir à GARÇON Jacques - NELIAS Mireille donne pouvoir à SLISSA Monique - OLLIVIER Arlette donne pouvoir à CHORRO Jean - PAOLI Stéphane donne pouvoir à BENNOUR Dabha - PELLENCE Roger donne pouvoir à LAFON Henri - PERRIN Jean-Marc donne pouvoir à BENON Charlotte - PIERRON Liliane donne pouvoir à TAULAN Francis - RENAUDIN Michel donne pouvoir à MICHEL Marie-Claude - RIVET-JOLIN Catherine donne pouvoir à BARBAT-BLANC Odile - TERME Françoise donne pouvoir à SANTAMARIA Danielle - TONIN Victor donne pouvoir à GALLESE Alexandre - VENEL Gérard donne pouvoir à VEYRUNES Bernard

Etai(en)t excusé(es) sans pouvoir : BUCKI Jacques - CANAL Jean-Louis - CURINIER Erick - GOURNES Jean-Pascal - GUINDE André - JOISSAINS Sophie - MEDVEDOWSKY Alexandre - MORBELLI Pascale - NICOLAOU Jean-Claude - PIZOT Roger - POITOU Frédéric - PORTE Henri-Michel - ROUARD Alain - ROVARINO Isabelle - TRINQUIER Noëlle

Secrétaire de séance : Yannick DECARA

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

CONSEIL DU 25 OCTOBRE 2012

Rapporteur : Jean-Claude FERAUD

Thématique : Habitat

**Objet : Projet de deuxième Programme Local de l'Habitat de la CPA (2013-2018) -
Programme d'actions et déclinaison des objectifs par commune
Décision du Conseil**

Mes Chers Collègues,

Le présent rapport concerne la validation de la troisième étape du prochain PLH : le programme d'actions territorialisé. Le document de « projet de deuxième PLH » sera ensuite proposé aux 34 communes membres pour avis (2 mois) et transmis à l'Etat avant approbation définitive.

1 – Rappel de la démarche et des décisions antérieures

Le Programme Local de l'Habitat aborde aujourd'hui la phase projet de deuxième PLH.

A ce stade, le document est soumis pour validation au Bureau puis au Conseil de Communauté.

Il résume l'ensemble de la démarche partenariale entreprise depuis 2009, à savoir le diagnostic, les orientations stratégiques, et présente le programme des actions partenariales territorialisées.

Le PLH a déjà été présenté aux différentes phases de son élaboration :

- Diagnostic : Conseil du 10 décembre 2010 (délibération n° 2010-A192)
- Orientations stratégiques : Conseil du 14 avril 2011 (délibération n° 2011-A044)

Ce projet de PLH a été présenté à un quatrième comité de pilotage du 19 janvier 2011, auquel ont participé ou ont été représentés, l'Etat, le Conseil Régional PACA, le Conseil Général des Bouches-du-Rhône, les EPCI voisins et les élus communautaires.

2 – Présentation du projet de deuxième PLH

Le projet de deuxième PLH est une étape essentielle notamment dans le cadre de la démarche SCOT en cours d'élaboration.

Il énonce la stratégie que la Communauté et les communes mettront en œuvre pour répondre aux besoins en logements des habitants du Pays d'Aix et des ménages sur la période de 2013 à 2018.

Le document est composé de deux parties :

Partie 1 – Rappel du diagnostic, objectifs prioritaires et programme d'actions

Partie 2 – Déclinaison des objectifs pour chaque commune de la CPA

Le projet de PLH doit être fédérateur, son succès dépend de l'adhésion de tous aux objectifs communautaires.

A la suite de son adoption par le Conseil de Communauté, il sera soumis aux observations des acteurs locaux au premier rang desquels se trouvent l'Etat, la Région PACA et le Département des Bouches-du-Rhône.

Il sera également transmis aux communes de la CPA qui donneront leurs avis sous deux mois et sera mis à disposition du public pendant un mois.

3 – Résumé du projet de PLH (Partie 1) : pour une politique de l'habitat partagée

En synthèse, le document d'orientations, réalisé avec l'assistance des bureaux d'études GTC et ORGECO, met en exergue les enjeux suivants :

1/ Accompagner le développement économique en répondant à l'ampleur des besoins sur la CPA, notamment eu égard au logement des actifs ;

2/ Améliorer les modes de construction du logement en étant économe en foncier, en améliorant les déplacements et en répondant à la demande des ménages ;

3/ Répondre aux besoins dans toute leur diversité en mobilisant la production neuve et le parc existant ;

4/ Développer la gouvernance pour un portage fort du projet des communes et de la CPA partagé avec l'Etat et l'ensemble des acteurs.

A partir d'hypothèses de développement fondées sur 3 paramètres fondamentaux :

1. L'accroissement de la population, dépendant des dynamiques migratoires et du contexte économique,
2. Le desserrement des ménages, étroitement corrélé à l'évolution des structures démographiques,
3. Les mouvements endogènes au parc de logements.

– Le renouvellement du parc, qui prend en compte les politiques publiques de démolition-reconstruction du parc public et l'érosion du parc ancien inconfortable.

– La variation du stock de logements vacants et de résidences secondaires, sensibles aux mouvements de tension ou de détente du marché (pression démographique, relance de la construction neuve, etc...).

Le scénario retenu lors du Conseil communautaire du 14 avril 2011 est un scénario progressif :

- 2 200 logements par an pendant les 3 premières années,
- 2 500 logements par an pendant les 3 suivantes.

Soit, 2350 logements par an en moyenne sur 6 ans.

4 – Résumé du projet de PLH (Partie 2) : la territorialisation des objectifs par commune

Cette partie décline la territorialisation des objectifs du PLH par commune, conformément aux textes en vigueur et sera le support des futurs travaux organisés dans le cadre du SCOT.

Plusieurs principes ont été retenus pour cette territorialisation :

- une prise en compte des projets de chacune des communes et du foncier mobilisable sur la durée du PLH,
- un ajustement réalisé en regard des obligations résultant de l'article 55 de la loi SRU qui concernent nombre de communes du territoire et en prenant en compte le potentiel d'acquisition-amélioration dans le parc existant.

Le document de PLH de la CPA mis au point après deux ans d'échanges et d'ajustements avec tous les partenaires concernés, se veut à la fois **réaliste, ambitieux et énergique** de façon à mieux répondre aux besoins d'un territoire sous pression.

Il est **réaliste** parce qu'il ne retient pas d'objectifs dont on ne peut savoir s'ils seront raisonnablement tenus : le PLH a été décliné, comme le veut la loi, à l'échelle communale de façon à ce que la « feuille de route » de chaque PLU soit claire et acceptée. De plus le foncier libérable ou de restructuration a été identifié avec les services et les élus locaux de façon à garantir autant qu'il est possible le passage à l'opérationnel dans la période couverte par le nouveau PLH. Pour autant il n'est pas possible ni utile de flécher un potentiel équivalent aux objectifs. Chacun sait que année après année, de nouvelles opportunités apparaissent et, dans certains cas, des opérations envisagées prennent, pour diverses raisons, du retard dans leur phase concrète.

De plus, toujours pour des raisons de réalisme et compte tenu du temps de maturation d'opérations dont on exige l'excellence urbaine, environnementale et sociale, il est prévu deux phases à programmation croissante au cours des 6 années du PLH (2013-2016 et 2016-2018).

Il est **ambitieux** parce qu'il marque une volonté politique forte dans un contexte de plus en plus complexe avec :

- une performance économique à maintenir et que la CPA veut accompagner,
 - une mixité sociale à assurer, notamment dans le respect des contraintes liées à l'article 55 de la loi SRU,
 - le retour vers une fonction d'enseignement supérieur renforcée et plus équilibrée grâce à une forte politique d'accueil des étudiants.
-

Il est **énergique** par les moyens mis en œuvre. Il est habituel de dire que la réalité de la volonté locale se mesure par l'organisation de la gouvernance technique et politique. Sur ce point, la CPA dispose d'une expérience solide, adossée à son PLH précédent et aux moyens financiers mobilisés.

Il comprend pour chaque commune :

- les chiffres clés de la population et du logement,
- les caractéristiques du territoire,
- les projets envisagés et les cartographies associées.

La feuille de route communautaire

La volonté des communes est bien de se donner une palette de moyens permettant la production globale de logements visée ainsi qu'à terme, **l'objectif des 20% règlementaires** en matière de logements sociaux soit respecté. Pour y parvenir, le PLH est le document de base qui rassemble et décrit l'ensemble des moyens mis en œuvre, notamment à travers les outils et actions proposés, en particulier pour les actifs du Pays d'Aix.

Ce deuxième PLH vise également, la prise en compte de **la demande dans sa diversité** et la poursuite d'un des cinq objectifs prioritaires du premier PLH : **«réparer la chaîne du logement»**. Par conséquent, les actions envisagées concernent tous les types de publics, des étudiants aux seniors.

Il s'agit aussi d'accentuer les efforts entrepris pour adapter les logements au vieillissement et aux handicaps, mais également d'achever la réhabilitation des **cités** et d'accroître de manière significative l'offre, notamment sur les communes qui ont pu ou pourront se structurer pour que ce développement s'opère dans les meilleures conditions.

Ainsi, au delà des actions issues du premier PLH qui seront consolidées, les communes vont être accompagnées dans leurs efforts grâce à la mise en place de nouveaux dispositifs assurant leur soutien dans la conduite de leurs projets qu'ils soient ambitieux ou plus modestes.

C'est à cet effet que la CPA a modifié ses critères d'intervention relatifs aux opérations d'aménagement d'intérêt communautaire conduites dans le cadre de ZAC. Elle s'est aussi donnée les moyens de s'engager dans les **projets de plus petite envergure** (délibération n° 2011-A100 du 30 juin 2011) et enfin **dans le recyclage**

d'immeubles à réhabiliter, notamment en maîtrise d'ouvrage communale (délibération n° 2012-A081 du 31 mai 2012).

Cette palette, alliée à l'action foncière menée en collaboration avec l'Etablissement Public Foncier PACA, recouvre désormais l'ensemble du «spectre» de la production.

Dans le cadre de l'étude et des interviews menées auprès des communes et des partenaires entre 2010 et 2011, des périmètres ont été identifiés concernant les objectifs votés en Conseil communautaire. Ils sont repérés dans chaque «fiche commune».

Il en ressort des **hypothèses de production** de logements annuelles qui intègrent les **réponses des communes** issues des enquêtes de terrain. Les potentialités annoncées sont de **2 154 logements neufs, dont 635 logements locatifs sociaux (30 % environ)**.

Cette production locative sociale étant complétée d'environ 143 logements issus de logements anciens, réalisés en partie dans le cadre d'opérations d'acquisition-amélioration en centre ancien, et en recyclage du patrimoine communal.

Néanmoins, malgré la volonté de déterminer des potentialités de développement sur leur territoire, les communes ont des difficultés à afficher et annoncer des projets détaillés. **En particulier sur le long terme, la complexité de la réglementation, des acteurs et des financements... ne garantit pas une concrétisation certaine des opérations !** En effet, ces objectifs territorialisés ne peuvent être atteints que si chacun des partenaires participe à hauteur de ses engagements, notamment financiers. En outre, **la législation** en perpétuelle évolution ces dernières années, et les **lourdeurs administratives** globalement, ont pu pénaliser certaines actions engagées et repousser dans le temps celles qui étaient envisagées.

Malgré le désengagement de l'Etat, la CPA a souhaité poursuivre son action en faveur de la requalification des cités d'habitat social en prenant à sa charge les financements assurés jusqu'alors par la PALULOS.

De même, en matière de politique de la ville, la communauté, consciente de la nécessité d'action pour ces quartiers, continue et réaffirme son soutien, notamment dans le cadre des projets ANRU, des aides à la réhabilitation des groupes de logements sociaux, ou à la mise en place des CUCS...

Par ailleurs, à la lumière de l'élaboration de documents plus généraux de programmation tels que le SCOT ou des différents outils de stratégie foncière, il pourrait être envisagé de redéfinir certains projets de construction existants ou de

nouvelles zones (réserves) avec des densités plus importantes dans les années à venir.

Afin de mieux répondre aux besoins des ménages souhaitant accéder à la propriété, 30% de la construction neuve sera en accession sociale ou à coût maîtrisé. La CPA continuera de soutenir les primo-accédants.

Il s'avère donc que ces engagements globaux comme sectoriels, ne pourront être tenus que si les paramètres, en particulier financiers et administratifs - qui pour la plupart ne relèvent pas de la volonté des communes et de la Communauté - ne se révèlent pas être des contraintes supplémentaires sur rajoutées à celles déjà existantes.

Ci-dessous, le tableau des financements à mobiliser en fonction des actions classées suivant les priorités retenues :

PROGRAMME D'ACTIONS	CPA	Total 2012-2017	2012	2013	2014	2015	2016	2017
1 Mobiliser le foncier (PLU cohérents avec SCOT)								
2 Agir sur les centres anciens								
2.1 Poursuivre actions entreprises et étendre actions EHI	Aides communautaires	3 000	500	500	500	500	500	500
3 Intensifier la construction neuve								
3.1 Construire A MINIMA 2 200 logements/an	Aides à la production	9 100	2 000	3 700	3 400	4 000	4 000	4 000
3.2 Définir charte pour cadrer les négociations avec opérateurs								
4 Adapter le parc social existant								
4.1 Poursuivre requalification	aide à la réhabilitation opérations CUCS	6 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000
4.2 Poursuivre efforts de gestion de proximité	GUSP	3 000	500	500	500	500	500	500
5 Développer et diversifier l'offre de logements sociaux		1 020	170	170	170	170	170	170
5.1 Développer l'offre	opérations d'aménagement d'intérêt communautaire et aide construction et acquisition-amélioration	24 000	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000
5.2 Diversifier l'offre	aménagement d'aires d'accueil	48 000	8 000	8 000	8 000	8 000	8 000	8 000
5.2.2 Mieux répondre aux besoins spécifiques des gens du voyage		18 258	4 930	5 800	7 528	NC	NC	NC
5.2.4 Mieux répondre aux besoins spécifiques des étudiants	1 000 logts CROUS x 2 000 €	2 500	500	500	500	500	500	NC
5.2.5 Mieux répondre aux besoins spécifiques des personnes âgées et/ou handicapées	cf. actions 3.1, 5.1 et 5.2	2 400	400	400	400	400	400	400
5.3 Faciliter l'accession sociale et à coût maîtrisé	175 logts/an x 4 000 €	4 200	700	700	700	700	700	700
6 Piloter, évaluer, informer et communiquer tout au long du PLH								
6.1 Renforcer la capacité technique des services et soutenir en ingénierie les communes	Etudes	600	100	100	100	100	100	100
6.2 Adapter l'observatoire aux nouvelles priorités et partager les résultats (communes et partenaires)	Observatoire	600	100	100	100	100	100	100
TOTAL		122 678	22 900	25 470	26 898	19 970	19 970	19 470

en milliers d'euros

hypothèses



moyens humains

RECAPITULATIF DES POTENTIALITES TERRITORIALISEES

Communes	Construction neuve	Logements Locatifs Sociaux neufs	dont accession sociale ou à coût maîtrisé	dont libre
Aix-en-Provence	830	160	300	370
Beaurecueil	5	-	-	5
Bouc-Bel-Air	92	43	28	21
Cabriès	58	32	17	9
Châteauneuf-le-Rouge	13	-	-	13
Coudoux	22	6	7	9
Éguilles	50	15	15	20
Fuveau	55	21	17	17
Jouques	14	4	6	4
La Roque-d'Anthéron	35	6	11	18
Lambesc	58	31	17	10
Le Puy-Sainte-Réparate	32	12	10	10
Le Tholonet	10	1	3	6
Les Pennes-Mirabeau	133	62	38	33
Meyrargues	23	6	7	10
Meyreuil	30	12	9	9
Mimet	24	9	12	3
Peynier	15	3	-	12
Peyrolles-en-Provence	20	5	6	9
Puylobier	5	-	-	5
Rognes	28	9	-	19
Rousset	32	10	10	12
Saint-Antonin-sur-Bayon	2	-	1	1
Saint-Cannat	33	9	6	18
Saint-Estève-Janson	5	2	2	1
Saint-Marc-Jaumegarde	8	-	-	8
Saint-Paul-lès-Durance	10	2	3	5
Simiane-Collongue	42	13	13	16
Trets	67	34	20	13
Vauvenargues	2	-	-	2
Venelles	63	27	17	19
Ventabren	38	21	11	6
Vitrolles	183	26	55	102
Pertuis	117	54	35	28
TOTAL CPA	2 154	635	676	843

Vous trouverez en annexe le document de projet de deuxième Programme Local de l'Habitat de la CPA (2013-2018) sous forme de CD-ROM. Une version papier est consultable au service de l'Habitat et à la Cellule Assemblées.

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°2009-A234 du Conseil communautaire du 14 décembre 2009, sur l'engagement de la CPA à réviser son PLH,
VU les délibérations n°2010-A192 du Conseil communautaire du 10 décembre 2010, déclarant l'approbation du diagnostic
VU la délibération n°2011-A044 du Conseil communautaire du 14 avril 2011 approuvant les orientations stratégiques et validant le choix du scénario pour le 2ème PLH de la CPA,
VU l'avis du Bureau communautaire du 11 octobre 2012.

Dispositif :

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

- **ARRETER** le projet de deuxième Programme Local de l'Habitat de la CPA (2013-2018) ;
- **AUTORISER** Madame le Président à recueillir l'avis des 34 communes membres de la C.P.A.

OBJET : Habitat - Projet de deuxième Programme Local de l'Habitat de la C.P.A. (2013-2018) - Programme d'actions et déclinaison des objectifs par commune

Vote sur le rapport

Inscrits	144
Votants	129
Abstentions	7
Blancs et nuls	0
Suffrages exprimés	129
Majorité absolue	65
Pour	122
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 - DE PERETTI François-Xavier - DEVESA Brigitte - GUINIERI Frédéric

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

CIOT Jean-David - DAVENNE Chantal - LECLERC Jean-François

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



14 NOV. 2012

Programme LOCAL DE L'HABITAT

2013-2018





Aix-en-Provence



Aix-en-Provence



Vitrolles

Le PLH de la CPA mis au point après deux ans de travaux, d'échanges et d'ajustements avec tous les partenaires concernés, se veut à la fois réaliste, ambitieux et énergique de façon à mieux répondre aux besoins d'un territoire sous pression...

■ PARTIE 1
Pour une politique de l'habitat partagée
pp.10 > 73

suivi de

■ PARTIE 2
La territorialisation des objectifs par commune
pp.74 > 179

Mieux habiter pour vivre mieux

Aujourd'hui nous avons pu tirer les leçons de notre premier Programme Local de l'Habitat (PLH) pour élaborer le second, sur la période 2013-2018.

Il apparaît clairement au terme de six ans d'efforts menés conjointement par les 34 communes et la Communauté d'agglomération du Pays d'Aix (CPA) que nous répondons mieux aux besoins en logement, tant en termes de construction que de réhabilitation, sur l'ensemble du territoire.

Cependant, l'attractivité du Pays d'Aix nous oblige à aller plus loin. C'est pour cela que j'ai demandé à Jean-Claude Féraud, vice-président, délégué à l'équilibre social de l'habitat et au renouvellement urbain, d'élaborer avec les services de la CPA ce deuxième PLH, plus ambitieux.

Nous constatons ainsi clairement que le besoin en logements reste très important, aussi bien dans le secteur social que privé et que, par ailleurs, des besoins plus spécifiques s'expriment, par exemple ceux des jeunes ménages et des étudiants.

L'action résolue conduite à la fois par la CPA, les communes, l'Agence d'urbanisme Pays d'Aix-Durance et les autres collectivités territoriales nous a donc permis d'aboutir à la définition de nouveaux critères et de nouveaux objectifs pour l'amélioration de la situation de l'habitat en Pays d'Aix qui préoccupe, concerne et implique fortement l'ensemble des acteurs du secteur sur notre territoire.

Ce nouveau plan intègre également une évolution vers une urbanisation orientée vers le développement durable, plus respectueuse de l'environnement. Les documents d'urbanisme, permettent ainsi de contraindre les constructions dans des périmètres définis, plus économes et plus respectueux des ressources naturelles.

L'évolution du contexte économique et le niveau des ressources financières de l'ensemble des partenaires, constitueront des facteurs déterminants du rythme de mise en œuvre du PLH.

La question du logement et de l'habitat en termes d'offres, tant qualitatives que quantitatives, est essentielle pour réussir un développement équilibré et maîtrisé de notre territoire et garantir une qualité de vie qui fait aussi sa singularité. C'est pourquoi je remercie tous les acteurs (communes, bailleurs sociaux, associations, équipes techniques, constructeurs privés) qui se sont impliqués dans ce projet en mettant en commun leurs connaissances et leurs propositions.

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

Le précédent Programme Local de l'Habitat (PLH) a permis de développer le parc de logements, notamment social. De plus, la plupart des communes ont connu des réhabilitations de leur parc existant et l'ont adapté aux besoins.

Cependant il ne faut pas se leurrer, même si la situation de l'habitat est en bonne voie d'amélioration, il convient de parfaire et de continuer sur cette lancée, afin de répondre, en particulier, aux besoins liés au dynamisme économique. C'est pourquoi Mme Joissains Masini, président de la Communauté d'agglomération du Pays d'Aix nous a chargés, mon équipe et moi-même, d'établir un nouveau PLH.

La CPA a donc engagé depuis 2009 une concertation élargie avec ses partenaires : les communes, les différents organismes, les bailleurs sociaux ...

Il est primordial aujourd'hui d'augmenter encore l'offre en terme de logements sur notre territoire, et ce par de la construction neuve, par de la réhabilitation, mais aussi par la diminution du phénomène de vacance encore trop important au sein des noyaux villageois et cœurs anciens.

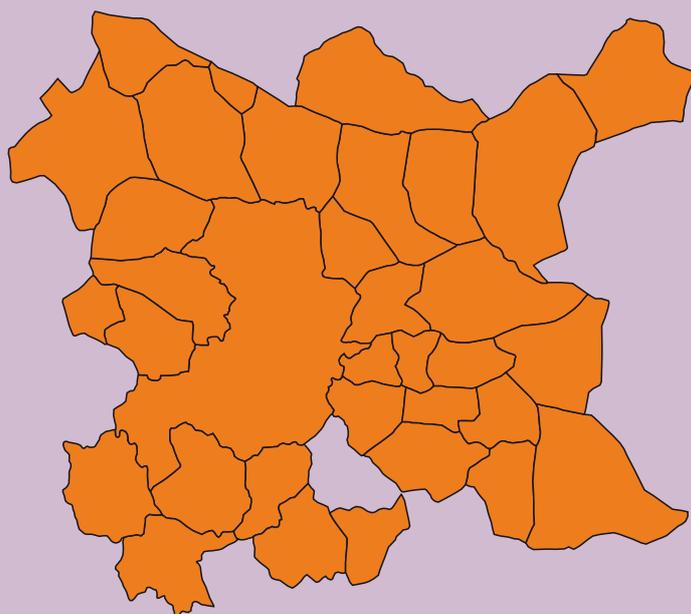
L'habitat social doit se développer afin de répondre aux besoins de la population et se conformer aux objectifs de la loi SRU. L'augmentation de l'effectif du parc privé permettra aussi d'accueillir des familles, voulant réinvestir les centres et les étudiants, nombreux dans l'agglomération.

Mettre en place de nouvelles opérations de construction est important pour le développement urbain et démographique des différentes communes, mais il est également nécessaire de cadrer avec les politiques environnementales actuelles et les mesures prises en terme de développement durable. Il convient donc de construire mieux, en évitant l'habitat diffus tout en préservant le charme des noyaux villageois de notre territoire.

Tous les élus du territoire, au sein des communes, de la communauté d'agglomération et les associations se sont réunis et ont travaillé ensemble dans l'élaboration de ce nouveau PLH. C'est grâce à cette coopération que ces travaux ont été possibles, c'est pourquoi je vous remercie de votre implication.

Accroître le parc immobilier tout en le maîtrisant, éviter le mitage, favoriser l'essor des noyaux villageois, tels seront les fers de lance de notre nouveau programme.

*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*



COMMUNAUTE DU PAYS D'AIX

Population

- Nombre d'habitants.....357 238
- Nombre de ménages.....151 281
- Taille moyenne des ménages.....2.29
- Population de 0 à 19 ans.....86 244
- Population de 20 à 60 ans.....196 443
- Population de plus de 60 ans.....74 551

Economie

- Emploi total au lieu de travail.....167 658
- Population active.....163 456
- Taux d'activité.....67.8%
- Nombre de chômeurs.....17 956
- Taux de chômage.....11%

Logement

- Nombre total de logements.....165 077
- Résidences principales.....151 281
.....91.6%
- Résidences secondaires et
occasionnelles.....5 234
.....3.2%
- Logements vacants.....8 562
.....5.2%

- Propriétaires.....80 779
.....53%
- Locataires.....65 032
.....43%
- Logés gratuitement.....5 470
.....4%
- Parc construit avant 1949.....33 119
.....21%
- Parc construit de 1949 à 1989.....96 782
.....60%
- Parc construit après 1989.....30 604
.....19%
- Nombre de logement :
 - de 1 à 2 pièces.....31 725
.....21%
 - de 3 à 4 pièces.....73 525
.....48%
 - de 5 pièces et plus.....46 030
.....30%

(Source : INSEE 2007)

- Nombre de logements retenus au titre de
l'art.55 :
 - Loi SRU au 1er janvier 2010.....21 958
 - Taux de logements sociaux.....14.28%

(Source : DDTM 13)



COMMUNAUTE DU PAYS D'AIX HORS AIX-EN-PROVENCE

Population

- Nombre d'habitants.....213 834
- Nombre de ménages.....81 907
- Taille moyenne des ménages.....2.56
- Population de 0 à 19 ans.....55 830
- Population de 20 à 60 ans.....114 545
- Population de plus de 60 ans.....43 459

Economie

- Emploi total au lieu de travail.....83 493
- Population active.....99 434
- Taux d'activité.....70.4%
- Nombre de chômeurs.....10 299
- Taux de chômage.....10.4%

Logement

- Nombre total de logements.....88 118
- Résidences principales.....81 907
.....93%
- Résidences secondaires et
occasionnelles.....2 493
.....2.8%
- Logements vacants.....3 718
.....4.2%

- Propriétaires.....54 051
.....66%
- Locataires.....24 914
.....30%
- Logés gratuitement.....2 942
.....4%
- Parc construit avant 1949.....15 634
.....18%
- Parc construit de 1949 à 1989.....51 159
.....61%
- Parc construit après 1989.....18 013
.....21%
- Nombre de logement :
 - de 1 à 2pièces.....8 746
.....10%
 - de 3 à 4 pièces.....40 834
.....50%
 - de 5 pièces et plus.....32 327
.....39%

(Source : INSEE 2007)

- Nombre de logements retenus au titre de
l'art.55 :
 - Loi SRU au 1er janvier 2010.....8 902
 - Taux de logements sociaux.....11.2%

(Source : DDTM 13)

PARTIE 1 : POUR UNE POLITIQUE DE L'HABITAT PARTAGEE	10
• Points clés du diagnostic	10
• Orientations stratégiques	11
• Scénarios de développement	19
• Programme d'actions	25
PARTIE 2 : LA TERRITORIALISATION DES OBJECTIFS PAR COMMUNE	74
Centre	77
• Aix-en-Provence	78
• Le Tholonet	81
• Saint-Marc Jaumegarde	83
• Vauvenargues	85
Chaînes des Côtes et Trévaresse	89
• Lambesc	90
• Saint-Cannat	93
• Rognes	95
• Ventabren	98
• Eguilles	100
• Coudoux	102
Couronne Sud	107
• Vitrolles	108
• Cabriès	111
• Les Pennes Mirabeau	114
• Bouc-Bel-Air	116
• Simiane-Collongue	119
• Mimet	122
Val de Durance	125
• La Roque d'Anthéron	126
• Saint-Estève Janson	129
• Le Puy Sainte-Réparate	132
• Venelles	135
• Meyrargues	138
• Pertuis	141
• Peyrolles	144
• Jouques	146
• Saint-Paul-Les-Durance	148
Haute Vallée de l'Arc	151
• Fuveau	152
• Peynier	155
• Châteauneuf-le-Rouge	158
• Bearecueil	160
• Rousset	163
• Saint-Antonin-sur-Bayon	166
• Trets	168
• Meyreuil	171
• Puyloubier	173
La feuille de route communautaire	176
Tableau des financements à mobiliser	179

PARTIE 1

Pour une politique de l'habitat partagée

POINTS CLES DU DIAGNOSTIC

DEMOGRAPHIE

- Une croissance démographique rapide malgré une érosion par rapport aux années 90, érosion qui porte tant sur le solde migratoire que sur le solde naturel.
- Une difficulté de maintien dans le Pays d'Aix pour les plus jeunes.
- Des attractivités contrastées entre la ville centre (étudiants et familles constituées) et la périphérie (jeunes couples et familles avec enfants).
- Entre 1990 et 2007, une croissance de population accélérée dans les franges est du Pays d'Aix.

CONSTRUCTION NEUVE

- Plus de 2000 logements autorisés par an ces dernières années.
- Un rythme de construction neuve de l'ordre de 1.600 logements livrés par an en progression mais encore insuffisant et une mobilisation forte du parc existant qui ne pourra perdurer.
- Une progression du rythme de construction au sein de la CPA... mais l'accélération dans le Pays d'Aix a été inférieure à celle de territoires voisins avec pour conséquence l'accélération de l'étalement urbain hors du Pays d'Aix.
- Une production locative sociale encore insuffisante qui ne permet pas de rééquilibrer l'offre sur le territoire en dépit de son accroissement récent.

EMPLOI

- Le développement de l'emploi est rapide en Pays d'Aix, avec + 2400 emplois par an de 2007 à 2010, porté par l'emploi salarié privé.
- Un déficit résidentiel qui s'est accentué ces dernières années pour toutes les catégories socio-professionnelles.
- La réponse de la construction neuve à la pression de l'emploi reste très faible : 61.000 actifs viennent de l'extérieur de la CPA pour y travailler quand 42.000 la quittent pour travailler en dehors.

REVENU

- Une communauté aux revenus plus élevés qu'aux échelles départementale et régionale mais une part significative de ménages avec des taux d'effort excessifs (en proportion deux fois plus que ce qui est constaté à l'échelle de la France métropolitaine).

LOGEMENT

- Une structure de parc qui révèle une relative pression du marché.
- Une réponse encore insuffisante pour les jeunes couples, les actifs travaillant sur le territoire du Pays d'Aix, les ménages les plus fragiles et pour les étudiants.
- Une offre locative sociale très inégalement répartie sur le territoire.
- Une imbrication de dispositifs complexe pour répondre efficacement aux besoins des ménages, notamment les plus fragiles.

URBANISME ET FONCIER

- Des documents d'urbanisme (POS et PLU) plus ou moins avancés dont la cohérence reste à construire dans le SCOT, d'autant plus nécessaire compte tenu de l'étendue et la diversité de son territoire.
- Des disponibilités foncières inégales et insuffisantes dont la mobilisation reste faible et principalement d'initiative privée. La poursuite du développement d'une politique foncière nécessite de s'appuyer sur une vision stratégique à l'échelle du Pays d'Aix.



Pertuis

ORIENTATIONS STRATÉGIQUES

Le diagnostic a mis en lumière certaines particularités du Pays d'Aix, que le second programme local de l'habitat se doit de prendre en considération de façon prioritaire :

- Un déficit résidentiel qui s'est accentué ces dernières années dans une dynamique économique particulièrement soutenue. Ce déficit concerne toutes les catégories socio-professionnelles et notamment les cadres, ce qui n'était pas le cas dans les années 90, désormais ils sont plus nombreux, travaillant dans le pays d'Aix à habiter en dehors.
- La production de logements ces dernières années a atteint le rythme de 2100 logements autorisés par an, qui reste faible en regard de la pression de l'emploi.
- La part des ménages soumis à des taux d'effort >39% parmi les allocataires CAF est deux fois plus importante que celle constatée au niveau national : 24% dans le parc de résidences principales, 35% dans le parc locatif privé au sein du Pays d'Aix.
- Rappelons également que moins de 15% des ménages de 4 personnes et moins de 20% des ménages de 2 personnes peuvent accéder au marché du neuf.
- Les pressions qui s'exercent sur le parc locatif social de la ville centre ne pourront être assouplies que lorsque les autres communes, notamment celles ne répondant pas aux obligations de l'article 55 de la loi SRU, disposeront de l'habitat social leur permettant de répondre aux besoins de leur propre population.

Actuellement la demande s'oriente plus sur la ville centre et sur Vitrolles compte tenu de l'importance de l'offre locative sociale à proximité des emplois et des services, plus en adéquation avec les besoins des ménages à revenus modestes et très modestes.

Ces éléments ont conduit à formuler cinq orientations autour de ces enjeux et qui sont étroitement imbriquées :

- Accompagner le dynamisme économique
- Répondre aux besoins dans toute leur diversité
- Améliorer les modes de construction du logement
- Renforcer la qualité urbaine
- Développer la gouvernance par un portage fort et partagé

1. Accompagner le dynamisme économique

La construction neuve de résidences principales sur le Pays d'Aix n'a pas accompagné le développement de l'emploi entre 1999 et 2007. A l'échelle de la France métropolitaine, ce rapport est proche de 1 : pour un emploi créé, une résidence principale a été construite.

Pendant cette période, dans l'agglomération aixoise, une seule résidence principale est construite en réponse à trois nouveaux emplois sur le territoire. En revanche de 2007 à 2010, le nombre d'emplois annuel est passé à + de 2 400.

Aussi une part des besoins en logements du territoire a été satisfaite en dehors et notamment au nord-est dans les espaces péri urbains plus éloignés. Cela a induit un accroissement des déplacements domicile-travail, le plus souvent réalisés en véhicule particulier, compte tenu de l'offre actuelle en transports en commun, sans compter les impacts en termes de qualité de vie pour ces ménages, mais également des effets pour les territoires d'accueil, pour l'environnement de manière plus large.

Rappelons que la responsabilité principale de l'étalement urbain est d'abord celle des territoires émetteurs.

Au-delà d'un développement de l'offre qui ne s'est amplifié qu'en fin de période et d'un rythme de construction irrégulier, les logements produits ces dernières années ne répondent pas à la demande de nombre de personnes travaillant sur le territoire, et notamment des ménages à revenus intermédiaires et modestes.

Ce second PLH doit permettre à la CPA de mieux répondre aux besoins locaux, en mettant en œuvre les pré-requis qui conditionnent le bon fonctionnement du territoire et sa capacité de développement.

Le maintien de sa performance économique est grandement lié à la qualité de vie, aux « poumons verts » et aux paysages exceptionnels qui en font sa réputation. **Un enjeu majeur sera donc de réduire drastiquement le mitage de ses paysages et de faciliter la production de logements de qualité, adaptés aux différents besoins et correctement desservis par des transports en commun.**

Pour cela, il est nécessaire de construire suffisam-

ment en lien direct avec l'évolution de l'emploi sur le territoire. Cette production nouvelle de logements doit être réalisée de manière plus organisée sur le territoire en ciblant mieux la réponse aux demandes des actifs salariés, notamment les jeunes, à revenus moyens et modestes.

La CPA et chacune des communes qui la compose, doivent se donner les moyens de mieux répondre aux attentes des classes d'âge actives sur leur territoire et aux besoins de décohabitation, notamment des jeunes entrant dans la vie active (diversification de l'offre, en particulier sociale, et solvabilisation).

L'accroissement de l'offre et la réalisation sur le territoire de la CPA de produits accessibles aux ménages locaux doivent permettre d'enrayer les plus fortes tensions du marché, mais également de limiter les déplacements domicile / travail et d'assurer un développement plus respectueux de l'environnement, en limitant l'étalement urbain.

Pour ce faire, **il convient de mieux orienter la production tant publique que privée**, de poursuivre l'anticipation des opérations afin d'alimenter le marché en continu et de ne pas avoir des à-coups brutaux de la production. On peut considérer qu'actuellement la grande majorité des opérations d'aménagement d'envergure à vocation habitat sont intégrées au dispositif entre l'Etablissement Public Foncier PACA et la CPA (hors ville d'Aix).

Cela nécessite :

- de se doter d'une feuille de route avec des objectifs clairs,
- de mettre en œuvre une politique foncière permettant de mobiliser en temps et heure le foncier nécessaire aux opérations,
- de rendre les documents d'urbanisme des communes compatibles avec les objectifs du PLH,
- de disposer d'outils permettant à la collectivité de négocier avec les opérateurs publics et privés,
- d'optimiser le système d'aides de la communauté d'agglomération,
- de suivre la mise en œuvre des projets jusqu'à la livraison des logements,
- d'observer le marché immobilier local en continu afin de réorienter la production si besoin.

2. Répondre aux besoins dans toute leur diversité

Faute d'une offre globalement suffisante, la concurrence sur le marché conduit à l'exclusion des ménages qui ne peuvent suivre le processus inflationniste : le rôle de ce second PLH sera de peser sur le marché en créant des opportunités pour ceux que l'on ne pourrait accueillir ou garder sans cela.

La diversité de l'offre, qui est au cœur des objectifs des PLH, reste à confirmer sur le Pays d'Aix. Elle doit permettre d'accroître la liberté résidentielle des ménages. C'est, de fait, aussi l'objectif sous-tendu par l'article 55 de la loi SRU qui vise certes à créer plus de logements sociaux, mais surtout à réduire les ségrégations socio spatiales. L'effort d'accueil des populations à faibles revenus n'implique pas nécessairement une « redistribution » des populations fragiles mais une capacité de réponse in situ aux besoins exprimés ou potentiels dans chaque commune. Par contre-coup, cela conduit à espérer un allègement de la charge sociale dans les communes et les quartiers qui connaissent le plus de difficultés.

Parmi ces populations, il s'agit autant des plus jeunes souhaitant quitter le domicile parental, que des couples se séparant, l'un des deux parents, souvent la mère, recherchant une solution plus économique pour lui et les enfants, ou des personnes en situation de handicap ou encore des plus âgés ne pouvant plus faire face aux charges d'une maison devenue trop grande pour eux...

Le vieillissement rapide de la population et le retard de l'ensemble du Pays d'Aix en matière d'adaptation de l'habitat et des aménagements d'accessibilité des espaces publics, des transports et des établissements recevant du public nécessite une mobilisation accrue des communes et de la CPA dans le cadre de ce second PLH.

Malgré le développement récent de l'habitat dédié aux personnes âgées, le taux d'équipement s'est dégradé. Pour pallier cette dégradation et prendre en compte le prolongement de l'espérance de vie, il conviendra de développer un hébergement médicalisé accessible aux personnes dépendantes disposant de faibles revenus (maisons de retraite publiques, mutualistes ou associatives), dans une proportion plus significative qu'actuellement.

Ce second PLH doit être l'occasion d'améliorer les conditions de logement et de maintien à domicile des personnes handicapées et/ou vieillissantes. L'effort doit être amplifié pour développer une offre de logements adaptés et/ou accessibles dans la construction neuve mais également dans le parc existant, social et privé, par des interventions sur les logements existants et des négociations avec les bailleurs sociaux.

Pour les publics les plus défavorisés, les difficultés d'accès à un logement décent sont aggravées dans le contexte du Pays d'Aix, d'un marché immobilier particulièrement tendu et d'une offre insuffisante de logements sociaux. Les dispositifs institutionnels du PDALPD et de la loi DALO paraissent inadaptés et peu efficaces au regard des besoins qui s'expriment (2 000 demandes prioritaires).

Les progrès attendus des dispositifs d'urgence et d'insertion dans le cadre du Service Intégré d'Accueil et d'Orientation (SIAO) dépendent des disponibilités réelles de logements accessibles pour ces publics défavorisés, dans le parc locatif social et dans le parc privé. La mobilisation des acteurs pour accroître cette disponibilité à la sortie doit être au cœur de ce second PLH.

Seul un développement significatif d'une offre de logements accessibles, et notamment du parc locatif social, permettant une meilleure fluidité au sein du marché du logement, peut laisser espérer une meilleure réponse à ces besoins.

Pour développer dans les meilleures conditions possibles ce parc locatif social, le Pays d'Aix pourrait envisager de s'appuyer sur un opérateur à vocation communautaire, ayant pour principale mission de réaliser les programmes souhaités par l'agglomération et les communes qui la composent en respectant les conditions de volume de production, de nature des produits, de localisation et répartition sur le territoire...

Par ailleurs un autre contraste perdure au sein du Pays d'Aix : celui des structures familiales lié aux différences entre les types de logements offerts (collectifs/individuels ; grands/petits logements).

Si les communes en dehors de la ville centre ont un profil encore très familial, la ville d'Aix concentre une grande part de la population étudiante avec une offre accessible encore très largement insuffisante et une offre locative privée au rapport qualité-prix extrêmement déséquilibré. D'autre part, elle accueille de moins en moins les familles, qu'il s'agisse de jeunes couples ou encore de ménages de 35-40 ans avec enfants, ce qui lui confère un profil démographique très contrasté, malgré les efforts récemment entrepris.

La mise en œuvre du Plan Campus favorisant la construction neuve avec des financements PLS et le Contrat de Plan Etat Région intervenant en faveur de la réhabilitation des cités universitaires existantes, **permettront d'accroître et d'améliorer l'offre dédiée pour les étudiants sur Aix**. Ce second PLH devra également tenter d'ouvrir l'offre en direction des étudiants sur d'autres communes du territoire bénéficiant d'une bonne desserte en transports en commun tout en apportant une réponse aux besoins des publics jeunes en formation et en insertion pour lesquels l'offre est actuellement trop succincte.

Le principe d'un rythme de production régulier et d'un niveau suffisamment soutenu est destiné à détendre le marché mais cette offre nouvelle doit être diversifiée (nature

des logements, taille, type de financement...) et en rapport avec la capacité contributive des ménages pour assurer une meilleure fluidité des parcours résidentiels.

Il convient donc de développer une offre nouvelle suffisamment abondante et plus en rapport avec la capacité contributive des ménages pour peser sur le marché. Notons également qu'une attention particulière devra être portée à l'accroissement d'une offre en accession à prix modéré. Une réponse doit pouvoir être apportée aux jeunes ménages qui souhaitent accéder à la propriété sur le territoire de l'agglomération ; actuellement seulement 25% des ménages de deux personnes peuvent accéder à la propriété sur le marché libre.

Cette diversification de l'offre doit également jouer entre les communes : si les rôles des différents espaces peuvent et, peut-être, doivent être variables dans une communauté solidaire, il faut veiller à ce que ces fonctions dominantes ne deviennent pas uniques. La recherche d'une programmation équilibrée ne peut être laissée au marché, elle est le produit d'une décision politique qui se met en œuvre au travers des zones d'habitat impulsées par les collectivités et des documents d'urbanisme. Cette orientation suppose aussi un renforcement de l'information et du dialogue entre les collectivités.

Rappelons enfin que l'on a d'autant plus de facilité à mener ces actions de soutien ciblé pour répondre à la diversité des besoins que le marché général du logement se détend.

3. Améliorer les modes de construction du logement

Cette relance de la production de logements ne sera possible que si la Communauté d'agglomération et les communes déploient des actions très volontaires pour mobiliser le foncier nécessaire et engagent un réel partenariat avec les aménageurs et opérateurs. Ceci est un enjeu fort pour le Pays d'Aix, le potentiel foncier mobilisable est important, mais les questions centrales sont les modalités et le rythme de cette mobilisation pour passer à l'opérationnel, en prenant en compte les aléas de ce passage à l'opérationnel.

La définition d'une stratégie foncière à laquelle l'ensemble des communes seraient adhérentes, faciliterait la production de logements.

Le PLH à venir s'inscrit dans le SCOT en cours de définition. Il doit répondre, dans sa temporalité, aux besoins immédiats en matière foncière pour les six ans à venir tout en contribuant à la préparation du plus long terme, en lien avec les orientations du SCOT.

Rappelons qu'il est rare que la disponibilité foncière soit un frein incontournable pour le développement d'une offre nouvelle. Ce qui est en cause, le plus souvent, c'est le passage du potentiel à l'opérationnel et, dans certains cas, c'est le document d'urbanisme lui-même, qui, de fait, organise la disponibilité. L'argumentaire tourne autour de la préservation des paysages et de la qualité urbaine.

La combinaison de dispositions relevant des PLU, d'acquisitions directes, de ZAD et de préparation de l'intervention d'un opérateur foncier correspond à cette orientation. Les moyens pouvant être mis en œuvre permettront de freiner l'étalement urbain, d'orienter et de mieux spatialiser le développement de l'offre de logements, d'anticiper la consommation foncière en vue d'un rythme de production plus régulier.

C'est par la mise en œuvre d'une politique foncière alliée à des procédures publiques d'aménagement et prenant appui sur des documents d'urbanisme prenant réellement en compte les objectifs du PLH et mobilisant les outils que sont les emplacements réservés ou encore les secteurs de mixité sociale, qu'il sera possible de développer une offre correspondant à ce que souhaite la collectivité et de peser sur le marché foncier.

Pour aider les élus dans ce travail sur l'aménagement du territoire de leurs communes et sa traduction réglementaire, il apparaît souhaitable de les sensibiliser aux questions de formes urbaines, d'organisation des zones plus denses, de « compacité » de l'espace urbain... en partageant avec eux le diagnostic de la situation actuelle, ses qualités mais également les difficultés qu'entraînent certaines configurations en terme de desserte, de viabilisation, de consommation foncière... Il s'agit également d'explicitier dans ce cadre les traductions réglementaires de ces différentes formes urbaines. Cette dé-

4. Renforcer la qualité urbaine

Les volontés de diversification de l'offre de logements ne doivent pas conduire à délaisser le parc existant. La construction neuve annuelle représentera 1 à 1,5% du parc de logements, ce qui montre l'ampleur de l'enjeu sur ce parc existant. Celui-ci, tant privé que public, doit faire l'objet d'une attention toute particulière, en termes d'état du bâti, d'occupation, d'attrac-

tion, où les services du Pays d'Aix ont un rôle important à jouer en appui des communes, doit permettre de faire évoluer ces dernières vers un aménagement plus respectueux du Pays d'Aix en privilégiant les qualités urbaines, architecturales et environnementales.

Améliorer les modes de construction, cela nécessite de :

- s'inscrire dans le cadre du SCOT en cours d'élaboration,
- travailler sur les formes urbaines et leurs évolutions
- rendre son PLU compatible avec le PLH, c'est-à-dire qu'il rende possible les objectifs du PLH tant quantitatifs que qualitatifs,
- mobiliser dans son PLU les outils règlementaires permettant d'influer sur la politique de l'habitat (emplacements et secteurs réservés, secteurs de mixité sociale, orientations d'aménagement et de programmation, bonification du COS pour mixité sociale et efficacité énergétique...)
- rendre publique la politique de l'habitat que le Pays d'Aix et ses communes entendent mener auprès des aménageurs et des opérateurs et développer des projets d'intérêt communautaire
- mettre en œuvre une politique foncière permettant de mobiliser en temps et heure le foncier nécessaire aux opérations, ce qui nécessite de poursuivre la réflexion sur la stratégie foncière communautaire, à l'échelle du Pays d'Aix et partagée avec l'ensemble des communes,
- s'appuyer sur l'EPF PACA en redéfinissant avec celui-ci les termes du partenariat pour répondre au mieux aux objectifs du PLH
- préparer l'avenir en confortant la politique d'anticipation foncière
- développer un observatoire foncier à partir du recensement foncier réalisé dans le cadre de cette mission, en se donnant les moyens de l'actualiser très régulièrement en lien avec la veille foncière, le suivi des DIA avec les communes, le suivi du passage à l'opérationnel des projets de logements.

tivité au sein du marché, afin de ne pas être dévalorisé, en regard de l'offre nouvelle.

Les dysfonctionnements, que ce soit au sein du parc privé ou du parc public, entraînent non seulement une dévalorisation du territoire mais aussi des effets cumulatifs qui ne font qu'aggraver ces dysfonctionnements.

Sur le parc privé, les actions engagées ou projetées à court terme, notamment sur Aix en Provence mais également sur les centres anciens de plusieurs communes, Trets, Pertuis, Lambesc... avec le soutien de la CPA sont à poursuivre, en veillant aux conséquences de ces actions de valorisation :

- **sur l'état du parc de logements, et la qualité de la réponse aux besoins en logements**
- **sur l'évolution de l'occupation de ces logements, et les conditions des relogements effectués dans ce cadre**
- **sur l'évolution des marchés foncier et immobilier...**

A ce titre, il conviendra de travailler en très étroit partenariat avec les opérateurs sociaux pour introduire et réintroduire des logements accessibles dans le cadre de ces opérations.

Notons qu'il serait très souhaitable qu'à mi-parcours et à l'issue de chacune des procédures engagées, une évaluation soit réalisée de manière indépendante sur ces questions (Conventions d'Utilité Sociales).

Il en est de même pour les actions pour éradiquer l'habitat indigne et les filières souterraines de logement (marchands de sommeil, bailleurs indécents). Rappelons que ces phénomènes ne s'éradiquent jamais de manière définitive et que s'ils sont traités à un endroit, ils réapparaissent un peu plus loin et nécessitent une vigilance dans la durée et un traitement approprié.

Il apparaît tout aussi essentiel de mettre en place une veille accrue de l'état et de l'évolution des copropriétés, et notamment sur des copropriétés récentes, construites sur des montages de défiscalisation qui connaissent pour certaines des dysfonctionnements. Cette veille doit avoir pour principal objectif d'être en mesure d'intervenir sur des ensembles fragilisés avant que ceux-ci ne tombent dans des situations qui n'appellent plus que des procédures lourdes et complexes. Ceci nécessite notamment de mettre en place un outil de suivi permettant de mesurer les éventuelles dévalorisations, de développer un partenariat étroit avec tous les acteurs concernés, de développer une formation – information poussée auprès des copropriétaires et des nouveaux acquéreurs.

Sur le parc public, l'évolution du patrimoine

existant et la **prévention d'une éventuelle dévalorisation** doit faire l'objet d'un dialogue étroit entre les bailleurs sociaux et les collectivités locales. Ce partenariat doit s'appuyer sur les CUCS dans leur déclinaison locale. **La réhabilitation de ce parc locatif social** n'est prise en compte que partiellement dans les projets de renouvellement urbain, aussi il importe de veiller à l'évolution des ensembles qui n'ont pas été retenus dans le cadre des procédures ANRU, en particulier le «cœur de ville» de Vitrolles, et sur Encagnane et Jas et Bouffan à Aix en Provence.

Cette mobilisation sur les parcs existants doit également prendre en compte les besoins des populations telles que les jeunes les étudiants, les personnes âgées, et les personnes handicapées. **Il apparaît souhaitable** au-delà du développement d'une offre dédiée :

- **de mobiliser les parcs existants**, tant public que privé, en aidant à leur adaptation aux besoins et en transmettant aux bailleurs les demandes des ménages concernés,
- **et d'adapter le parc locatif social à l'évolution des besoins** (notamment logements adaptés pour les personnes âgées, les personnes handicapées à revenus modestes) en lien avec les plans stratégiques de patrimoine des bailleurs sociaux, dans leur déclinaison locale.

Les communes ont pour nombre d'entre elles des réticences à développer leur parc locatif social, car elles craignent de ne pouvoir en maîtriser le peuplement. Face à cette difficulté, la meilleure réponse que l'on puisse apporter est de se donner les moyens de mieux connaître :

- l'occupation actuelle du parc social,
- les modalités de traitement de la demande,
- les critères d'attribution,
- l'état des contingents par réservataires,
- l'appréciation des habitants sur ces logements et leur environnement.

Tout cela nécessite de développer un partenariat étroit par le dialogue entre le Pays d'Aix, les communes, les bailleurs sociaux, les partenaires de la politique de la ville, les réservataires. Cela suppose surtout une volonté politique forte de faire évoluer, de manière transparente, les pratiques actuelles pour limiter la concentration localisée des populations en difficulté, en développant la mixité sociale, et mieux répondre à une demande toujours forte notamment de la part de

ménages en situation fragile (jeunes, sorties d'hébergement...).

La réduction des déséquilibres sociaux et spatiaux de la CPA passe d'une part par une maîtrise du peuplement, réduisant les déséquilibres internes au parc et donnant réponse à chacun, et d'autre part par le renforcement des solidarités intercommunales en respectant la lettre et l'esprit de l'article 55 de la loi SRU.

Les principaux axes de travail viseront à :

- ne pas accentuer la paupérisation des quartiers les plus en difficultés,
- veiller à ne pas concentrer sur certains programmes les ménages les plus fragiles,
- développer une gestion urbaine de proximité de qualité afin de rendre une attractivité aux programmes les moins valorisés,

- suivre très régulièrement l'évolution de l'occupation, programme par programme,
- favoriser les sorties des structures dédiées vers le logement autonome dans le parc banalisé,
- rendre possible les échanges quand ils s'avèrent nécessaires, au vu de l'évolution des situations.

Pour définir et évaluer cette politique, un volet peuplement devra être créé au sein de l'observatoire de l'habitat.

L'objectif recherché est de trouver un accord entre les différents acteurs sur une politique de peuplement qui décline les axes de travail ci-dessus et de mettre en place un accord collectif intercommunal pour répondre à l'ensemble des orientations souhaitables (PDALPD, DALO, sorties d'hébergements, jeunes, handicap, personnes âgées...).

5. Développer la gouvernance pour un portage fort du projet des communes et de la CPA, partagé avec l'Etat et l'ensemble des acteurs

Le renforcement du dialogue et, autant qu'il est possible, du consensus partenarial autour d'une vision commune des perspectives de développement du territoire sont indispensables à la mise en œuvre de la politique de l'habitat au sein du Pays d'Aix et pour chacune des communes qui la compose.

Quelques acteurs « sur réagissent » aux évolutions de court terme et peuvent passer brutalement d'un optimisme extrême et excessif à un pessimisme irrationnel porteur de pénurie à moyen terme. Or, il est acquis que les politiques de l'habitat s'inscrivent dans le long terme et que leur efficacité et leur évaluation supposent une continuité de l'action publique.

La permanence et l'intensité du dialogue à mettre en œuvre doivent donc être considérées comme au moins aussi importantes que le contenu technique lui-même du PLH. Celui-ci ne peut être seulement un document interne à l'EPCI et à l'Etat car sa mise en œuvre s'inscrit dans une démarche collective même si les stratégies et les intérêts objectifs des ac-

teurs concernés sont différents. Cela renvoie à l'organisation de sa gouvernance politique (visant notamment à la réelle adhésion de toutes les communes) au sein d'un Comité de suivi qui porte effectivement politiquement le projet dans toutes ses composantes. Cela renvoie également à son organisation technique, mobilisant les services de la CPA, notamment son service Habitat, mais également de manière plus transversale, les services chargés de suivre les questions foncières, d'aménagements, d'urbanisme, d'environnement... Au-delà des services de la CPA qui ont un rôle central à jouer dans l'animation nécessaire à la mise en œuvre de la politique choisie par les élus, un interlocuteur PLH doit pouvoir être trouvé dans chacune des communes pour décliner le projet sur le territoire.

Ce PLH ne pourra être effectivement mis en œuvre par l'ensemble des acteurs que s'il peut s'appuyer sur un observatoire inscrit dans la durée et régulièrement actualisé.

Si le Pays d'Aix dispose d'un atlas du logement social régulièrement actualisé et de bilans annuels de la politique de l'habitat menée, l'agglomération ne s'est pas encore dotée d'un outil d'observation adapté aux besoins du service

Habitat, lui permettant d'assumer ses fonctions d'aide à la décision auprès des élus et d'animation et de mobilisation des partenaires et acteurs de l'habitat.

Il conviendra de le développer sur certains points en fonction des préoccupations actuelles mises en évidence par le diagnostic et les objectifs stratégiques retenus, et aussi de le pérenniser :

- Observatoire du marché immobilier
- Observatoire du foncier
- Suivi de la mise en œuvre des projets de construction de logements et du passage à l'opérationnel
- Outil de veille des copropriétés
- Observatoire de l'occupation du parc locatif social, des contingents et des attributions.

L'observatoire doit répondre aux interrogations stratégiques des élus et permettre de redéfinir ou simplement de confirmer les actions qui correspondent le mieux à la situation et à l'évolution du territoire.



Peyrolles-en-Provence

➔ SCÉNARIOS DE DÉVELOPPEMENT

Ces scénarios sont bâtis à partir d'hypothèses de développement, qui se fondent sur 3 paramètres fondamentaux :

- L'accroissement de la population, dépendant des dynamiques migratoires et du contexte économique
- Le desserrement des ménages, étroitement corrélé à l'évolution des structures démographiques
- Les mouvements endogènes au parc de logements :
 - Le renouvellement du parc, qui prend en compte les politiques publiques de démolition-reconstruction du parc public et l'érosion du parc ancien inconfortable
 - La variation du stock de logements vacants et de résidences secondaires, sensibles aux mouvements de tension ou de détente du marché (pression démographique, relance de la construction neuve, etc...)

Ces hypothèses permettent de définir le besoin en logement à l'horizon 2018, le prochain PLH étant à mettre en œuvre début 2013, sur une durée de 6 ans, soit appelé à s'achever en 2018.

Les scénarios sont bâtis à partir de 2007, dernière année pour laquelle l'ensemble des résultats du recensement de la population Insee est connu.

Ils sont donc établis à partir des données du recensement de l'INSEE, données qui peuvent être suivies dans la durée, et d'hypothèses traduisant des choix politiques en terme de politique de l'habitat.

1. Le scénario n°1 sur la base des tendances longues 1990-2007

	tendances longues 1990-2007	SCENARIO 1 2007-2017
Taux d'accroissement annuel :	0,98%	0,58%
Dont solde naturel :	0,45%	0,40%
Dont solde migratoire :	0,53%	0,18%
En fin de période :		
Population totale fin de période :	357 238	378 611
Nombre de résidences principales	151 281	171 176
Taille moyenne des ménages :	2,29	2,14
Soit un desserrement de :	-0,84%	-0,65%
Taux de vacance :	5,29%	5,3%
Taux de résidences secondaires :	2,80%	2,8%
BESOINS EN LOGEMENTS		
		Par an
Point mort 2006/2017	720	1 234
<i>Dont desserrement :</i>	1 068	1 002
<i>Dont variation RS/LV :</i>	-94	132
<i>Dont renouvellement :</i>	-254	100
Effet démographique :	1 292	966
Construction neuve 2006/2017	2 012	2 200
Indice de construction /an / 1000 habitants	6,29	5,98

Les hypothèses retenues :

- Un rythme d'accroissement démographique annuel ralenti par rapport à celui de la période 1990-2007
- Les composantes de cette dynamique démographique en retrait, léger pour le solde naturel et très accentué pour le solde migratoire au même rythme que 1990-2007
- Un desserrement de la taille moyenne des ménages à un rythme moins rapide
- Des taux de logements vacants et de résidences secondaires, identiques à la période 1990-2007
- Un renouvellement du parc de logements qui redevient positif, supposant que la période des divisions de grands logements et des réaffectations de locaux en logements est terminée.

Le choix de ce scénario pour ce second PLH imposera un scénario plus offensif pour le 3ème PLH afin de s'inscrire dans les objectifs du SCOT.

2. Le scénario n°2 sur le rythme de croissance moyen du SCOT

	tendances longues 1990-2007	SCENARIO 2 2007-2017
Taux d'accroissement annuel :	0,98%	0,86%
Dont solde naturel :	0,45%	0,45%
Dont solde migratoire :	0,53%	0,41%
En fin de période :		
Population totale fin de période :	357 238	389 311
Nombre de résidences principales	151 281	173 712
Taille moyenne des ménages :	2,29	2,17
Soit un desserrement de :	-0,84%	-0,60%
Taux de vacance :	5,29%	5,4%
Taux de résidences secondaires :	2,80%	2,7%
BESOINS EN LOGEMENTS		
Point mort 2006/2017	720	1 069
<i>Dont desserrement :</i>	1 068	814
<i>Dont variation RS/LV :</i>	-94	155
<i>Dont renouvellement :</i>	-254	100
Effet démographique :	1 292	1 431
Construction neuve 2006/2017	2 012	2 500
Indice de construction /an / 1000 habitants	6,29	6,70

Les hypothèses retenues :

- Un rythme de croissance de la population de 0,86%/an moins en retrait que dans le scénario précédent
- Un solde migratoire plus positif, avec une meilleure réponse aux besoins des jeunes et des familles, sans pour autant retrouver le rythme de la période 1990-2007
- Un desserrement de la taille moyenne des ménages un peu moins rapide que dans le scénario 1
- Des hypothèses identiques au scénario n°1 en ce qui concerne les logements vacants, les résidences secondaires et le renouvellement du parc de logements.

Ce scénario permet de mieux répondre aux enjeux actuels du territoire, en apportant une meilleure réponse aux jeunes et aux actifs, en construisant plus que dans le scénario n°1.

3. Le scénario de synthèse : 2350 logements par an en moyenne sur 6 ans

	tendances longues 1990-2007	SCENARIO 1 2007-2017	SCENARIO 2 2007-2017
Taux d'accroissement annuel :	0,98%	0,58%	0,86%
Dont solde naturel :	0,45%	0,40%	0,45%
Dont solde migratoire :	0,53%	0,18%	0,41%
En fin de période :			
Population totale fin de période :	357 238	378 611	389 311
Nombre de résidences principales	151 281	171 176	173 712
Taille moyenne des ménages :	2,29	2,14	2,17
Soit un desserrement de :	-0,84%	-0,65%	-0,60%
Taux de vacance :	5,29%	5,3%	5,4%
Taux de résidences secondaires :	2,80%	2,8%	2,7%
BESOINS EN LOGEMENTS			
		Par an	Par an
Point mort 2006/2017	720	1 234	1 069
<i>Dont desserrement :</i>	1 068	1 002	814
<i>Dont variation RS/LV :</i>	-94	132	155
<i>Dont renouvellement :</i>	-254	100	100
Effet démographique :	1 292	966	1 431
Construction neuve 2006/2017	2 012	2 200	2 500
Indice de construction /an / 1000 habitants	6,29	5,98	6,70

Le scénario retenu lors du Conseil Communautaire du 14 avril 2011 est un scénario progressif de production :

- **2 200 logements par an pour les trois premières années,**
- **2 500 logements par an pour les trois suivantes.**

Il a par ailleurs été acté que la production de logements sociaux devait atteindre 880 à 950 logements sociaux au cours des six années à venir.

De plus, la CPA a confirmé un engagement fort à l'égard de la production d'un parc de logements accessibles aux primo-accédants dans la cadre d'une offre à coût maîtrisé.

Le Pays d'Aix présente actuellement un déficit en logements locatifs sociaux dont le détail par commune est présenté dans le tableau joint. L'objectif annuel pour combler ce déficit est de 437 logements par an.

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. (Houillères) + sup armée française	Logts H.B.C.M. (Houillères) + sup armée française	Total SRU au 01/01/2011	Taux de logements sociaux	nbre réé logts manquants	logements sociaux produits (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	AIX-EN-PROVENCE	142 743	69 781	10 792	1 363	213	80	24	315	0	306	36	0	13 129	18,81%	827	626	92	
013012	BEAURECUEIL	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	JOUGUES (*)	4 089	1 716	89	0	3	0	50	0	0	0	0	0	142	8,28%	201	191	18	
013084	LA ROQUE-DANTHERON (*)	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 concernée 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%	288	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	SAINT-ANTONIN-SUR-BAYON (*)	138	56						non concernée par l'article 55 de la loi SRU										
013091	SAINT-CANNAT (*)	5 347	2 165	121	0	0	0	0	49	0	0	0	0	170	7,85%	283	281	38	
013093	SAINT-ESTEVE-JANSON (*)	339	142						non concernée par l'article 55 de la loi SRU										
013095	SAINT-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

Article R302-1-3 et 4 du code de la construction et de l'habitation

Le **programme d'actions** indique :

a) Les modalités de suivi et d'évaluation du programme local de l'habitat et les conditions de mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat ;

b) Les objectifs quantifiés et la localisation de l'offre nouvelle de logement et d'hébergement dans chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le programme local de l'habitat. Dans les agglomérations où les dispositions de l'article L. 302-5 sont applicables, il précise la répartition prévisionnelle des logements locatifs sociaux nécessaires pour atteindre les objectifs définis à l'article L. 302-8, entre les différentes communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale ;

c) La liste des principales actions envisagées pour l'amélioration et la réhabilitation du parc de logements publics ou privés existant ainsi que, le cas échéant, les dispositifs opérationnels auxquels il est envisagé de recourir, dans chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le programme local de l'habitat ;

d) La description des opérations de rénovation urbaine et des opérations de requalification des quartiers anciens dégradés en précisant, pour les opérations de rénovation urbaine, les modalités de reconstitution de l'offre de logement social ;

e) Les interventions en matière foncière permettant la réalisation des actions du programme.

Le programme d'actions indique, le cas échéant, les incidences de la mise en œuvre des actions retenues sur les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales, dans chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le programme local de l'habitat.

Il évalue les moyens financiers nécessaires à sa mise en œuvre et indique, pour chaque type d'actions, à quelles catégories d'intervenants incombe sa réalisation.

Le **dispositif d'observation de l'habitat** mentionné au septième alinéa de l'article L. 302-1 porte notamment sur :

- l'analyse de la conjoncture du marché immobilier ;
- le suivi de la demande de logement locatif social ;
- le suivi des évolutions constatées dans le parc de logements locatifs sociaux et le parc de logements privés.

Les services de l'État mettent à la disposition des gestionnaires du dispositif d'observation les informations utiles dont ils disposent.



PROGRAMME D' ACTIONS

■ OBJECTIF OPERATIONNEL 1 : Mobiliser le foncier au travers des PLU en cohérence avec le SCOT

- 1.1. Mobiliser au sein des communes et de la CPA sur la question de la stratégie foncière en développant le partenariat avec l'EPF PACA
- 1.2. Envisager la mise en place d'une fiscalité « incitative »
- 1.3. Accompagner les communes dans la mise en compatibilité des documents d'urbanisme avec le PLH

■ OBJECTIF OPERATIONNEL 2 : Agir sur les centres anciens

- 2.1. Poursuivre les actions entreprises et étendre les actions d'éradication de l'habitat indigne
- 2.2. Réintroduire du logement conventionné dans ces centres

■ OBJECTIF OPERATIONNEL 3 : Intensifier la construction neuve

- 3.1. Construire en moyenne 2200 logements par an
- 3.2. Définir une charte pour cadrer les négociations
- 3.3. Mettre en place un suivi du passage à l'opérationnel

■ OBJECTIF OPERATIONNEL 4 : Adapter le parc social existant

- 4.1. Poursuivre la requalification du parc social existant
- 4.2. Poursuivre les efforts de gestion de proximité du parc existant
- 4.3. Adapter les logements au vieillissement des occupants et aux handicaps
- 4.4. Initier un travail concerté sur les attributions de logements

■ OBJECTIF OPERATIONNEL 5 : Développer et diversifier l'offre de logements sociaux

- 5.1 : Développer l'offre de logements sociaux
- 5.2 : Diversifier l'offre de logements sociaux
- 5.3 : Faciliter l'accession sociale et à coût maîtrisé

■ OBJECTIF OPERATIONNEL 6 : Piloter, évaluer, informer et communiquer tout au long du PLH

- 6.1. Renforcer la capacité technique des services et soutenir en ingénierie les communes
- 6.2. Adapter l'observatoire aux nouvelles priorités pour conduire l'action et partager les résultats avec les communes et les partenaires
- 6.3. Evaluer à mi-parcours

OBJECTIF OPERATIONNEL 1 : Mobiliser le foncier et anticiper

ORIENTATIONS 3 ET 4	Améliorer les modes de construction du logement et renforcer la qualité urbaine
OBJECTIFS	<ul style="list-style-type: none"> - Etre en capacité de développer à un rythme régulier une offre nouvelle de logements, de qualité, accessibles en mobilisant le foncier nécessaire - Mieux répondre aux besoins en logements en optimisant la consommation d'espace, en limitant l'étalement urbain et en maîtrisant mieux l'urbanisation diffuse - Mettre en compatibilité les PLU avec le PLH - Définir des droits à construire pour chacune des communes permettant de produire le nombre de logements selon les objectifs retenus - Optimiser le foncier mobilisable pour l'habitat au niveau réglementaire pour rendre réalisable quantitativement (en nombre) et qualitativement (selon le type de financement et les publics visés) les objectifs du PLH

Constat	<p>Le potentiel foncier mobilisable, selon les données fournies lors des entretiens avec les communes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour les projets connus et envisagés pendant la durée du PLH, permettra de construire environ 1 600 logements par an sur les six prochaines années, - pour des projets habitat dont l'échéance n'est pas renseignée, près de 4000 logements, - pour les projets connus et envisagés au-delà du PLH, près de 6000 logements, <p>sous réserve des ajustements qui pourront être opérés chaque année.</p> <p>Ainsi, le potentiel foncier mobilisable semble important. Mais il est largement conditionné par le résultat des études de faisabilité techniques et financières. La question centrale est l'horizon de cette mobilisation pour passer à l'opérationnel.</p> <p>Le potentiel existe, il conviendra de mettre en œuvre les outils adaptés afin d'assurer une programmation suffisante pour répondre aux objectifs du scénario de développement arrêté.</p>
---------	--

<p>Constat</p>	<p>La CPA a accompagné la démarche de l'Etat de définition des périmètres de Zone d'Aménagement Différé (ZAD) liées à ITER, en particulier à l'issue de la période de pré-ZAD, avec la mise en place d'un dispositif de soutien ciblé aux communes, comprenant notamment la maîtrise d'ouvrage des études urbaines (Venelles, Le Puy Sainte Réparate, Saint-Paul Les-Durance). La commune des Pennes-Mirabeau a par ailleurs bénéficié du même dispositif dans le cadre d'une ZAD sur le secteur de Pallières (35 ha).</p> <p>L'étude de « stratégie foncière » réalisée par le CETE en 2005 a notamment permis d'organiser les différentes actions foncières, conduite par la communauté dans un cadre unifié.</p> <p>Des partenariats avec l'EPF PACA font l'objet de conventions avec la CPA et les communes : 216 hectares de secteurs à enjeux sont actuellement en veille foncière active et ont fait l'objet de 10 millions d'euros d'acquisitions. Par ailleurs, l'engagement comptable de l'EPF PACA sur le territoire de la CPA s'élève à 30 millions d'euros.</p> <p>De plus, la Société Publique Locale d'Aménagement (SPLA) «Pays d'Aix Territoires» est un nouvel outil d'aménagement pour les communes et la CPA.</p> <p>Les politiques foncières relèvent toujours pour l'essentiel de l'échelle communale, compétente en matière d'urbanisme.</p> <p>La vision intercommunale apparaît tout de même partagée pour ce qui est des secteurs les plus stratégiques pour le développement de l'habitat. En effet, à ce jour, les pôles secondaires de développement émergent et les opérations les plus importantes sont déjà identifiées.</p> <p>Cette vision d'ensemble est actuellement affinée dans le cadre de l'élaboration du SCOT depuis 2008.</p> <p>Les communes disposent de documents d'urbanisme (PLU) récents ou en cours de révision.</p> <p>Selon le diagnostic du SCOT :</p> <p>« L'urbanisation de la seconde moitié du 20ème siècle a consacré la maison individuelle et l'extension urbaine diffuse le long des principaux axes de circulation et sur les piémonts des massifs, le plus souvent en rupture avec la structure villageoise existante et aux dépens d'espaces naturels et agricoles. Parmi les espaces consommés pour le logement, on peut estimer que 6 hectares sur 10 ont été consommés pour de l'urbanisation diffuse soit environ 7400 hectares depuis 1964. »</p>
----------------	---

Constat	<p>Ce mode d'urbanisation s'est traduit par des atteintes aux paysages, une déprise agricole, des arbitrages forcés entre foncier destiné à l'habitat, à l'activité économique, aux espaces agricoles, naturels, une cohérence urbaine malmenée de l'agglomération, des impacts sur les déplacements et donc sur la production de polluants affectant gravement la qualité de l'air, des difficultés à assurer des niveaux satisfaisants d'équipements et de services.</p>
Contenu de l'action	<p>1.1. Se mobiliser au sein des communes et de la CPA sur la question de la stratégie foncière en développant le partenariat avec l'EPF PACA</p> <p>Commune par commune, il est nécessaire d'approfondir le repérage foncier réalisé en 2010/11, de l'actualiser, de repérer les terrains urbanisables et/ou mutables, à court, moyen et long terme, et d'esquisser la faisabilité des opérations pour déterminer la capacité d'accueil des terrains en nombre de logements par type. Les périmètres à enjeux doivent être identifiés à l'échelle communautaire.</p> <p>Une attention particulière doit être portée à la mobilisation de court terme, compte tenu de l'insuffisance actuelle du potentiel foncier qui doit être augmenté pour les trois prochaines années du PLH.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour ce faire, il est souhaitable que dans chaque commune puisse être désigné un référent foncier, véritable relai de celle-ci auprès de la CPA. - La CPA animera un groupe de travail régulier sur le foncier et la définition d'une stratégie adaptée aux nouveaux enjeux en matière d'habitat. Collectivement, à partir des bilans fonciers communaux et des potentiels de renouvellement urbain, la stratégie doit être revue par le repérage et la hiérarchisation des projets considérés comme d'intérêt communautaire. <p>Les préconisations du SCOT, notamment celles concernant le repérage des opportunités foncières de taille significative (plus de 10 ha) et/ou ayant un caractère stratégique (proximité avec les équipements, des transports en commun, des lieux d'emplois, respect des continuités naturelles et agricoles) doivent être prises en compte, afin d'être en cohérence avec les développements prévus. L'assemblage des PLU évoqué ci-dessous sera également utile.</p>

<p>Contenu de l'action</p>	<ul style="list-style-type: none"> - La CPA sollicitera les partenaires et acteurs concernés pour faire sortir les projets habitat, <p>Elle souhaite faire évoluer les partenariats que la CPA et les communes ont noué avec l'EPF PACA, à la faveur de ce 2nd PLH vers la mise en place d'une politique plus stratégique et tournée vers l'anticipation et la préparation du moyen, long terme.</p> <p>Elle recherchera et mobilisera de nouveaux acteurs sur les questions de prospection, portage, aménagement.</p> <p>Afin d'alimenter le marché en logements neufs sur un rythme régulier et de tendre vers la tenue des objectifs retenus pour ce PLH, une part relativement significative de la production peut être réalisée en opérations notamment d'intérêt communautaire basées sur des critères intégrant les enjeux de mixité sociale et environnementaux.</p> <ul style="list-style-type: none"> - La CPA assistera les communes dans la mise en place sur les terrains maîtrisés des opérations à maîtrise d'ouvrage publique de type : lotissements communaux ou privés négociés, permis groupés négociés, Zone d'Aménagement Concertée... avec intégration dans les PLU sur ces zones de schémas de principe d'aménagement qui prennent en compte les objectifs du PLH et des politiques de développement durable (mixité, densité, formes urbaines...) <p>1.2. Envisager la mise en place d'une fiscalité « incitative »</p> <p>Les services de la CPA analyseront les diverses possibilités, les expériences menées sur d'autres territoires, en mesureront les impacts potentiels et soumettront leurs conclusions et orientations d'application sur le territoire communautaire qui permettront de peser sur le marché, compte tenu de l'envolée des prix ces dernières années sur le Pays d'Aix, pour favoriser le développement de l'offre foncière et donc la création de logements en luttant contre la rétention foncière.</p> <p>Cette mesure a été proposée par le Conseil de Développement dans un de ses rapports.</p>
----------------------------	--

<p>Contenu de l'action</p>	<p>1.3. Accompagner les communes dans la mise en compatibilité des documents d'urbanisme avec le PLH</p> <p>Il s'agit en premier lieu de traduire la stratégie du Pays d'Aix en matière d'habitat dans les PADD des PLU :</p> <ul style="list-style-type: none"> - en proposant une introduction commune destinée à s'inscrire dans tous les documents d'urbanisme reprenant les objectifs du PLH, - en s'assurant de la cohérence des projets des différents PLU, en regard des objectifs d'ensemble, tant qualitatifs que quantitatifs du PLH, - en ayant une vision globale des potentialités des 34 communes à l'échelle de la CPA en définissant des secteurs stratégiques les plus adaptés à chaque type d'habitat en lien avec les travaux d'élaboration du SCOT et ceux sur la mobilisation foncière, - en sensibilisant les professionnels appelés à intervenir sur les PLU. <p>Il s'agit également de transcrire à l'échelle de chacune des communes, les objectifs du PLH dans leur PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - en intégrant les orientations stratégiques du PLH (page 11) dans le rapport de présentation du PLU et de les traduire ensuite de façon personnalisée dans le PADD du PLU,
----------------------------	---

Contenu de l'action	<p>- en faisant évoluer les règles de constructibilité afin de favoriser davantage la création de logements en général et de logements sociaux en particulier et en choisissant des densités adaptées aux contextes locaux, par le biais si nécessaire d'une constructibilité supplémentaire, tout en préservant la qualité des paysages urbains et ruraux, permettant à la commune de remplir la part des objectifs qui ont été retenus dans le PLH.</p> <p>Il s'agit de s'assurer qu'il existe suffisamment de secteurs, rendant crédible réglementairement la construction de logements collectifs ou individuels denses. En effet, la réalisation des objectifs du PLH concernant des logements à coûts maîtrisés dépend en partie de la possibilité de proposer des charges foncières plus abordables,</p> <p>- en utilisant l'article L.123.1 du Code de l'Urbanisme permettant d'instituer des secteurs pour des réservations foncières pour l'habitat. Les communes ont la possibilité de délimiter dans leur PLU des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme soit affecté à des catégories de logements qu'elles définissent dans le respect des objectifs de mixité sociale (CU : L.123-1, 16°). La conséquence est que cette règle peut être prévue par un PLU mais aucun droit de délaissement n'est accordé aux propriétaires concernés.</p> <p>En outre, sont, depuis la loi Mlle, visés tous les logements, c'est-à-dire les logements locatifs sociaux (ou non) comme ceux en accession (sociale ou non).</p>
---------------------	---

2012	2013	2014	2015	2016	2017
Mise en place de l'atelier formes urbaines					
Actualisation de la stratégie foncière					
Réinterroger la pertinence des critères de l'intérêt communautaire					
Rapport sur foncier – urbanisme et fiscalité					
Mise en compatibilité POS sans délai					
Rédaction de l'introduction commune et assemblage des PLU					

Localisation	Toutes les communes sont concernées
Maîtrise d'ouvrage	<p>La CPA pour la mise en place et l'animation du plan d'actions foncières, et de l'atelier formes urbaines, pour les éléments de cadrage à l'échelle communautaire, et pour le soutien en ingénierie auprès des communes</p> <p>Les communes pour la mise en compatibilité de leurs documents d'urbanisme et la définition et la mise en œuvre de leur politique foncière</p> <p>La CPA pour les opérations d'intérêt communautaire</p>
Partenaires	AUPA, DRAC, CAUE, DDTM, SPLA, EPF, autres aménageurs, notaires, agents immobiliers
Moyens humains et financiers pour la CPA	<p>CPA, DGA Prospective et Aménagement</p> <p>CPA, Direction d'Appui aux communes</p> <p>CPA, DGST, Direction de l'Environnement</p> <p>budget d'études à faire réaliser : 100.000€ par an, notamment sur les opérations d'intérêt communautaire</p>
Articulation avec les autres actions	<p>actions n°2,3, 4 et 5 sur la production et sa diversification , et sur le parc existant public et privé</p> <p>actions n°6 sur l'observation et le suivi</p>
Indicateurs de suivi :	<p>Etat d'avancement de la mobilisation du foncier en lien avec le suivi du passage à l'opérationnel des projets – observatoire foncier</p> <p>Suivi des conventions avec l'EPF PACA</p>
d'évaluation :	Tenue des objectifs quantitatifs et qualitatifs de la production de logements

Article L123-1 du Code de l'Urbanisme

Les plans locaux d'urbanisme comportent un règlement qui fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions. A ce titre, ils peuvent :

- délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels les programmes de logements doivent comporter une proportion de logements d'une taille minimale qu'ils fixent ;
- délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Les documents graphiques du PLU doivent faire apparaître ces secteurs (CU : art. R.123-12).

Lors d'une demande de permis de construire portant sur des constructions situées dans un secteur contenant des prescriptions relatives à la taille minimale des logements, le dossier de la demande est complété par un tableau indiquant la proportion de logements de la taille minimale imposée par le PLU (CU : art. R. 431-16-2).

De même, pour des constructions situées dans des secteurs contenant des prescriptions relatives aux programmes de logement, la demande de permis de construire doit être complétée par un tableau indiquant la surface hors œuvre nette des logements par catégorie (CU : art. R. 431-16-1).

OBJECTIF OPERATIONNEL 2 : Agir sur les centres anciens

ORIENTATION 4	Renforcer la qualité urbaine
OBJECTIFS	<ul style="list-style-type: none"> - Remettre à niveau le parc existant et lutter contre l'indignité, la non décence, la vacance, la précarité énergétique - Anticiper les risques de déqualification d'une partie du parc existant - Inciter les bailleurs sociaux à intégrer l'amélioration du parc existant dans leur projet
Constat	<p>Des centres anciens présentent encore des logements indécents (voire indignes ou insalubres) et/ou vacants malgré l'action menée (aides ANAH, opérations Façades, OPAH, PIG « Mieux habiter, mieux louer », MOUS insalubrité, conventions publiques d'aménagement, action foncière, opérations d'acquisition-amélioration).</p> <p>Le centre-ville d'Aix en Provence présente une situation particulière :</p> <ul style="list-style-type: none"> - une OPAH n°5 est en cours, un dossier PNRQAD a été monté en 2009, - le secteur sauvegardé fait maintenant l'objet d'un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur, - la remise sur le marché de logements vacants s'appuie sur la promotion de l'intermédiation locative (opération PAS – SPLA / ALPA) - mais la vieille ville accueille une part importante de la population étudiante et le parc vétuste assure également une fonction sociale de fait, sans conventionnement, - certaines copropriétés sont fragilisées. <p>Les communes de Pertuis, Trets, Lambesc, Rousset, Fuveau, le Puy Ste Réparate sont plus ou moins engagées dans des opérations lourdes de requalification et restructuration urbaine.</p> <p>Peyrolles en Provence cumule à la fois un habitat indigne dans le centre ancien et des copropriétés en difficulté.</p> <p>Les interventions de l'ANAH évoluent, elles se recentrent sur l'éradication de l'habitat indigne et la prévention de la précarité énergétique, avec une dimension sociale renforcée (plafonds de ressources des propriétaires, loyers conventionnés...).</p> <p>La problématique des copropriétés, non encore abordée à l'échelle du territoire, mérite d'être prise en compte afin de prévenir des situations plus difficiles pour des ensembles apparaissant aujourd'hui fragilisés ou dont l'entretien peut être considéré comme nettement insuffisant, sur la ville centre mais également sur Vitrolles, sur Peyrolles...</p> <p>Il ne faut pas omettre également les opérations de défiscalisation qui peuvent se fragiliser à la faveur de l'évolution de la position du bailleur, en fonction de sa situation fiscale. La mise en place d'un observatoire est préconisée dans l'action 6.2.</p>

Contenu de l'action	<p>2.1. Poursuivre les actions entreprises et étendre les actions d'éradication de l'habitat indigne</p> <p>Il s'agit de poursuivre et développer les opérations globales de requalification sur les communes (concessions d'aménagement), notamment celles qui sont engagées dans des restructurations du bâti et dans le réaménagement des espaces publics centraux (Trets, Pertuis,...).</p> <p>Afin d'apprécier les résultats de ces opérations sur les équilibres des communes et centres concernés, il serait souhaitable d'évaluer les actions menées sur les plans patrimonial, sanitaire et social (marché immobilier, relogements, éradication de l'habitat indigne, résorption de la vacance...) afin de pouvoir réorienter si nécessaire les opérations menées.</p> <p>Le PIG doit être l'occasion d'étendre les moyens d'actions sur les communes qui en ont besoin. A ce sujet, la situation de Peyrolles en Provence doit être traitée en regard du parc potentiellement indigne dénombré sur son territoire.</p> <p>Il s'agit également de l'action menée par la Ville et la CPA sur le centre-ville d'Aix en Provence : prolongement de l'OPAH et de la convention d'aménagement (SEMEPA/SPLA), avec des objectifs renforcés de conventionnement et d'acquisition-amélioration sur un périmètre élargi du centre-ville.</p> <p>Il convient aussi d'intégrer dans ces diverses opérations les actions de prévention de la précarité énergétique dans ces parcs anciens.</p> <p>2.2. Réintroduire du logement conventionné dans ces centres</p> <p>A l'occasion de leurs restructurations par conventionnement, intermédiation locative et acquisition-amélioration</p>
---------------------	--

2012	2013	2014	2015	2016	2017
Poursuite des actions entreprises et évaluation à leur achèvement pour éventuelle poursuite et réajustement en prenant en compte les actions d'éradication du parc indigne					
Développement d'une offre locative conventionnée dans les centres anciens					
Mise en place de l'observatoire copropriétés et du partenariat afférent Diffusion régulière des conclusions de l'observatoire et animation du partenariat tous au long de la durée du PLH					

Localisation	<p>Ensemble des communes pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'éradication de l'habitat indigne, - la prévention de la précarité énergétique, - le conventionnement et le développement du parc locatif social dans le parc ancien, <p>Ville d'Aix en Provence, Pertuis, Trets, Lambesc, Rousset, Fuveau, le Puy Ste Réparate, Peyrolles en Provence, et les communes présentant un noyau villageois historique et un parc ancien important pour l'étude et la mise en œuvre de projets globaux de requalification</p>
Maîtrise d'ouvrage	CPA, communes, bailleurs sociaux, propriétaires privés
Partenaires	<p>Etat/ANAH/ANRU, Région PACA, ABF, CG13/CG84, CAF, Communes, CDC, Bailleurs privés, Agences immobilières, UNPI, Représentants des locataires, conseils syndicaux, syndics... Structures d'hébergement et de logement (CHRS, associations,...), Acteurs de l'action sociale (CCAS, services sociaux, travailleurs sociaux des CG...), ADEME, ADIL, associations de type ARC, bailleurs sociaux...</p>
Moyens humains et financiers pour la CPA	<p>CPA : DGA Prospective Aménagement CPA : DGA Interventions Economiques Insertion Emploi Formation CPA : DGST, Direction Environnement Crédits ANAH et PNRQAD d'accompagnement à l'ingénierie SEMEPA / SPLA Pays d'Aix Territoires + crédit délégation aide à la pierre, 3 000 000€/an Crédits Plan Climat concernant la précarité énergétique</p>

<p>Articulation avec les autres actions</p>	<p>Actions 5.1 et 5.2 : développer et diversifier l'offre de logements sociaux Action 1.3 sur les documents d'urbanisme (PLU) Action 1.1 sur la mobilisation du foncier</p>
<p>Indicateurs de suivi :</p> <p>d'évaluation :</p>	<p>Nombre annuel de logements vacants remis sur le marché et conventionnés Nombre annuel de logements sociaux acquis et améliorés Nombre annuel de logements bénéficiant d'une aide ANAH (PO/PB...) Nombre annuel de logements sortis d'insalubrité, de l'indignité, de l'indécence Nombre annuel de logements sociaux réhabilités thermiquement Evolution du nombre de logements identifiés indécents, indignes, insalubres Evolution du nombre de logements conventionnés dans le parc privé Evolution des prix immobiliers dans les centres anciens traités</p>

OBJECTIF OPERATIONNEL 3 : Intensifier la construction neuve

ORIENTATION 1	Accompagner le dynamisme économique
OBJECTIFS	<ul style="list-style-type: none"> - Mieux répondre aux besoins des actifs travaillant sur le territoire de la CPA - Développer des produits accessibles aux ménages travaillant dans les entreprises du Pays d'Aix

Constat	<p>Le développement de l'emploi est rapide en Pays d'Aix, deux fois le rythme constaté à l'échelle métropolitaine de 2000 à 2006, avec + 4400 emplois par an, porté par l'emploi salarié privé et + 2 400, entre 2007 et 2010.</p> <p>Le déficit résidentiel (écart entre le nombre d'actifs habitant le Pays d'Aix et le nombre d'emplois du territoire) s'est accentué ces dernières années pour toutes les catégories socio-professionnelles, engendrant un accroissement fort des déplacements domicile-travail, ayant un fort impact sur l'environnement et sur la qualité de vie des habitants et actifs de la communauté de l'agglomération (un logement pour deux emplois selon l'AUPA - Durance).</p> <div style="text-align: center;"> <p>Ecart entre le nombre d'actifs occupés et le nombre d'emplois selon les CSP</p> <p>CA du Pays d'Aix ■ 1999 ■ 2007</p> <table border="1"> <caption>Data from the bar chart: Ecart entre le nombre d'actifs occupés et le nombre d'emplois selon les CSP</caption> <thead> <tr> <th>CSP</th> <th>1999</th> <th>2007</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Agriculteurs exploitants</td> <td>-141</td> <td>-141</td> </tr> <tr> <td>Artisans, Comm., Chefs</td> <td>-635</td> <td>-635</td> </tr> <tr> <td>Cadres, Prof. intel. sup.</td> <td>-1 802</td> <td>-1 802</td> </tr> <tr> <td>Prof. intermédiaires</td> <td>-5 265</td> <td>-5 265</td> </tr> <tr> <td>Employés</td> <td>-6 289</td> <td>-6 289</td> </tr> <tr> <td>Ouvriers</td> <td>-7 621</td> <td>-7 621</td> </tr> </tbody> </table> <p>Source: INSEE, RP 2007</p> </div> <p>La réponse de la construction neuve à la pression de l'emploi reste très faible : 61.000 actifs viennent de l'extérieur de la CPA pour y travailler quand 42.000 la quittent pour travailler en dehors.</p> <p>Plus de 2000 logements ont été autorisés par an ces dernières années.</p> <p>Le rythme de construction neuve de l'ordre de 1.600 logements livrés par an est en progression mais encore insuffisant et la mobilisation forte du parc existant pour répondre aux besoins ne pourra perdurer.</p>	CSP	1999	2007	Agriculteurs exploitants	-141	-141	Artisans, Comm., Chefs	-635	-635	Cadres, Prof. intel. sup.	-1 802	-1 802	Prof. intermédiaires	-5 265	-5 265	Employés	-6 289	-6 289	Ouvriers	-7 621	-7 621
CSP	1999	2007																				
Agriculteurs exploitants	-141	-141																				
Artisans, Comm., Chefs	-635	-635																				
Cadres, Prof. intel. sup.	-1 802	-1 802																				
Prof. intermédiaires	-5 265	-5 265																				
Employés	-6 289	-6 289																				
Ouvriers	-7 621	-7 621																				

<p>Contenu de l'action</p>	<p>3.1. Construire en moyenne 2200 logements par an les 3 premières années du PLH</p> <p>L'objectif est d'accroître progressivement le nombre de logements à construire, s'inscrivant sur les trois premières années (scénario n°1) de 2200 logements par an puis dans l'objectif de 2500 logements par an pour les 3 années suivantes, si le contexte le permet.</p> <p>Dans une perspective de cohérence territoriale, veillant à favoriser des organisations urbaines denses et à limiter les déplacements contraints, ces opérations devront tenir compte des objectifs de développements prévus dans les PLU et SCOT afin de concourir à l'urbanisation des secteurs de projet représentant des potentialités et des capacités de desserte satisfaisantes.</p> <p>3.2. Définir une charte pour cadrer les négociations</p> <p>Cette charte de la qualité urbaine, architecturale et environnementale des opérations, s'inscrit entre la CPA, les communes et les aménageurs et opérateurs publics et privés (Label BBC obligatoire en janvier 2013). Elle est portée à la connaissance des opérateurs privés, et peut être éventuellement signée avec les opérateurs sociaux sur la qualité des opérations.</p> <p>Elle définit les relations souhaitées entre les collectivités et les opérateurs. Elle incite au respect de prescriptions en matière de qualité dans les opérations (qualité de l'aménagement, intégration environnementale, qualité des matériaux, performance énergétique, mixité sociale et générationnelle, taille des logements, niveau de prix maximum...). Elle indique aussi les informations que la collectivité demande dès l'amorce des projets.</p> <p>Rédigée par le Service Habitat en partenariat avec d'autres directions telles que l'Environnement, la charte sera soumise aux instances communautaires.</p> <p>3.3. Mettre en place un suivi du passage à l'opérationnel</p> <p>Il est essentiel de mesurer la production au regard du nombre de logements effectivement livrés (d'après déclarations d'achèvement de travaux) ou tout au moins du nombre de logements commencés (d'après déclaration des ouvertures de chantier).</p> <p>Ce suivi sera réalisé en s'appuyant sur un tableau de bord mis en place, permettant d'informer les différentes étapes du projet en lien avec la mobilisation du foncier, les conditions réglementaires des documents d'urbanisme et le financement des projets. Seront prises en compte toutes les opérations de 5 logements et plus.</p>
----------------------------	--

Contenu de l'action	<p>Cela suppose des séances de travail régulières entre le service Habitat, les services suivant les documents d'urbanisme et l'aménagement opérationnel ainsi que les services des communes concernées par l'implantation des projets. Périodicité du groupe de suivi : trimestrielle, afin d'avoir un réel rôle d'alerte auprès des acteurs, le bilan de l'état d'avancement des projets étant présenté en Commission Habitat et en Bureau Communautaire.</p> <p>Composition du groupe de suivi : au sein de la CPA, services suivant les thématiques de l'habitat, du foncier, des documents d'urbanisme, de l'aménagement opérationnel, de l'environnement et services des communes concernés.</p>
---------------------	--

Calendrier

2012	2013	2014	2015	2016	2017
construction de 2200 logements par an			construction de 2500 logements par an si le contexte le permet		
définition de la charte					
Appui des services de la CPA aux communes					
Observation du marché immobilier local					
mise en place d'un outil de suivi		Réunions trimestrielles sur l'état d'avancement des projets			

Localisation	Territorialisation de la production (voir la Partie 2 : la territorialisation des objectifs par commune, p 80)
--------------	--

Maîtrise d'ouvrage	Communauté d'Agglomération et communes pour les opérations qui ne sont pas d'intérêt communautaire
--------------------	--

Partenaires	L'association des acteurs de l'habitat est nécessaire pour la mise en œuvre de cette action : les communes de l'agglomération, supports des opérations de construction neuve et d'acquisition –amélioration, les aménageurs et opérateurs, dont SEMEPA / SPLA, les promoteurs privés et publics, l'Etat, le Conseil Régional, les Conseils Généraux, les organismes financiers...
-------------	---

Moyens humains et financiers pour la CPA	CPA : DGA Prospective et Aménagement CPA : Direction Appui aux communes 9 000 000 € (2012-2017)
--	---

Articulation avec les autres actions	actions n°1 sur la mobilisation du foncier et sur la mise en compatibilité des documents d'urbanisme, action n°5 sur la diversification de logements produits
--------------------------------------	--

Indicateurs de suivi :	Tableau de bord annuel de la production de logements (construction neuve, avec distinction logement familial – résidences/collectivités) par type de financement et détail pour les publics spécifiques. Voir le nombre de logements commencés ou livrés (déclarations d'ouverture de chantier ou d'achèvement de travaux) et nombre de logements autorisés Application de la charte : nombre de programmes respectant les prescriptions de la charte
d'évaluation :	Evolution du nombre de résidences principales (TH-DGI) Evolution démographique de la CPA et des communes Evolution du déficit résidentiel pour l'ensemble des catégories socio-professionnelles Evolution du marché foncier et immobilier (prix, nombre de transactions)

OBJECTIF OPERATIONNEL 4 : Adapter le parc social existant

ORIENTATION 4	Renforcer la qualité urbaine
OBJECTIFS	<ul style="list-style-type: none"> - Soutenir les opérations de réhabilitation du parc social existant et celles de résidentialisation et de requalification des espaces extérieurs dans les secteurs en politique de la ville hors territoires ANRU - Prévenir la dégradation des programmes sociaux situés dans ces secteurs - Adapter les logements au vieillissement des occupants et agir contre la précarité énergétique

Constat	<p>Le parc locatif social de la CPA (22 000 logements), principalement concentré sur Aix en Provence et Vitrolles, est majoritairement construit depuis plus de 30 ans.</p> <p>Vieillissant, le parc des années 70 a besoin de travaux de remise à niveau et réhabilitation, avec aujourd'hui de nouveaux objectifs en matière d'efficacité énergétique.</p> <p>Pour les programmes les plus dévalorisés, un processus de rénovation urbaine est engagé. Il s'agit d'un début, d'autres programmes suivront.</p> <p>Depuis plusieurs années, les orientations stratégiques de l'Etat en matière de logement social vont dans le sens d'une priorité donnée à la construction neuve plutôt qu'à la réhabilitation du parc social.</p> <p>Ainsi les crédits PALULOS ne sont plus disponibles alors que les besoins en requalification du parc social, sont encore très importants notamment dans les quartiers en politique de la ville (CUCS). De plus les opérations de réhabilitation en ZUS relèvent des crédits isolés ANRU délégués aux Préfets dont l'enveloppe restreinte ne permet pas de répondre aux demandes.</p> <p>Les nouvelles opérations de réhabilitation, sur ces territoires, sont ainsi d'autant plus difficiles à engager : baisse des financements publics, coûts de réhabilitation qui augmentent, faible marge de manœuvre sur l'augmentation des niveaux de loyers (faible solvabilité des ménages). Tous ces éléments révèlent la nécessité d'une intervention spécifique, au titre de l'amélioration de l'habitat et du cadre de vie dans les quartiers en politique de la Ville qui nécessitent un soutien public accru.</p> <p>Ces dispositifs pourront être appliqués plus largement si la CPA instaure un périmètre de solidarité élargi répondant à des indicateurs propres à la communauté, définissant un indice de fragilité des communes.</p>
---------	--

<p>Constat</p>	<p>Aujourd'hui la CPA applique un taux de participation de 15 % aux opérations situées sur les sites ANRU (Quartier des Pins Vitrolles, Corsy et Beisson Aix en Provence). Or les sites en politique de la ville hors ANRU ont aussi des besoins en requalification. Il convient de les préciser et les plans stratégiques de patrimoine des logeurs sociaux sont l'occasion de définir des orientations stratégiques d'intervention.</p> <p>Depuis des années l'Etat encourage la mise en place d'une gestion urbaine de proximité dans les quartiers d'habitat social. L'objectif étant d'améliorer la qualité de vie des habitants, en instaurant une politique favorisant la cohérence et la coordination des différentes institutions intervenant sur ces quartiers et permettant d'optimiser les services aux habitants.</p> <p>Sur la communauté du Pays d'Aix, seule la commune de Vitrolles a défini une charte de gestion urbaine et sociale de proximité qu'elle doit décliner sous forme de conventions de gestion propre à chaque quartier inscrit en Politique de la Ville. Les communes d'Aix en Provence et de Pertuis ont lancé des diagnostics pour l'élaboration de ces conventions. Il est nécessaire donc d'approfondir les démarches en cours, notamment au titre de notre compétence en matière de gestion des déchets ménagers et des encombrants ; ces démarches devant s'articuler avec les interventions des autres acteurs (bailleurs et villes) sur leurs compétences respectives et avec la mobilisation des divers financements existants (abattement de la TFPB accordée aux bailleurs qui mettent en place des actions de gestion urbaine de proximité, subventions accordées par l'ACSé dans le cadre des CUCS, subventions des autres partenaires Région, Département, CDC ...).</p> <p>Les difficultés de Pays d'Aix Habitat, le principal organisme HLM de la CPA, illustrent cette situation, et justifient un effort particulier de gestion et d'investissement. Parallèlement, la production neuve mobilise des fonds propres importants, au profit des bailleurs qui en disposent et d'une recomposition de l'offre sur la CPA. La vente de logements, moyen pour reconstituer des fonds propres, reste marginale.</p>
----------------	---

<p>Contenu de l'action</p>	<p>4.1 Poursuivre la requalification du parc social existant</p> <ul style="list-style-type: none"> - en achevant les opérations de rénovation urbaine engagées sur les Pins à Vitrolles et sur Beisson et Corsy à Aix en Provence (environ 1500 logements concernés) - sur les quartiers hors ANRU en élargissant la démarche de rénovation urbaine sur le «coeur de ville» de Vitrolles, et sur Encagnagne et Jas de Bouffan) à Aix en Provence (réalisation d'études préopérationnelles et mise en oeuvre des projets complémentaires) - en mettant en oeuvre les opérations prévues dans les Plans Stratégiques de Patrimoine (PSP) des bailleurs et les Conventions d'Utilité Sociale (CUS) : il s'agit des opérations de remise à niveau et de réhabilitation en y intégrant la lutte contre la précarité énergétique (près de 9 000 logements concernés dont 4 000 sur Aix en Provence et 3 500 sur Vitrolles) qui permettent de prévenir les conséquences du changement climatique, notamment les hausses de température. Pour cela, il convient de végétaliser les espaces, de réaliser des brises soleil, lutter contre les îlots de chaleur urbains... - en mettant en place un taux de subvention majoré pour les opérations de réhabilitation, résidentialisation et requalification d'espaces extérieurs situés dans les secteurs « politique de la ville » (15% du coût d'opération comme sur les sites en PRU) - en arrêtant un programme d'intervention pour les 6 années du PLH, établi notamment à partir des PSP des logeurs sociaux - en conditionnant les aides aux bailleurs à la mise en place de convention de gestion urbaine de proximité et à l'application de la clause d'insertion dans les marchés de travaux - en envisageant la vente de logements aux occupants selon les CUS : ces ventes ne peuvent être envisagées qu'à la condition d'un état satisfaisant des logements et immeubles concernés afin que les acquéreurs n'aient pas dans les premières années des charges d'entretien et de grosses réparations trop élevées. <p>En outre, il importe de fournir une information complète aux futurs acquéreurs sur leur rôle en tant que copropriétaire et sur les charges et taxes qu'ils auront à assumer en achetant leur logement.</p>
----------------------------	--

Contenu de l'action	<p>4.2 Poursuivre les efforts de gestion de proximité du parc existant</p> <ul style="list-style-type: none"> - en soutenant les diagnostics de Gestion Urbaine de Proximité (GUP) initiés par les communes - en participant aux comités de suivi et de pilotage mis en place par les communes dans le cadre de la GUP - en affinant les réflexions sur la réalisation de locaux extérieurs de tri sélectif dans le cadre des projets de réhabilitation et de résidentialisation - en conditionnant les aides communautaires aux bailleurs sociaux à la signature d'une convention de gestion urbaine et sociale de proximité - en mettant en place la clause d'insertion dans le cadre des conventions GUSP - en conditionnant les subventions à la prise en compte du thermique et du confort d'été <p>4.3. Adapter les logements au vieillissement des occupants et aux handicaps</p> <p>Avec le marché tendu de la CPA et une production de logements qui ne permet pas de répondre à la demande, la mobilité des ménages est très faible, accélérant le vieillissement et la paupérisation d'une partie de l'occupation.</p> <p>Il s'agit sur les 6 ans du PLH :</p> <ul style="list-style-type: none"> - d'adapter 300 logements (soit 50 par an) - et de mettre en accessibilité 270 entrées d'immeubles (soit 45 par an). <p>Cette question d'accessibilité des immeubles doit être prise en compte tant dans les travaux de réhabilitation que dans les travaux de résidentialisation évoqués ci-dessus.</p> <p>4.4. Initier un travail concerté sur les attributions de logements</p> <p>Cette concertation animée par la CPA vise à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - mieux connaître l'occupation actuelle du parc, à repérer les secteurs les plus fragiles, à en suivre l'évolution, - mieux connaître également l'appréciation des habitants sur ces logements et leur environnement, - faire un état des lieux des contingents réservataires, notamment ceux des communes, à en suivre l'évolution, à anticiper les éventuels déconventionnements, - suivre les politiques d'attribution menées par les bailleurs (modalités de traitement de la demande, critères d'attribution,.....).
---------------------	--

Contenu de l'action	<p>Les objectifs poursuivis sont centrés sur les points suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - ne pas accentuer la paupérisation des quartiers les plus en difficultés, - veiller à ne pas concentrer sur certains programmes les ménages les plus fragiles, - suivre très régulièrement l'évolution de l'occupation, programme par programme, - favoriser les sorties des structures dédiées vers le logement autonome dans le parc banalisé, - rendre possible les échanges quand ils s'avèrent nécessaires, au vu de l'évolution des situations. <p>Pour définir et évaluer cette politique, un volet peuplement doit être créé au sein de l'observatoire de l'habitat afin d'apporter les éléments de connaissance au groupe de travail à mettre en place par la CPA, réunissant les élus communautaires et communaux, les bailleurs sociaux, l'Etat, le Conseil Général.....</p> <p>Ce groupe de travail a vocation à trouver un accord entre les différents acteurs sur une politique de peuplement qui décline les axes de travail ci-dessus et de mettre en place un accord collectif intercommunal pour répondre à l'ensemble des orientations souhaitables (PDALPD, DALO, sorties d'hébergements, jeunes, handicap, personnes âgées, ...).</p>
---------------------	--

Calendrier

2012	2013	2014	2015	2016	2017
Remise à niveau et réhabilitation prévues dans les PSP et les CUS selon les calendriers des bailleurs sociaux (près de 9 00 logements)					
Etude préopérationnelle requalification			Mise en œuvre des projets de requalification		
Achèvement des opérations ANRU			gestion de proximité du parc existant		
Adaptation de 50 logements par an au vieillissement et au handicap et mise en accessibilité de 270 entrées					
Etude occupation du parc et état des lieux contingents	Concertation sur les politiques d'attribution et suivi				
Vente de logements aux occupants selon les PSP des bailleurs après avis de l'Etat et des communes					

Localisation	<p>Aix en Provence, Vitrolles et les communes concernées (notamment les Pennes Mirabeau, Bouc Bel Air, Simiane Collongue, Fuveau, Rousset, Trets, Eguilles, St Cannat, Lambesc, la Roque d'Anthéron, Le Puy Ste Réparate, Meyrargues pour l'amélioration/ réhabilitation). Rappelons que les CUCS s'appliquent sur</p> <ul style="list-style-type: none"> - 5 secteurs à Aix-en-Provence (Beisson, Sud-Pinette-Beauregard, Corsy, Jas de Bouffan, Encagnane -30 000 habitants) - 4 à Pertuis (centre-ancien, résidence André Jaubert, Setti de Barba et la Plaine de la Durance - 3500 hab)... - 4 à Vitrolles (Les Pins, la Frescoule Tuilière, la Petite Garrigue et les Hermes - 14 000 hab).
Maîtrise d'ouvrage	<p>Les bailleurs sociaux pour toutes interventions sur leur parc. La CPA pour les actions d'animation, concertation et mobilisation des partenaires. Les communes dans leur participation aux opérations de rénovation urbaine, et de gestion urbaine de proximité.</p>
Partenaires	Etat, Région PACA, CG13/CG84, Communes
Moyens humains et financiers pour la CPA	<p>CPA : DGA Prospective Aménagement CPA DGST Gestion de proximité (envrion 1 000 000 € soit 170 000 €/an) <i>Cf. délégation des aides à la pierre</i></p>
Articulation avec les autres actions	<p>Actions 5.1 et 5.2 : développer et diversifier l'offre de logements sociaux Action 1.3 sur les documents d'urbanisme (PLU) Action 1.1 sur la mobilisation du foncier</p>
Indicateurs de suivi : d'évaluation :	<p>Investissements réalisés dans l'année et nombre de logements concernés Nombre annuel de logements adaptés et rendus accessibles</p> <p>Nombre annuel d'emménagements dans le parc locatif social existant, taux de mobilité Evolution du nombre de bénéficiaires de l'APL et de la part de celle-ci dans le quittancement Evolution des impayés de loyers et charges et recherche des motifs</p>

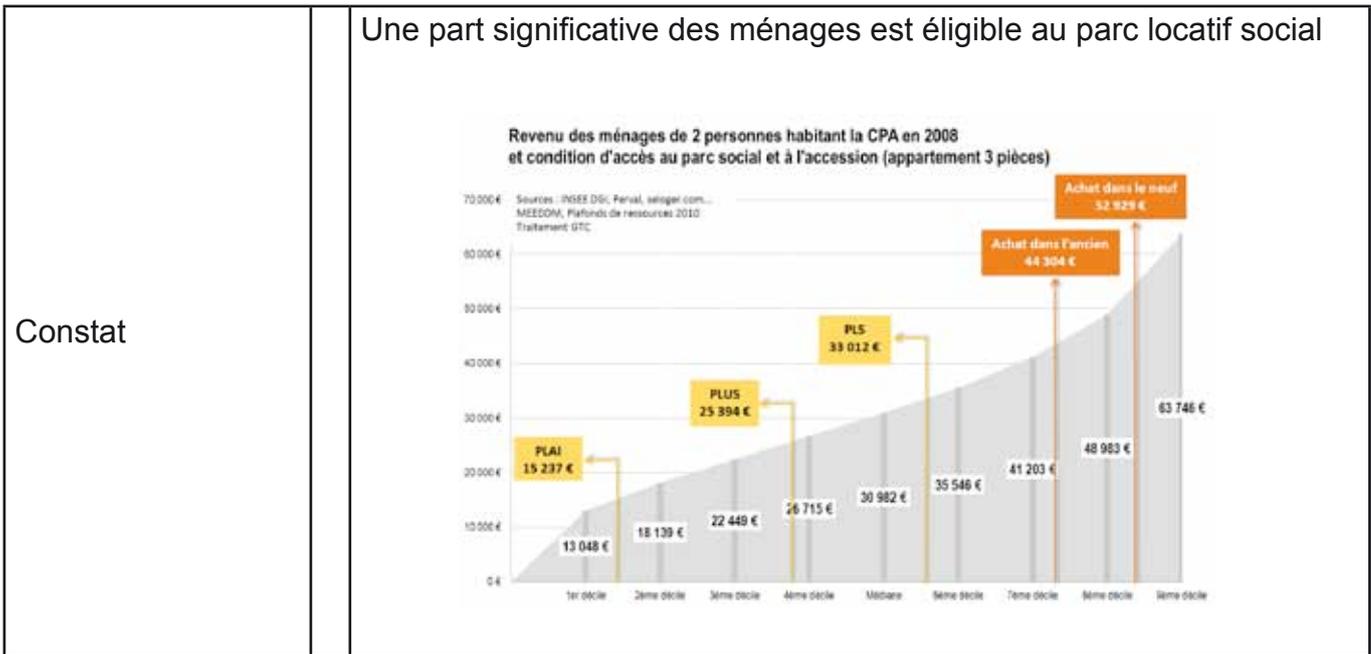
OBJECTIF OPERATIONNEL 5 : Développer et diversifier l'offre de logements sociaux

ORIENTATION 2	Répondre aux besoins dans toute leur diversité
---------------	--

ACTION 5.1 : Développer l'offre de logements sociaux

OBJECTIFS	<ul style="list-style-type: none"> - Répondre aux besoins en logement les moins bien pris en compte, notamment ceux des actifs locaux, et ceux liés à la décohabitation des jeunes - Améliorer la répartition géographique de l'offre de logements accessibles - Contribuer à l'équilibre des opérations immobilières par des aides communautaires modulées - Orienter la production de logements sociaux des bailleurs sociaux et des communes vers les objectifs du PLH, par des aides communautaires modulées.
-----------	---

Constat	<p>Une offre insuffisante (1 000 à 1 200 logements disponibles chaque année) au regard de la demande (plus de 10 000 ménages en attente).</p> <p>Une répartition déséquilibrée sur le plan territorial, concentrée sur quelques communes et quelques quartiers d'habitat social : 14,28% de logements locatifs conventionnés pour la CPA (inventaire SRU 2010), dont la ville centre de 19,08%, La Roque d'Anthéron et Vitrolles de plus de 30%, Rousset proche des 20%, les autres communes présentant un déficit.</p> <p>Une mobilité très faible des ménages du parc locatif social, en lien avec le vieillissement et la paupérisation d'une partie des occupants.</p> <p>Une production coûteuse (150 000 €/logt), essentiellement par construction neuve, avec une part accrue en VEFA : une utilisation de la quasi-totalité de l'enveloppe des aides à la pierre sur la période 2006-2009 n'ayant permis de couvrir que 68% des objectifs en nombre de logements et que 28% des objectifs de logements très sociaux.</p> <p>Les aides et dispositifs en faveur du surcoût foncier n'incitent pas les différents acteurs de la chaîne de production du logement à minorer ce poste. Ces interventions ne contribuent donc pas à diminuer si ce n'est à enrayer l'envolée des prix fonciers, mais l'alimenterait plutôt.</p>
---------	--



Contenu de l'action

Produire près de 6 000 logements locatifs sociaux en six ans dont 30% en PLAI, au moins la moitié en logements familiaux, 10% en grands logements de 5 pièces et plus.

Près d'un tiers de logements devront être financés en résidence (y compris logements étudiants, EHPAD, places d'hébergement).

20% des logements financés devront être acquis et améliorés.

<p>Contenu de l'action</p>	<p>Rééquilibrer géographiquement l'offre au sein de la ville d'Aix (entre centre ville et quartiers d'habitat social) et sur le reste de l'agglomération à l'échelle de chacune des communes en prenant en compte les obligations résultant de l'article 55 de la loi SRU.</p> <p>Envisager la mise en place d'un opérateur à vocation communautaire Compte tenu de l'enjeu représenté par le développement et la remise à niveau du parc locatif social, l'implication de la CPA dans un outil communautaire permettrait de mieux structurer l'offre.</p> <p>Mobiliser les outils au sein des PLU afin de développer cette offre en logements conventionnés – emplacements réservés (art L.123.2.b du code de l'urbanisme), secteurs de mixité sociale (art L.123.1.16 du code de l'urbanisme)...</p> <p>Adapter le système d'aides de la CPA (choix des critères y compris éco-conditionnalité, mise en place d'un barème, une aide au logement (abandon de l'aide à la surcharge foncière), un règlement).</p> <p>La production de logements doit s'accompagner d'un meilleur ciblage et calibrage des produits-logements. Si les collectivités locales interviennent d'ores et déjà financièrement de manière plus ou moins importante en faveur du logement il s'agit de mieux préciser les critères retenus pour soutenir plus précisément la réalisation de logements répondant au mieux aux objectifs définis dans le PLH. Un dispositif sera mis en place qui permette d'atteindre les objectifs de la programmation, tout en orientant la production. Celui-ci présente plusieurs avantages :</p> <ul style="list-style-type: none"> - sa mise en place rapide, - son efficacité immédiate, - sa transparence sur les critères d'attribution des subventions aux différentes opérations.
----------------------------	---

Contenu de l'action	<p>Le dispositif s'articule autour d'une aide du Pays d'Aix aux opérations de logements locatifs aidés. La subvention est au logement. Elle est majorée en fonction de la manière dont le programme de l'opération répond aux objectifs du PLH.</p> <p>Exemple de dispositif de financement du logement social :</p>																		
	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">CONDITIONS</th> <th>Points</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Financement</td> <td>Supérieur à 10% de l'opération financés sur fonds propres du bailleur</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Zonage de l'opération</td> <td>Zone 2 Communes SRU <20% Zone 3</td> <td>1 2 3</td> </tr> <tr> <td>Caractère social</td> <td>PLS PLUS PLAI</td> <td>0 2 4</td> </tr> <tr> <td>Type d'opération</td> <td>Développement classique Espace de renouvellement urbain Extension urbaine d'intérêt communautaire Acquisition-amélioration</td> <td>1 2 2 3</td> </tr> <tr> <td>Eléments spécifiques au logement</td> <td>T4 et + Logement adapté au handicap moteur</td> <td>1 1</td> </tr> </tbody> </table> <p>Ce subventionnement pourra donc être modulable, mais il sera également :</p> <ul style="list-style-type: none"> - dépendant de la présentation d'un bilan financier prévisionnel justifiant une intervention publique - forfaitaire (financement au nombre de logements) pour un maximum de clarté et de rapidité - centralisé pour permettre une instruction unique combinant les différents financements possibles - contrôlé a posteriori par la Communauté d'agglomération sur l'utilisation des fonds par les bailleurs sous la forme d'une convention passée au montage de l'opération et la vérification de la réalité de l'emploi des aides (surcharge foncière, logement adapté, qualité technique et architecturale, ...). 		CONDITIONS		Points	Financement	Supérieur à 10% de l'opération financés sur fonds propres du bailleur	1	Zonage de l'opération	Zone 2 Communes SRU <20% Zone 3	1 2 3	Caractère social	PLS PLUS PLAI	0 2 4	Type d'opération	Développement classique Espace de renouvellement urbain Extension urbaine d'intérêt communautaire Acquisition-amélioration	1 2 2 3	Eléments spécifiques au logement	T4 et + Logement adapté au handicap moteur
CONDITIONS		Points																	
Financement	Supérieur à 10% de l'opération financés sur fonds propres du bailleur	1																	
Zonage de l'opération	Zone 2 Communes SRU <20% Zone 3	1 2 3																	
Caractère social	PLS PLUS PLAI	0 2 4																	
Type d'opération	Développement classique Espace de renouvellement urbain Extension urbaine d'intérêt communautaire Acquisition-amélioration	1 2 2 3																	
Eléments spécifiques au logement	T4 et + Logement adapté au handicap moteur	1 1																	
	<p>Les communes ayant moins de 20% de logements sociaux et soumises à l'article 55 de la loi SRU peuvent majorer ce financement si elles le souhaitent, en abondant à la contribution communautaire.</p> <p>La production annuelle de logements locatifs sociaux se répartit entre :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 80% de logements neufs - et 20% de logements en acquisition – amélioration. 																		

Calendrier

2012	2013	2014	2015	2016	2017
Production de 880 logts conventionnés / an			Production de 940 logts conventionnés / an		
Mobilisation des outils au sein des PLU					
Appui des services de la CPA aux communes					
Mise au point du système d'aides – rédaction du règlement – délibération CA	Mise en œuvre du nouveau système d'aides				

Localisation	Objectifs territorialisés par commune prenant en compte les obligations de l'article 55 de la loi SRU
--------------	---

Maîtrise d'ouvrage	Concernant la production, la Communauté d'Agglomération et les communes pour les opérations qui ne sont pas d'intérêt communautaire Concernant l'évolution du système d'aides, la CPA
--------------------	--

Partenaires	Bailleurs sociaux, Etat, Région PACA, CG13/CG84, Communes, Bailleurs privés, ADIL, ANAH, Préfecture, SGAR, CDC, Banques
-------------	---

Moyens humains et financiers pour la CPA	CPA : DGA Prospective Aménagement CPA : Direction Environnement Le budget annuel, en considérant que 80% de la production est soutenue par la CPA, peut être estimé à 9 000 000€. <i>Cf. Délégation aide à la pierre</i>
--	---

Articulation avec les autres actions	actions n°3 sur la construction neuve actions n°1 sur la mise en compatibilité des documents d'urbanisme et sur la mobilisation du foncier, actions n°2 sur les centres anciens
--------------------------------------	---

Indicateurs de suivi :	Nombre annuel de logements locatifs sociaux livrés Nombre annuel de logements locatifs sociaux financés et proportion de logements PLAI Nombre total de logements locatifs sociaux au 1er janvier Taux de logements sociaux (communes SRU, quartiers Aix en Provence)
d'évaluation :	Demande de logements sociaux au 30 juin (ou au 31 décembre) Nombre annuel d'emménagements dans le parc locatif social Taux annuel de mobilité dans le parc locatif social Aide moyenne par logement

ACTION 5.2 : Diversifier l'offre de logements sociaux

ORIENTATION 2	Répondre aux besoins dans toute leur diversité
OBJECTIFS	<p>5.2.1 Mieux répondre aux besoins spécifiques des plus démunis</p> <ul style="list-style-type: none"> - Assurer le droit au logement pour tous et prévenir les expulsions - Ajuster et mieux répartir l'offre d'hébergement d'urgence et d'insertion - Redonner de la fluidité entre l'hébergement et le logement

Constat	<p>Les publics les plus défavorisés ont des difficultés aggravées d'accès à un logement décent sur la CPA, notamment les familles (tensions du marché local, discriminations, pénurie de logements sociaux, 2 000 demandes prioritaires). Dans ce contexte, les dispositifs institutionnels du PDALPD et de la loi DALO ont une efficacité limitée (SAO, DALO, FSL, prévention des expulsions, commission partenariale pour le logement décent... le FSL est refusé quand le taux d'effort dépasse 35 %, fréquent dans le parc privé).</p> <p>Les centres anciens présentent encore des logements indécents (voire indignes ou insalubres) et assurent une fonction sociale de fait (peu de logements conventionnés ou en intermédiation locative).</p> <p>L'attribution des logements sociaux (niveaux de loyers, contingents réservataires...) tend à concentrer les situations sociales difficiles sur le parc HLM dévalorisé de certains quartiers (Aix en Provence, Vitrolles...).</p> <p>La production de logements sociaux, insuffisante, fait une large place aux PLS dont les niveaux de loyers et charges sont trop élevés pour les publics prioritaires.</p> <p>L'offre d'hébergement d'urgence et d'insertion (435 places dans quelques établissements sur Aix, la Roque d'Anthéron, Rognes et Vitrolles), est inégalement répartie sur le territoire et peu diversifiée (principalement des CHR).</p> <p>Le FTM Petit Barthélémy (300 chambres) est encore principalement occupé par de vieux travailleurs immigrés (action particulière d'adaptation) mais son occupation évolue et le transforme progressivement en résidence sociale et ADOMA a la volonté d'éradiquer les chambres de 7m².</p>
---------	--

Contenu de l'action

Le développement significatif d'une offre de logements accessibles et une plus grande fluidité du marché permettront de mieux répondre aux besoins. Ceci reposera sur :

- la production de 750 logements familiaux PLAI (et 100 logts communaux avec PALULOS), dont 300 par acquisition-amélioration dans le parc ancien, 150 grands logements (5 pièces ou +), 180 logements adaptés pour gens du voyage (sédentarisation),

- la production de 150 logements PLAI en collectivité (hébergement d'urgence, résidences sociales / maisons relais... en petites unités de 30 logements) qui permettra la diversification et un redéploiement équilibré de l'offre d'hébergement sur le territoire de la CPA,

- la restructuration progressive du Petit Barthélémy après 2014 (décloisonnement générateur d'une perte de capacité, à reconstituer),

- la promotion du conventionnement très social et de l'intermédiation locative auprès des propriétaires bailleurs privés (objectif de 50 logements/an, prolongement de l'opération PAS),

- le renforcement des dispositifs d'aide et d'accompagnement (repérage des situations dans le parc privé et le parc locatif social, enregistrement et suivi des demandes, attributions concertées...SIAO 13, mesures AVDL, baux glissants dans le parc social).

Au-delà des objectifs quantitatifs, la coordination des acteurs à l'échelle de la CPA facilitera la territorialisation de la mise en œuvre opérationnelle du PDALPD et permettra peut-être de surmonter les contraintes des zonages administratifs (sous-préfectures de l'Etat, circonscriptions CG13/CG84 et CAF13/CAF84).

Calendrier

2012	2013	2014	2015	2016	2017
100 PLAI familiaux /an			150 PLAI familiaux /an		
25 PLAI collectivités /an					
50 logts privés conventionnés très sociaux /an					
Renforcement des dispositifs – coordination des acteurs – territorialisation PDALPD					

Localisation	<p>Ensemble des communes pour la production de logements familiaux PLAI, le conventionnement de logements très sociaux et l'intermédiation locative dans le parc privé, et pour la coordination des dispositifs (aide, accompagnement et prévention).</p> <p>Projets de Maisons Relais identifiés sur Aix en Provence (2), Trets et Pertuis,</p> <p>Petit Barthélémy à Aix en Provence.</p>
Maîtrise d'ouvrage	CPA, Bailleurs sociaux, associations gestionnaires
Partenaires	Etat (sous-préfectures, DDTM, DDCS), Région PACA, CG13/CG84, CAF 13, Communes / CCAS, prestataires sur le parc privé, ALPA, ADIL13.
Moyens humains et financiers pour la CPA	<p>CPA : DGA PA</p> <p><i>Cf. Délégation aide à la pierre</i></p>
Articulation avec les autres actions	<p>actions n°1 sur la mobilisation du foncier et la mise en compatibilité des documents d'urbanisme,</p> <p>action n°2 sur les centres anciens</p> <p>action n°4 sur la construction neuve</p> <p>action n°5 sur l'adaptation du parc social existant</p>
Indicateurs de suivi : d'évaluation :	<p>Nombre annuel de logements familiaux PLAI financés / livrés</p> <p>Nombre annuel de nouvelles places d'hébergement</p> <p>Nombre annuel de logements privés conventionnés / en intermédiation locative</p> <p>Nombre annuel d'attributions et emménagements à des publics prioritaires (DALO/PDALPD) dans le parc locatif social et dans le parc privé</p> <p>Nombre total de places offertes en hébergement et logement adapté au 1er janvier</p> <p>Nombre annuel d'entrées et sorties d'hébergement</p>

	5.2.2 Mieux répondre aux besoins spécifiques des gens du voyage
OBJECTIFS	<ul style="list-style-type: none"> - Réaliser les structures d'accueil prévues au schéma départemental d'accueil des gens du voyage des Bouches du Rhône du 10 janvier 2012 - Faciliter l'accès à un logement adapté aux ménages en voie de sédentarisation

Constat	<p>Une seule aire d'accueil sur la CPA (40 places au Réaltor, Aix en Provence, gestion ALOTRA).</p> <p>Un programme est engagé avec la SPLA pour réaliser cinq nouvelles aires rapidement (Aix en Provence 80 places, Bouc Bel Air/Simiane 30 places, Fuveau/Meyreuil 23 places, Les Pennes Mirabeau 25 places, Pertuis 30 places) soient 188 places supplémentaires en 2014.</p> <p>La réalisation des études préalables par la SPLA, pour la construction de l'aire d'accueil du secteur Cabriès/Vitrolles est également en cours.</p> <p>L'absence d'aménagement d'un terrain de grand passage se fait durement sentir et fait l'objet d'une réflexion particulière dans le cadre du nouveau schéma départemental.</p> <p>Plusieurs centaines de familles sédentarisées ou en cours de sédentarisation vivent sur des sites privés et publics.</p> <p>La réponse à cette demande d'habitat en d'ur pourrait se faire grâce aux dispositifs tels que les MOUS adaptés ou les programmes d'habitat adaptés.</p>
---------	--

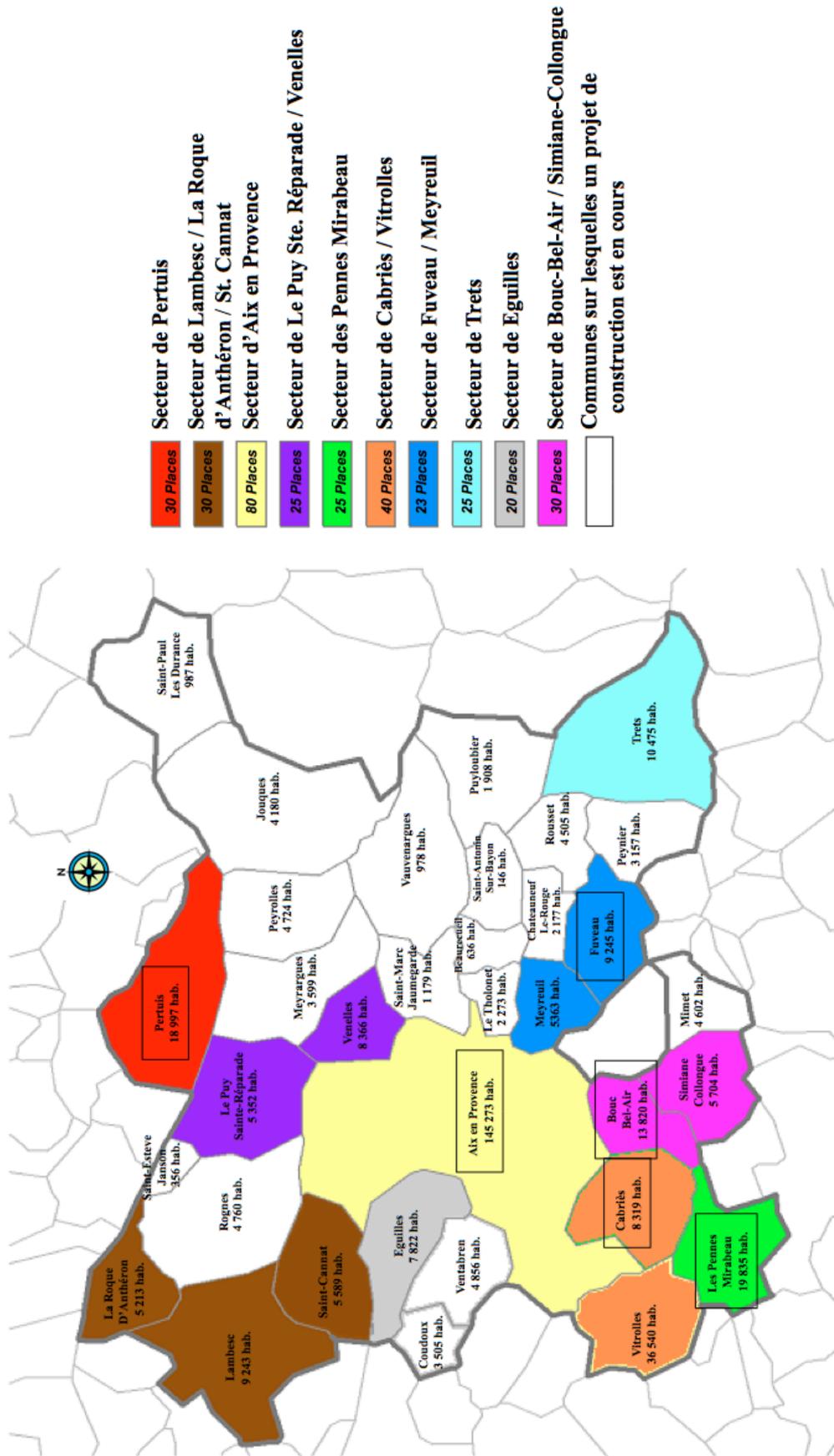
Contenu de l'action	<p>Création des cinq aires d'accueil prioritaires (188 places entre 2012 et 2014)</p> <p>Réalisation des études préalables pour la construction de l'aire d'accueil du secteur Cabriès/Vitrolles</p> <p>Etude des aires supplémentaires pour 2015-2017</p> <p>Création d'un terrain de grand passage</p> <p>180 logements adaptés PLAI (30 logts/an)</p> <p>des terrains familiaux aménagés</p> <p>Calendrier</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>2012</th> <th>2013</th> <th>2014</th> <th>2015</th> <th>2016</th> <th>2017</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="3">188 places dans les 5 aires d'accueil prioritaires</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="3">Etude des aires supplémentaires</td> <td colspan="3">Création des aires supplémentaires</td> </tr> <tr> <td colspan="6" style="text-align: center;">30 PLAI par an logements adaptés</td> </tr> <tr> <td colspan="6" style="text-align: center;">Aménagement de terrains familiaux</td> </tr> </tbody> </table>	2012	2013	2014	2015	2016	2017	188 places dans les 5 aires d'accueil prioritaires						Etude des aires supplémentaires			Création des aires supplémentaires			30 PLAI par an logements adaptés						Aménagement de terrains familiaux					
2012	2013	2014	2015	2016	2017																										
188 places dans les 5 aires d'accueil prioritaires																															
Etude des aires supplémentaires			Création des aires supplémentaires																												
30 PLAI par an logements adaptés																															
Aménagement de terrains familiaux																															

Localisation	<p>Cinq aires d'accueil prévues : Aix en Provence, Bouc Bel Air/Simiane, Fuveau/Meyreuil, Pennes Mirabeau, Pertuis.</p> <p>Le SDGV en vigueur depuis le 10 janvier 2012 prescrit la construction de 5 aires supplémentaires pour chacun des secteurs suivants : Trets (25 places), Cabriès/Vitrolles (40 places), Lambesc/La Roque d'Anthéron/Saint Cannat (30 places), Le Puy Sainte Réparate/Venelles (25 places), Eguilles (20 places).</p> <p>Logements adaptés : principalement Aix en Provence, Vitrolles, Pertuis...et une dizaine d'autres communes concernées.</p>
Maîtrise d'ouvrage	CPA (SLPA), Bailleurs sociaux
Partenaires	Etat, Région PACA, CG13/CG84, Communes, organismes gestionnaires
Moyens humains et financiers pour la CPA	<p>CPA (DGST) + SPLA</p> <p>Autorisation de programme de 22,5 M€ pour l'aménagement de cinq aires d'accueil (2010-2014)</p> <p>DSP pour la gestion des aires (ALOTRA).</p> <p>Contribution financière forfaitaire annuelle CPA : 90 000 € pour la gestion de l'aire existante Le Réaltor à Aix</p>
Articulation avec les autres actions	<p>actions n°1 sur la mobilisation du foncier et sur la mise en compatibilité des documents d'urbanisme,</p> <p>action n°2 sur les centres anciens</p>
Indicateurs de suivi : d'évaluation :	<p>Nombre annuel de places aménagées en aire d'accueil</p> <p>Nombre annuel de logements adaptés livrés</p> <p>Nombre total de places offerts en aire d'accueil au 31 décembre</p> <p>Nombre total de logements adaptés au 31 décembre</p>

SCHEMA DEPARTEMENTAL D'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE

REVISION DE 2012

PRECONISATIONS POUR LA CPA



Direction Gens du Voyage

	5.2.3 Mieux répondre aux besoins spécifiques des jeunes
OBJECTIFS	<ul style="list-style-type: none"> - Faciliter l'accès au logement des jeunes, sur l'ensemble du territoire - Développer les capacités d'hébergement pour les jeunes en formation ou en insertion

Constat	<p>Les jeunes en décohabitation, jeunes actifs ou en formation, ont des difficultés pour accéder à un logement indépendant sur l'ensemble de la CPA, et particulièrement sur Aix en Provence (10 000 jeunes locataires dans le parc privé et les meublés). L'offre de logements dédiés est concentrée sur Aix en Provence, avec le FJT des Milles 243 places (en cours de rénovation) et un foyer de 80 places, récemment fermé, à remettre en service.</p> <p>Les pôles d'emplois de la Couronne Sud ne disposent pas de capacités d'hébergement en rapport avec les besoins (Vitrolles 18 places + 50 dispersées, Cabriès 28 places). Il en est de même sur la Haute Vallée de l'Arc (Puylobier 32 places) et particulièrement le Val Durance (absence d'offre sur Pertuis).</p>
---------	--

Contenu de l'action	<p>Achever la réhabilitation du FJT des Milles (avec une perte de capacité). Remettre en service le foyer d'Encagnane à Aix en Provence (80 places). Regroupement-extension des capacités d'accueil sur Vitrolles (projet sur un hôtel de 80 chambres à la Frescoule). Création de nouvelles capacités d'accueil (150 places réparties en petites unités) sur Aix en Provence, Pennes Mirabeau/Cabriès, Rousset et Pertuis.</p> <p>Mutualisation des moyens de gestion des FJT de la CPA. Amplifier l'action menée par le CLLAJ (ALPA), la Mission Locale, l'ADIL...</p> <p>Attributions accrues dans le parc locatif social et développement des expériences de colocation et baux glissants (cf. HAS).</p> <p>Calendrier</p> <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th>2012</th> <th>2013</th> <th>2014</th> <th>2015</th> <th>2016</th> <th>2017</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="6">Attributions de logts dans le parc locatif social – développement des colocations et baux glissants</td> </tr> <tr> <td colspan="6">Développement/adaptation des capacités d'accueil en FJT – mutualisation des moyens</td> </tr> <tr> <td colspan="6">Action Mission locale / ALPA / ADIL</td> </tr> </tbody> </table>	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Attributions de logts dans le parc locatif social – développement des colocations et baux glissants						Développement/adaptation des capacités d'accueil en FJT – mutualisation des moyens						Action Mission locale / ALPA / ADIL					
2012	2013	2014	2015	2016	2017																				
Attributions de logts dans le parc locatif social – développement des colocations et baux glissants																									
Développement/adaptation des capacités d'accueil en FJT – mutualisation des moyens																									
Action Mission locale / ALPA / ADIL																									

Localisation	Ensemble des communes pour l'accès des jeunes à un logement indépendant dans le parc privé ou le parc locatif social Aix en Provence pour la rénovation et la remise sur le marché des capacités d'hébergement existantes Aix en Provence, Vitrolles, Pennes Mirabeau/Cabriès, Rousset et Pertuis pour la création de nouvelles capacités d'hébergement pour les jeunes
Maîtrise d'ouvrage	Bailleurs sociaux, gestionnaires de foyers, CLLAJ (ALPA), Mission Locale, ADIL13, CAF, 1% logement.
Partenaires	Etat, Région PACA, CG13/CG84, Communes
Moyens humains et financiers pour la CPA	Cf. délégation des aides à la pierre Budget CPA (CLLAJ...)
Articulation avec les autres actions	<i>action n°2 sur les centres anciens</i> <i>action n°3 sur la construction neuve</i> <i>action n°4 sur l'adaptation du parc social existant</i>
Indicateurs de suivi : d'évaluation :	<i>Nombre annuel de places supplémentaires d'hébergement offertes</i> <i>Nombre total de places d'hébergement offertes au 31 décembre</i> <i>Nombre annuel d'entrées et sorties d'hébergement</i> <i>Nombre de logements dédiés</i> <i>Nombre de logements produits</i> <i>Nombre de logements par type et par localisation</i>
	5.2.4 Mieux répondre aux besoins spécifiques des étudiants
OBJECTIFS	- Faciliter l'accès à un logement décent aux étudiants issus de familles aux revenus modestes - Accompagner la vocation universitaire de la ville d'Aix en Provence
Constat	36800 étudiants dans la population aixoise : 1 étudiant parmi 4 habitants de la ville; 5000 étudiants d'origine étrangère. Une réponse insuffisante en matière de logements : Une offre insuffisante en cités universitaires du CROUS : 3 663 chambres soit 10 chambres pour 100 étudiants à Aix-en-Provence. Une demande forte : 17 000 demandes enregistrées avant la rentrée 2010 avec 1/3 des étudiants d'Aix qui sont boursiers. Un recours fort au parc locatif privé, des conditions de logement trop coûteuses et souvent indignes. Des perspectives ouvertes par le contrat de plan Etat – Région 2007-2013 (Volet ESR) avec 71 millions d'euros prévus en investissements publics sur le site universitaire aixois et 246 millions d'euros d'ici 2017 dans le cadre du PLAN CAMPUS dont 116 millions d'euros sont fléchés sur le financement du logement CROUS (prévisions de 2000 logements dans la convention PLAN CAMPUS). - réhabilitations des logements CROUS : environ 50% du parc existant a d'ores et déjà été traitée, les dernières résidences seront réhabilitées d'ici 2015. - l'offre va être développée de manière significative sur la ville centre avec notamment un millier de logements CROUS.

<p>Contenu de l'action</p>	<p>Créer 2000 logements dont près de 1000 logements CROUS :</p> <ul style="list-style-type: none"> - + de 80 aux Gazelles, - 350 sur le plateau de Cuques, 100 à Fenouillères, 200 à 300 à Jas de Bouffan, - 600 à la Pauliane, - et une réservation à prévoir à la Beauvalle. <p>Achever la réhabilitation des cités universitaires gérées par le CROUS selon le programme présenté ci-dessus.</p> <p>Négocier avec les bailleurs sociaux la réservation d'un certain nombre de logements à destination des étudiants au sein du parc social, éventuellement en colocation, en lien avec le travail mené sur le peuplement du parc social.</p>																														
<p>Contenu de l'action</p>	<p>Etudier l'éventuel conventionnement de logements privés en résidences étudiantes.</p> <p>Etudier la remise en service d'un point d'information des étudiants à Aix en Provence en relation avec ce que fait actuellement le CROUS, notamment pour les étudiants qui ne peuvent accéder aux résidences CROUS. Cette remise en service permettrait pour ce public de leur faciliter l'accès à un logement décent et offrant un bon rapport qualité-prix, en lien avec leurs capacités contributives (bourse au logement, charte bailleurs privés pour bénéficier de la bourse au logement, locapass...). Il s'agit notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de fiabiliser la bourse au logement - et d'envisager un contrôle des logements proposés à la location pour les étudiants. <p>Les propriétaires bailleurs bénéficient d'une mise en ligne de leur offre alors que le rapport qualité-prix des locations qu'ils proposent n'est pas toujours avéré, dans la bourse au logement étudiant du Centre d'Information sur le Logement Etudiant (CILE), mis en place par la Ville d'Aix en Provence.</p> <p>Calendrier</p> <table border="1" data-bbox="512 1568 1401 2022"> <thead> <tr> <th>2012</th> <th>2013</th> <th>2014</th> <th>2015</th> <th>2016</th> <th>2017</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="4">Achèvement des réhabilitations des logements CROUS</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="6">Construction neuve de 2000 logements dont 1000 logements CROUS</td> </tr> <tr> <td>Dynamisation du centre d'information</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Négociation avec les bailleurs sociaux</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Achèvement des réhabilitations des logements CROUS						Construction neuve de 2000 logements dont 1000 logements CROUS						Dynamisation du centre d'information						Négociation avec les bailleurs sociaux					
2012	2013	2014	2015	2016	2017																										
Achèvement des réhabilitations des logements CROUS																															
Construction neuve de 2000 logements dont 1000 logements CROUS																															
Dynamisation du centre d'information																															
Négociation avec les bailleurs sociaux																															

Localisation	6 sites : Aix centre, Quartier des Facultés Zone Sud, Jas de Bouffan, Schuman, Puyricard, Arbois
Maîtrise d'ouvrage	CROUS, bailleurs sociaux
Partenaires	Etat, Région PACA, CG 13, Communes
Moyens humains et financiers pour la CPA	<p>CPA : DGA PA Contribution CPA (CP) : 3 200 000 € CPER (2007-2013) + 2 000 000 € PLAN CAMPUS Acquisitions foncières : 3 000 000 € <i>Délégation des aides à la pierre (financement PLS pour les logements CROUS), 2 000€/logement soit 2 500 000€ pour 6 ans.</i></p> <p>Partenariats : universités (IUAR, FEA / JCE, CRA, CEJU... 12 000€/an) et Rectorat Université Paul Cézanne (aide technique)</p>
Articulation avec les autres actions	<p>action n°3.1 sur la construction neuve actions n°1 sur la mise en compatibilité des documents d'urbanisme, et la mobilisation du foncier action n°2 sur les centres anciens action n°4 sur l'adaptation du parc social existant</p>
Indicateurs de suivi :	<p>Nombre de places supplémentaires gérées par le CROUS Nombres d'attribution dans le parc locatif social</p>
d'évaluation :	<p>Evolution du nombre de places dans les résidences CROUS Evolution des prix sur le marché privé ciblant les étudiants (résidences, locatif...)</p>
	5.2.5 Mieux répondre aux besoins spécifiques des personnes en situation de handicap
OBJECTIFS	<ul style="list-style-type: none"> - Poursuivre l'action menée pour le maintien à domicile - Développer l'offre de logements adaptés - Augmenter les capacités d'accueil dans des établissements spécialisés - Accompagner les personnes en situation de précarité

Constat	<p>L'augmentation de l'espérance de vie se traduit par une augmentation rapide de la population âgée de 75 ans et plus sur la CPA.</p> <p>Le vieillissement de la population justifie la politique généralisée de maintien à domicile, mais celle-ci rencontre ses limites dans l'éclatement des familles, le coût des prestations et le niveau des ressources. Ponctuellement des prestations sont à développer (SSIAD).</p> <p>Les communes de la CPA ont pris du retard dans l'adaptation de l'habitat aux handicaps, un processus très lent, malgré la possibilité d'exonération TFPB dans le parc social (224 logements adaptés fin 2010), les aides de l'ANAH (15 à 30 logts/an) et les crédits d'impôt dans le parc privé... et ceci s'inscrit également dans un environnement urbain dont l'accessibilité est loin d'être assurée.</p> <p>Les capacités d'accueil en EHPAD évoluent moins vite que la démographie (le taux d'équipement se dégrade), avec un problème général de coût pour accéder aux EHPAD (l'offre nouvelle est essentiellement en établissements privés alors que les ressources stagnent, voire diminuent pour les nouveaux retraités).</p> <p>Les projets, au total 350 lits d'EHPAD vont renforcer l'offre à court terme et seront complétés par 150 à 200 logements en résidences non médicalisées :</p> <p>Un EHPAD de 90 lits est en instance d'agrément et de livraison sur St Marc Jaumegarde.</p> <p>Un projet de 56 lits Alzheimer devrait être livré pour 2012 sur Trets (chantier arrêté).</p> <p>Un EHPAD de 70 places est programmé sur la Roque d'Anthéron</p> <p>Un EHPAD de 55 places est programmé sur Aix-en-Provence</p> <p>Un EHPAD est envisagé sur Venelles.</p> <p>Un projet d'EHPAD sur Fuveau est remis en question, il pourrait évoluer en résidence.</p> <p>Un projet d'EHPAD sur le Tholonet n'a pas reçu l'agrément du CG13.</p> <p>Une résidence service de 60 places est prévue sur les Pennes Mirabeau</p> <p>Une résidence de 50 logements pour personnes âgées est à l'étude sur Pertuis</p> <p>Un projet de résidence « seigneuriale » est en attente sur Peynier.</p> <p>Un projet d'EHPAD a été envisagé un temps sur St Estève Janson.</p> <p>Des besoins d'accueil en foyers pour personnes handicapées sont identifiés.</p> <p>Les dispositifs de coordination (CLIC) sont en réexamen.</p> <p>Prévoir les conséquences du changement climatique notamment la canicule (mesures de ventilation nocturne, brise soleil...)</p>
---------	--

Contenu de l'action	<p>La mobilisation des collectivités doit permettre un développement des interventions de maintien à domicile (SSIAD) et une coordination intercommunale à l'échelle de la CPA (CCAS /CG13-CG84), L'effort des acteurs devrait permettre :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la production annuelle de 120 logements adaptés dans le cadre de la construction neuve (5 % de la production), - l'adaptation de 50 logements par an dans le parc locatif social existant, - la mise en accessibilité de 45 entrées d'immeubles par an dans le parc locatif social, - l'adaptation (aidée) de 25 logements par an dans le parc privé existant. <p>Parallèlement, l'action des communes pour mettre en accessibilité l'ensemble des ERP, les espaces et les transports publics sera amplifiée. La création de 500 places supplémentaires en établissements spécialisés (résidences pour personnes âgées, EHPAD dont 50 % des places habilitées pour l'aide sociale, foyers pour personnes handicapées) permettra de répondre à des besoins croissants dans ce domaine. Le développement des expériences alternatives (cohabitations...) sera encouragé.</p> <p>Calendrier</p> <table border="1" data-bbox="451 1003 1394 1310"> <thead> <tr> <th>2012</th> <th>2013</th> <th>2014</th> <th>2015</th> <th>2016</th> <th>2017</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="6">Renforcement / adaptation des interventions de maintien à domicile</td> </tr> <tr> <td colspan="6">Coordination intercommunale à l'échelle de la CPA</td> </tr> <tr> <td colspan="6">Production de 50 logts adaptés /an dans la constr.neuve</td> </tr> <tr> <td colspan="6">Adapt. annuelle 50 logts sociaux et 25 logts privés – mise en accessibilité 45 entrées imm.sociaux</td> </tr> <tr> <td colspan="6">mise en accessibilité PMR des ERP et des espaces publics</td> </tr> <tr> <td colspan="6">Création de 500 places en établissements (RPA, EHPAD, foyers pers.handicapées)</td> </tr> </tbody> </table>	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Renforcement / adaptation des interventions de maintien à domicile						Coordination intercommunale à l'échelle de la CPA						Production de 50 logts adaptés /an dans la constr.neuve						Adapt. annuelle 50 logts sociaux et 25 logts privés – mise en accessibilité 45 entrées imm.sociaux						mise en accessibilité PMR des ERP et des espaces publics						Création de 500 places en établissements (RPA, EHPAD, foyers pers.handicapées)					
2012	2013	2014	2015	2016	2017																																						
Renforcement / adaptation des interventions de maintien à domicile																																											
Coordination intercommunale à l'échelle de la CPA																																											
Production de 50 logts adaptés /an dans la constr.neuve																																											
Adapt. annuelle 50 logts sociaux et 25 logts privés – mise en accessibilité 45 entrées imm.sociaux																																											
mise en accessibilité PMR des ERP et des espaces publics																																											
Création de 500 places en établissements (RPA, EHPAD, foyers pers.handicapées)																																											
Localisation	Ensemble des communes pour le maintien à domicile, l'adaptation de l'habitat, la mise en accessibilité des espaces et des transports publics Projets d'établissements spécialisés (voir le constat)																																										
Maîtrise d'ouvrage	Communes / CCAS, prestataires, bailleurs sociaux, investisseurs, gestionnaires d'établissements																																										
Partenaires	CG13/CG84 / MDPH, caisses de retraite, associations / CLIC																																										
Moyens humains et financiers pour la CPA	CPA : Direction Appui aux communes Mission handicap / commission intercommunale pour l'accessibilité / fonds de concours aux communes pour les travaux d'accessibilité (0,2 M€ en 2011) CPA : DGST, Direction Environnement + <i>délégation des aides à la pierre</i>																																										

OBJECTIF OPERATIONNEL 5.3. : Faciliter l'accès social et à coût maîtrisé

ORIENTATION 2	Répondre aux besoins dans toute leur diversité en mobilisant la production neuve et le parc existant
OBJECTIFS	<ul style="list-style-type: none"> - Relancer les parcours résidentiels, en particulier des jeunes familles - Améliorer le solde migratoire par âge du Pays d'Aix, notamment en ce qui concerne ces jeunes ménages.

Constat

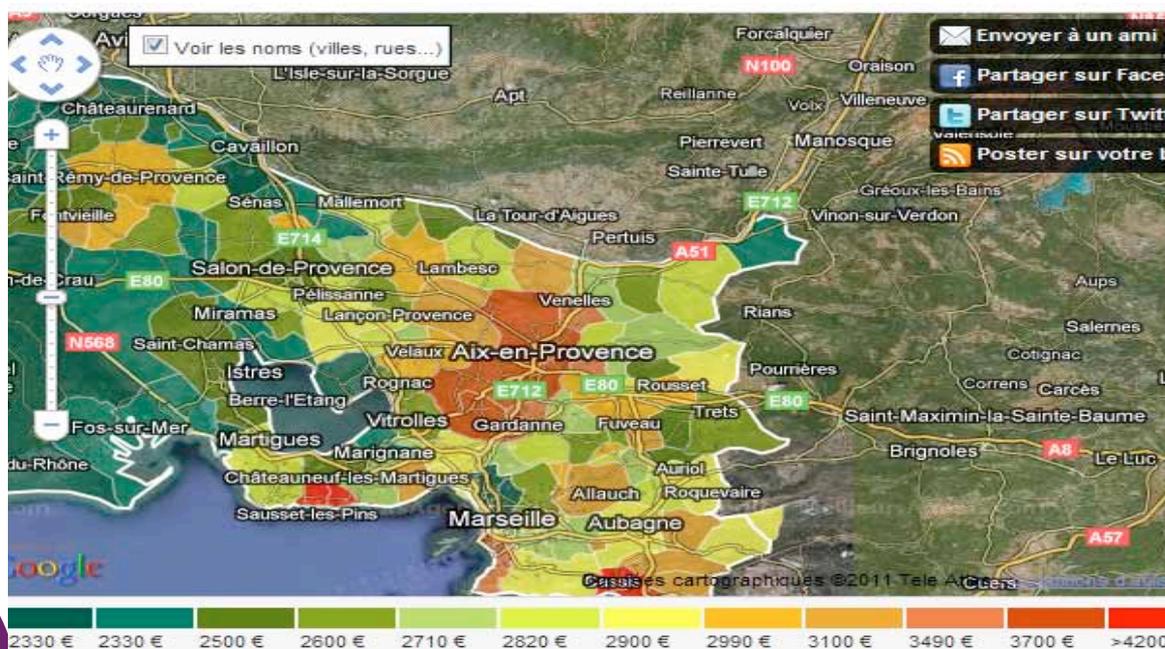
Des attractivités contrastées entre la ville centre (étudiants et familles constituées) et la périphérie (jeunes couples et familles avec enfants).
 La réponse apparaît encore insuffisante pour le plus grand nombre de salariés, les jeunes ménages, les plus fragiles.
 Moins de 15% des ménages de 4 personnes et moins de 20% des ménages de 2 personnes peuvent accéder au marché du neuf.

Revenu des ménages de 4 personnes habitant la CPA en 2008 et condition d'accès au parc social et à l'accession (maison 4 pièces)

Source : INSEE DGI, Perval, MEEDDM, Plafonds de ressources 2010
 Traitement GTC

Les prix du marché immobilier sont très élevés sur une part importante de la CPA (selon les informations de «meilleurs agents.com»)

La faible mobilisation du PTZ sur le territoire de la CPA constitue un indicateur quant aux difficultés que rencontrent les ménages primo-accédants. En 2009, le ratio de recours au PTZ était de 1,77 en Pays d'Aix contre 2,36 dans le département et 3,05 en France.



Constat	<p>«Les orientations du prochain PLH 2013-2018 prévoient la production d'environ 700 logements en accession maîtrisée par an, dont 150 pourraient être réalisés dans le cadre de projets faisant intervenir le dispositif du Prêt à Taux Zéro + (PTZ+).</p> <p>Afin de répondre à cet objectif, la Communauté du Pays d'Aix avait mis en place par la délibération n°2009 –A111 du Conseil Communautaire du 26 juin 2009, une aide à la personne allant de 3 000€ à 4 000€ permettant de déclencher le « Pass Foncier ». Ce dispositif était destiné à faciliter l'accèsion à la propriété à des ménages primo-accedants éligibles.</p> <p>Le « Pass Foncier » a pris fin au 31 décembre 2010, et laisse place au Prêt à Taux Zéro Plus (PTZ +), nouveau dispositif qui ne s'appuie plus directement sur l'intervention financière des EPCI.</p> <p>La CPA mène actuellement une réflexion afin de poursuivre son soutien à l'accèsion maîtrisée à destination des ménages.</p> <p>Plusieurs dispositifs financiers existent déjà et permettent de soutenir cet objectif, dont 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.»</p>
---------	---

Contenu de l'action	<p>5.3.1. Réaliser environ 700 logements par an</p> <p>Il s'agit de construire 700 logements par an pour de l'accèsion sociale et à coût maîtrisé. Le principe de développement est le suivant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - négocier avec les opérateurs 75 à 80% de la production qui soit proposé à un prix inférieur à celui du marché libre, - et pour les 20 à 25% restant mettre en place une aide complémentaire au PTZ+. Celui-ci est d'autant plus élevé qu'il bénéficie du label BBC (bâtiment basse consommation) dans le neuf. <p>Négocier avec les opérateurs la réalisation de PSLA (une vingtaine par an sont inscrits dans la délégation des aides à la pierre).</p> <p>Lancer un appel à projet pour des expériences alternatives.</p> <p>Soutenir les acquéreurs dans le cadre des ventes HLM.</p>
---------------------	---

Contenu de l'action	<p>5.3.2. Adapter le système d'aides de la CPA</p> <p>La Communauté d'agglomération envisage de maintenir une incitation à la réalisation de logements en accession à coût maîtrisé,</p> <ul style="list-style-type: none"> - à la fois par le dialogue avec les opérateurs, - et par l'accompagnement par la CPA des acquéreurs mobilisant un PTZ + <p>175 logements par an avec une aide de l'ordre de 4000€ par logement pour une enveloppe financière annuelle de 700 000 €.</p> <p>Il serait souhaitable afin de bien cibler les ménages que la CPA souhaite aider d'introduire une condition de ressources.</p> <p>Les résultats attendus sont d'une part un ancrage de jeunes ménages sur le territoire de la CPA mais également une amélioration de la fluidité du parc locatif social.</p> <p>Une clause antispéculative est prévue pour empêcher la revente à court terme et au prix du marché, du bien acquis avec une minoration du prix.</p> <p>Pour les acquisitions dans l'ancien, il conviendra de conditionner l'aide de la CPA à la réalisation de travaux améliorant la qualité thermique des logements. Une expérimentation d'un dispositif d'aide à la réhabilitation sera mise en oeuvre en 2012.</p> <p>Rappelons qu'il est nécessaire de mettre en place les moyens d'action pour développer cette offre en accession à coût maîtrisé :</p> <ul style="list-style-type: none"> - emplacements réservés, secteur de mixité sociale dans les documents d'urbanisme, négociation avec les opérateurs, - opération d'ensemble, et opération sous maîtrise publique - agréments des opérations pouvant bénéficier d'aides du Pays d'Aix selon critères tels qu'éco-conditionnalités, formes urbaines et densité - développement de l'information des futurs propriétaires dans le montage du dossier d'accession et droits et devoirs de l'accédant avec l'appui des ADIL 13 et 84.
---------------------	---

Calendrier

2012	2013	2014	2015	2016	2017
A mettre en place dès 2012 et suivre le passage à l'opérationnel en lien avec la mobilisation du foncier					
Préparation et adoption par le conseil communautaire du règlement régissant les aides à l'accession	Application du règlement dès son adoption et ajustement si nécessaire				

Localisation	Objectifs territorialisés par commune
Maîtrise d'ouvrage	CPA pour la définition et la mise en place de l'aide, la sélection des opérations éligibles Les communes d'implantation des opérations
Partenaires	Etat, aménageurs, opérateurs, Organismes bancaires, Notaires, agents immobiliers, ADIL
Moyens humains et financiers pour la CPA	<i>CPA : DGA Prospective Aménagement (PSLA + aide CPA), 4 200 000€</i>
Articulation avec les autres actions	actions n°3 sur la construction neuve actions n°1 sur la mise en compatibilité des documents d'urbanisme et sur la mobilisation du foncier,
Indicateurs de suivi : d'évaluation :	Nombre de logements livrés en accession à coût maîtrisé par an et profil des ménages primo-accédants Nombre de PSLA Localisation de cette offre nouvelle Nombre de bénéficiaires du PTZ et profil Nombre de logements anciens aidés réhabilités Evolution du solde migratoire par âge et notamment sur les tranches d'âge ciblées

Réforme des aides fiscales à la primo-accession à la propriété de la résidence principale par la création d'un prêt à taux zéro renforcé

L'article 90 de la loi de finances pour 2011 réforme les aides à l'accession à la propriété par la création d'un dispositif central de prêt à taux zéro renforcé : le « prêt à 0% + » (PTZ+), délivré à l'ensemble des primo-accédants sans condition de ressources pour l'acquisition de leur résidence principale.

Le PTZ+ reprend les caractéristiques essentielles du PTZ actuel mais il solvabilise davantage les ménages et favorise un pilotage plus fin de la politique de soutien à l'accession.

Il comporte :

- un mécanisme de différé de remboursement à destination des ménages les plus modestes ;
- une augmentation significative de l'aide apportée, en particulier dans le neuf en zones tendues et dans l'ancien en zones détendues ;
- une reconnaissance de la valeur verte du logement, sous la forme d'un malus pour les logements qui ne sont pas énergétiquement performants, dans le neuf comme dans l'ancien.
- un mécanisme de « revenu plancher » qui supprime des effets d'aubaine (revenu actuel en décalage avec le revenu de référence) ;
- un bonus spécifique pour encourager l'acquisition de logements HLM ;

Il est parallèlement mis fin au prêt à 0 % actuel (PTZ), au crédit d'impôt sur les intérêts d'emprunt (CI TEPA) et au Pass foncier.

L'éligibilité aux anciennes aides (PTZ, CI TEPA) ou à la nouvelle (PTZ+) s'articule autour d'une notion unique et simple : les offres de prêts

Source : Extrait Flash DGALN n°02-2011

Le Prêt Social de Location Accession (PSLA)

Prêt conventionné consenti par un opérateur pour financer la construction ou l'acquisition d'un logement neuf qui fera l'objet d'un contrat de location-accession. (pour l'opérateur : TVA 5.5% et exonération de TFPB).

Une phase locative (paiement d'une redevance), une phase d'accession.

Une sécurisation du ménage (garantie de 15 ans de rachat de son logement à un prix déterminé et garantie de relogement).

Plafond de loyer et de prix de vente PSLA		
en €/m2 de surface utile*	zone B	zone C
Phase locative	7,86	7,29
Phase accession	2 400	2 100

Décret et arrêté du 26/03/04. Circulaire UHC/DH2 du 27/07/09

* augmentée de la moitié de la surface du garage, dans la limite de 6m2

Plafonds de ressources Zones B et C	
Nombre de personnes destinées à occuper le logement	PSLA
1	23 688 €
2	31 588 €
3	36 538 €
4	40 488 €
5	44 425 €
6	44 425 €
Pers. suppl.	0 €

PSLA : Article R. 331-76-5-1 du CCH

OBJECTIF OPERATIONNEL 6 : Un comité de pilotage de suivi

ORIENTATION 5 : Développer la gouvernance pour un portage fort et partagé

OBJECTIFS	<ul style="list-style-type: none">- Affirmer le pilotage communautaire du PLH et les choix politiques des élus- Renforcer l'esprit communautaire entre le Pays d'Aix et les communes- Se doter des moyens humains et techniques nécessaires à la mise en œuvre des nouvelles priorités du 2ème PLH- Mobiliser les acteurs locaux de l'habitat sur les priorités de ce second PLH, et notamment l'Etat
Constat	<p>Un suivi régulier avec des bilans annuels présentés dans le cadre de la Commission Intercommunale de l'Habitat (CIH) réunissant tous les partenaires.</p> <p>Un atlas du logement social régulièrement actualisé.</p> <p>Une prise de délégation de la gestion des aides à la pierre récemment renouvelée pour la période 2010 – 2015.</p> <p>Une implication de l'Etat que la CPA souhaite voir s'intensifier.</p> <p>Une visibilité de la politique de l'habitat de la Communauté d'agglomération du Pays d'Aix qu'il convient d'étendre aux diverses thématiques dont elle relève, celle-ci ne pouvant être cantonnée à la seule question du logement locatif social.</p> <p>Un appui en ingénierie aux communes déjà bien engagé mais qui doit être encouragé sur les nouvelles priorités du PLH, et notamment sur la mobilisation du foncier. Les communes, notamment les plus petites, manquent de moyens techniques et humains pour suivre des opérations de plus en plus complexes.</p> <p>Un observatoire qui gagnerait à être développé afin d'être adapté aux besoins de la Direction, lui permettant d'assumer ses fonctions d'aide à la décision auprès des élus et d'animation et de mobilisation des partenaires et acteurs de l'habitat</p>
Contenu de l'action	<p>6.1. Renforcer la capacité technique des services et soutenir en ingénierie les communes</p> <p>Un des enjeux forts de ce second PLH est la question de mobilisation du foncier et de la mise en œuvre des outils y concourant dans les documents d'urbanisme.</p>

Contenu de l'action	<p>Les services de la CPA doivent développer une expertise dans ces domaines afin d'accompagner les élus de la communauté d'agglomération dans la définition d'une stratégie foncière offensive et les communes dans la mise en œuvre de leurs politiques.</p> <p>Ils doivent être en mesure de poursuivre l'appui de la CPA aux communes qui le souhaitent et les aider à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - faire évoluer les règles de constructibilité afin de faciliter la construction de logements, - mettre en place les outils : emplacements réservés, secteurs de mixité sociale, densité minimale à proximité des transports en commun (Grenelle 2), - choisir la localisation des opérations de logements en veillant à la proximité des transports en commun et des services urbains, - se recentrer sur les solutions alternatives d'habitat. <p>Ce soutien se déploiera de leur réflexion sur le projet urbain, à la traduction réglementaire de leur projet, puis à la mobilisation foncière et à la mise en œuvre opérationnelle des projets.</p> <p>C'est dans ce cadre que s'inscrit l'animation d'ateliers de travail réguliers avec les élus et les techniciens des communes sur les questions de formes urbaines, d'évolution des tissus urbains, des notions de compacité et densité, d'optimisation des extensions urbaines..., et de leur traduction réglementaire dans les documents d'urbanisme.</p> <p>Il s'agit de prendre en compte les éléments fournis par le diagnostic provisoire du SCOT :</p> <p>« il est aujourd'hui nécessaire de stopper le «mitage» et d'inventer un autre type de logements et de quartiers, à la fois denses, urbains, et proches de la nature. Pour compenser l'attrait de la maison individuelle isolée, il s'agit de recomposer et de densifier tout en faisant rentrer la nature dans le quartier, en construisant autour d'éléments naturels préservés et renforcés.</p> <p>Avec le temps, les possibilités sont de plus en plus réduites car souvent les propriétaires auront eu le temps d'utiliser leur droit à construire. Au-delà des possibilités spatiales, le programme de l'opération devra être étudié pour contribuer à apporter des solutions à l'inadéquation entre la demande de logements sur le Pays d'Aix et une offre «monolithique» à base de maisons individuelles... sans porter atteinte au capital que représentent les terroirs agricoles et les espaces naturels.</p>
---------------------	--

<p>Contenu de l'action</p>	<p>L'évolution de ces secteurs devra se faire dans le respect des habitations existantes (accès, vues, intimité...) qui bénéficieront par ailleurs de l'amélioration des réseaux accompagnant le développement du quartier. L'évolution du zonage en zone AU accompagnera cette mutation. La transformation d'un secteur d'habitat diffus en zone U ou AU engagera la commune dans un programme d'équipement. Moins la zone sera densifiée, c'est à dire susceptible d'accueillir de nouvelles constructions et donc d'élargir l'assiette fiscale, plus le coût sera élevé pour la collectivité. »</p> <p>Cet atelier est destiné à partager la connaissance du territoire du Pays d'Aix, en montrant des expériences menées sur le territoire, à l'extérieur. Il peut allier, séance de travail, visite de site, intervention de personnalités extérieures, échanges d'expérience... et associer des partenaires tels que le CAUE, la DDTM, l'AUPA,...</p> <p>Il peut déboucher sur le lancement d'un concours pour promouvoir des formes urbaines innovantes sur le territoire.</p> <p>6.2. Adapter l'observatoire aux nouvelles priorités pour conduire l'action et partager les résultats de l'observatoire avec les communes et les partenaires</p> <p>Ce programme d'actions nécessite le développement de plusieurs volets de l'observatoire. Les résultats et analyses de ces observatoires seront régulièrement portés à la connaissance des élus.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Observatoire du foncier : il convient d'apporter aux élus une meilleure connaissance du marché foncier et de son évolution, incluant la compréhension de ses mécanismes notamment ceux de la formation des prix, des comptes à rebours réalisés pour les opérations d'aménagement... <p>Pour traduire au plan foncier les objectifs de production retenus, le système d'observation adossé au SIG, ébauché dans le cadre de l'élaboration de ce 2nd PLH, est à consolider, en cohérence étroite avec les travaux en cours du SCOT.</p> <p>Il doit préciser et actualiser régulièrement le recensement des disponibilités foncières (terrains nus ou tissu pouvant être remodelé) sur les différentes communes à court, moyen et long termes.</p> <p>Il renseigne sur les prix des terrains bâtis et non bâtis et leur évolution.</p>
----------------------------	--

Contenu de l'action	<p>Il identifie les blocages éventuels et les moyens d'y remédier et a vocation à évaluer en continu les moyens et les effets de la politique définie en matière de foncier.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Suivi du passage à l'opérationnel : en complément direct de l'observatoire foncier, afin de suivre la mise en oeuvre des projets de construction de logements. Cet outil doit avoir une fonction d'alerte sur les difficultés rencontrées. • Observatoire du marché immobilier local : cette observation, mise en place pour orienter la production efficacement, visera à apprécier l'adéquation entre la production, les prix et les besoins locaux. Elle s'appuiera sur des échanges réguliers avec les acteurs privés du marché immobilier. • Outil de veille des copropriétés : Ce système d'observation, sous maîtrise d'ouvrage CPA, vise à : <ul style="list-style-type: none"> - repérer le parc de copropriétés justifiant une veille et les partenaires concernés - identifier les évolutions de ce parc (suivi des DIA, des mutations (prix de vente, localisation, date de construction, statut d'occupation, âge des acquéreurs.....), enquête de terrain, recueil d'informations auprès des syndics,..) - identifier les principaux enjeux et graduer les difficultés en hiérarchisant les copropriétés selon le degré d'urgence de l'intervention ou de sensibilisation à la nécessité d'entretenir leur patrimoine (copropriété en situation critique, constat d'importants dysfonctionnements, à surveiller, sans problème immédiat). - situer le niveau d'intervention publique : du « préventif » au curatif « lourd ». <p>Les études engagées par les communes et les procédures qui seront mises en place, pourront rester de la responsabilité des communes et de leurs services, compte tenu de la connaissance des dossiers et de l'expérience acquise. En revanche, la CPA pourrait apporter un soutien en ingénierie et mobiliser les outils communautaires en tant que de besoin et ainsi, mutualiser les expériences et les solutions mises en oeuvre à l'échelle de l'agglomération.</p> <p>Les travaux de l'observatoire, au delà des ateliers de travail particuliers à un thème ou à un autre, seront partagés avec les communes et les partenaires en poursuivant la réunion régulière de la CIH autour des bilans annuels du PLH.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Observatoire de l'occupation du parc locatif social, des contingents et des attributions
---------------------	---

Contenu de l'action	<p>6.3 Faire évaluer à mi-parcours</p> <p>En s'appuyant sur les indicateurs d'évaluation exprimés dans chacune des fiches afin de pouvoir réorienter si nécessaire les politiques menées et optimiser l'emploi des aides apportées par le Pays d'Aix.</p> <p>Cette évaluation à mi-parcours est particulièrement importante car elle permettra aux élus de mesurer les progrès accomplis dans la réponse aux besoins en logements sur le territoire du Pays d'Aix et d'envisager ou non de tendre vers les objectifs arrêtés en Conseil Communautaire d'avril 2011.</p> <p>Calendrier</p> <table border="1" data-bbox="427 779 1362 1010"> <thead> <tr> <th>2012</th> <th>2013</th> <th>2014</th> <th>2015</th> <th>2016</th> <th>2017</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">Renfort de la capacité technique des services</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="6">Soutien en ingénierie des communes</td> </tr> <tr> <td colspan="6">Mise en place et animation des ateliers de travail</td> </tr> <tr> <td colspan="6">Mise en place et animation des nouveaux volets de l'observatoire</td> </tr> </tbody> </table>	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Renfort de la capacité technique des services						Soutien en ingénierie des communes						Mise en place et animation des ateliers de travail						Mise en place et animation des nouveaux volets de l'observatoire					
2012	2013	2014	2015	2016	2017																										
Renfort de la capacité technique des services																															
Soutien en ingénierie des communes																															
Mise en place et animation des ateliers de travail																															
Mise en place et animation des nouveaux volets de l'observatoire																															
Maîtrise d'ouvrage	CPA																														
Partenaires	Tous les acteurs de l'habitat : ADIL 13 et 84, DREAL, DDTM13, OIP, CAF, PERVAL, ...et l'AUPA Durance																														
Moyens humains et financiers pour la CPA	<p>Partenariat étroit entre la Direction de habitat, Appui aux Communes, Observation, Mission Articulation des Documents d'Urbanisme et Action Foncière, Environnement.</p> <p>Budget acquisitions de données et missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour les observatoires.</p> <p>Budget évaluation 100 000€/an.</p>																														
Articulation avec les autres actions	Toutes les actions																														
Indicateurs de suivi : d'évaluation :	Mise en place des divers volets de l'observatoire (observation du marché immobilier – observatoire foncier – suivi du passage à l'opérationnel – veille sur les copropriétés) et diffusion régulière des résultats																														

PARTIE 2 **La territorialisation des objectifs par commune**



Bouc-Bel-Air

Le PLH de la CPA mis au point après deux ans de travaux, d'échanges et d'ajustements avec tous les partenaires concernés, se veut à la fois **réaliste, ambitieux et énergique** de façon à mieux répondre aux besoins d'un territoire sous pression.

Il est **réaliste** parce qu'il ne retient pas d'objectifs dont on ne peut savoir s'ils seront raisonnablement tenus : le PLH a été décliné, comme le veut la loi, à l'échelle communale de façon à ce que la « feuille de route » de chaque PLU soit claire et acceptée. De plus le foncier libérable ou de restructuration a été identifié avec les services et les élus locaux de façon à garantir autant qu'il est possible le passage à l'opérationnel dans la période couverte par le nouveau PLH. Pour autant il n'est pas possible ni utile de flécher un potentiel équivalent aux objectifs. Chacun sait que année après année, de nouvelles opportunités apparaissent et, dans certains cas, des opérations envisagées prennent, pour diverses raisons, du retard dans leur phase concrète. Le PLH, tel qu'il est établi, s'est fixé la contrainte de couvrir au moins les 2/3 des objectifs par des potentialités identifiées. De plus, toujours pour des raisons de réalisme et compte tenu du temps de maturation

d'opérations dont on exige l'excellence urbaine, environnementale et sociale, il est prévu deux phases à programmation croissante au cours des 6 années du PLH (2013-2016 et 2016-2018).

Il est **ambitieux** parce qu'il marque une volonté politique forte dans un contexte de plus en plus complexe avec une performance économique à maintenir, que la CPA veut accompagner, une mixité sociale à assurer (notamment dans le respect des contraintes liées à l'article 55 de la loi SRU) et le retour vers une fonction d'enseignement supérieur renforcée et plus équilibrée grâce à une forte politique d'accueil des étudiants.

Il est **énergique** par les moyens mis en œuvre. Il est habituel de dire que la réalité de la volonté locale se mesure par l'organisation de la gouvernance technique et politique (sur ce point la CPA dispose d'une expérience solide, adossée à son PLH précédent) et aux moyens financiers mobilisés (le budget PLH de la CPA est en moyenne de 23 millions d'euros par an ce qui est plus du double de ce qui est en général constaté).



Aix-en-Provence



BASSIN DE VIE CENTRE



AIX-EN-PROVENCE



Population

- Nombre d'habitants.....143 404
- Nombre de ménages.....69 373
- Taille moyenne des ménages.....1.96
- Population de 0 à 19 ans.....30 414
- Population de 20 à 60 ans.....81 898
- Population de plus de 60 ans.....31 093

Economie

- Emploi total au lieu de travail.....85 136
- Population active.....64 022
- Taux d'activité.....64.1%
- Nombre de chômeurs.....7 657
- Taux de chômage.....12%

Logement

- Nombre total de logements.....76 960
- Résidences principales.....69 373
.....90.1%
- Résidences secondaires et
occasionnelle.....2 742
.....3.6%
- Logements vacants.....4 845
.....6.3%
- Propriétaires.....26 728
.....39%

- Locataires.....40 117
.....58%
- Logés gratuitement.....2 528
.....4%
- Parc construit avant 1949.....17 486
.....23%
- Parc construit de 1949 à 1989.....50 124
.....61%
- Parc construit après 1989.....12 592
.....16%
- Nombre de logement :
 - de 1 à 2pièces.....22 980
.....33%
 - de 3 à 4 pièces.....32 691
.....47%
 - de 5 pièces et plus.....13 702
.....20%

(Source : INSEE)

- Nombre total de logements sociaux
recensés.....14 353
(Source : Atlas PLS 1er Janvier 2008)

- Nombre de logements retenus au titre de
l'art.55 :
 - Loi SRU au 1er janvier 2010..... 13 056
(Source : DDTM 13)

Aix-en-Provence est la ville centre de la CPA. Après avoir connu une expansion démographique forte due à son rayonnement universitaire international et à son rôle de carrefour de la justice et du tourisme provençal, sa croissance démographique tend à se stabiliser avec une croissance moyenne annuelle de l'ordre de 0,7 %. La commune compte aujourd'hui 143 404 habitants (chiffres INSEE 2007).

Un développement urbain important dans la périphérie urbaine a accompagné cette dynamique démographique avec notamment les quartiers d'Encagnane, de Jas de Bouffan mais également des opérations plus récentes, comme celle de Sextius Mirabeau et la Duranne.

Elle dispose toujours actuellement d'une forte attractivité liée à un dynamisme économique exceptionnel. Elle dispose d'un pôle d'emplois métropolitains supérieurs et d'un secteur tertiaire très actifs.

La municipalité affiche sa volonté de retenir les jeunes ménages et les familles, attirés par les périphéries comme celle de Luynes, en centre, en actionnant les différents leviers disponibles et leur offrir des logements qui correspondent à leurs aspirations. Ainsi, des actions sont menées afin de diminuer le phénomène de vacance et des restructurations du centre-ville sont envisagées.

De nouvelles orientations d'aménagement ont été adoptées pour les projets ANRU des quartiers Beisson et Corsy où le feu vert a été donné pour le commencement des travaux. Ces transformations visent à impulser un développement plus harmonieux de ces quartiers d'habitat social en les désenclavant tout en revalorisant leur image.

Soumise à l'article 55 de la loi SRU depuis 2001, elle compte 19,08 % de logements sociaux, soit 13 056 logements. L'objectif sur 20 ans est la production de 606 logements supplémentaires, correspondant à un objectif triennal de production de 90 logements.

D'après ODELOS, au 1er Janvier 2009, 8 546 demandes en logement social ont été enregistrées, soit 10 demandes ou plus pour un logement libéré, ce qui correspond à 5% du parc.

Ville universitaire par excellence, la ville souhaite offrir à tous ses étudiants des logements étudiants pour les accueillir. Le Plan-Campus et les

financements auquel il donne accès constituent une réelle opportunité pour Aix-en-Provence. 2000 logements étudiants sont envisagés dont 1000 logements CROUS environ.

Les personnes en difficultés pourront bénéficier de la restructuration du foyer ADOMA, d'un relais-accueil, et d'une maison relais de 23 places.

Dans son projet de Plan Local d'Urbanisme, la municipalité envisage de protéger les 6 000 ha d'espaces naturels remarquables et les 6 000 ha de plaines agricoles, tout en traitant les franges de l'urbanisation. 6 000 ha seraient des espaces urbanisés ou urbanisables.

Quatre orientations majeures sont inscrites dans le PADD :

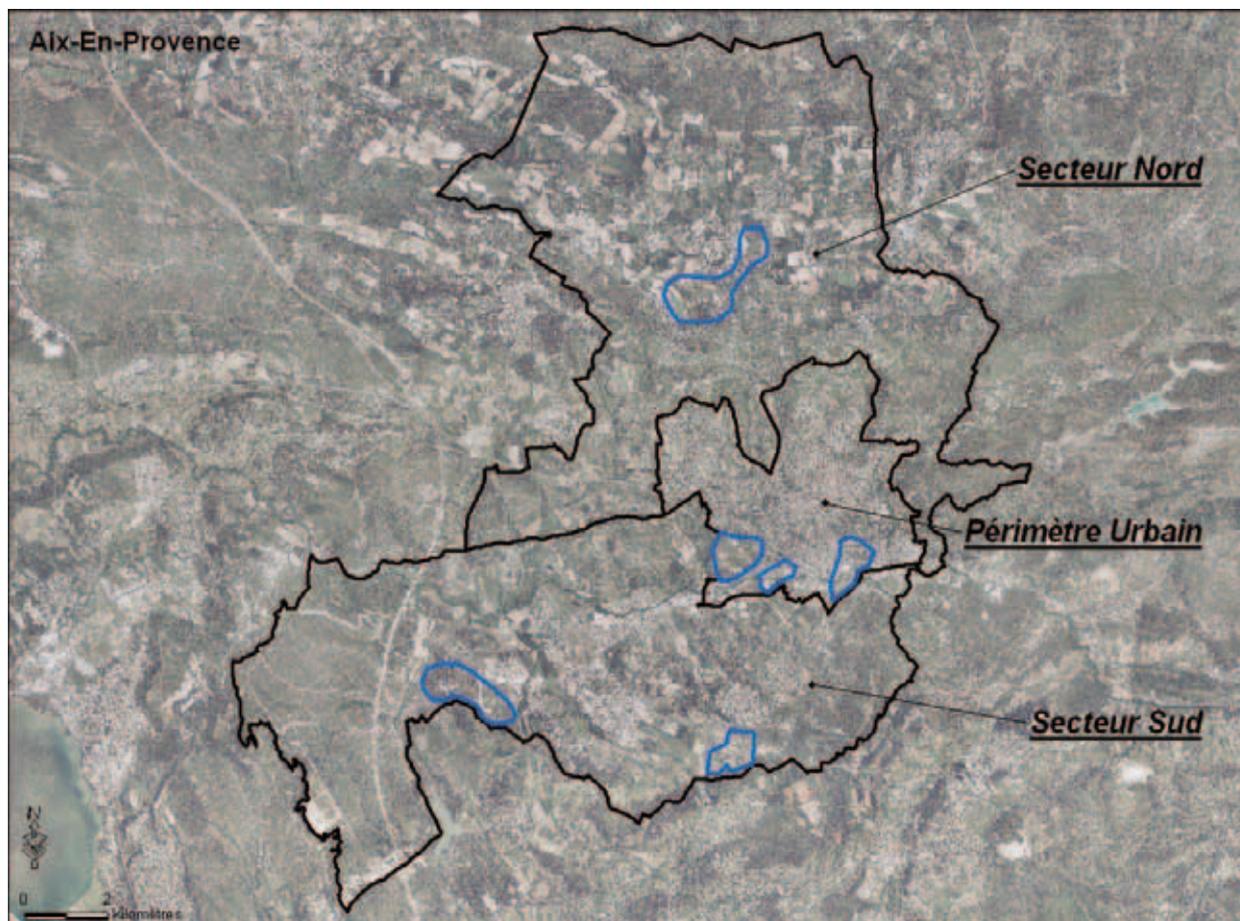
- Permettre une croissance urbaine maîtrisée et respectueuse du patrimoine paysager et urbain, et ce en préservant le patrimoine architectural, urbain et archéologique, en redéfinissant les limites à l'urbanisation et en recomposant les entrées de ville, en favorisant une approche globale des projets urbains,
- Agir dans tous les quartiers pour une ville plus conviviale, en intensifiant les espaces périurbains : requalification de tous les espaces publics, développement des zones de projets et de requalification dans la grande couronne urbaine, développement maîtrisé des villages et hameaux, diffusion de l'offre en équipements,
- Progresser vers une mobilité durable en redéfinissant l'accessibilité interurbaine et des secteurs à enjeux, en restructurant le réseau de transport en commun, en favorisant et sécurisant les modes de déplacements doux et en apportant les compléments indispensables au maillage viaire local,
- Renforcer la qualité environnementale et favoriser l'accès à la nature, et ce en préservant la campagne aixoise, en protégeant l'agriculture et la biodiversité, en donnant accès à la nature, en prenant mieux en compte les risques et nuisances, en permettant et favorisant la qualité environnementale de la construction et de l'aménagement.

Les principaux projets en termes d'aménagement sont :

- Une production complémentaire de logements pour les étudiants à proximité des lieux d'études,
- Un développement maîtrisé de la ville centre,
- Un développement des quartiers de la Beauvalle et du Pont de l'Arc,
- Un projet abritant un éco-quartier à la Constance,
- Un développement modéré des noyaux villageois (Puyricard, Luynes, les Milles, Célongy, Coutheron,...)
- Un aménagement au Sud du village de Luynes,
- L'extension du quartier de la Duranne labellisée « éco-quartier ».

Localisation de l'offre nouvelle de logements

nom de l'opération	localisation	Promoteur/aménageur	Très Court Terme (TCT => 2012-2014) Court Terme (CT=> 2015-2017) Moyen Terme (MT=> 2018-2021) Long terme (LT=> 2022 et après)	nb de logements prévus	dont LLS	Remarques
La Duranne			CT	1500	20%	70ha . Opération de 3000 logements au total (1500 déjà construits)
La Constance	route de Valcros		CT	1000	20%	ZAC - ambition écoquartier
La Constance	route de Valcros		MT	1000		ZAC - ambition écoquartier (Nb d elogements à préciser)
La Jauberte			MT	100		
La Jauberte			LT	100		
Coutheron			MT	20		
Puyricard			MT	580	10%	
Beauvalle			CT	300		
Beauvalle			MT	200		
La Pauliane			MT	300	300	logements étudiants
La Pauliane			LT	200		
Rampelin 3 Pigeons	Luynes		MT	300		
Rampelin 3 Pigeons	Luynes		LT	450		
Cuques		CROUS	CT	350	350	logements étudiants
Gazelles		CROUS	CT	80	80	logements étudiants
Fenouillères		CROUS	CT	50	50	logements étudiants



Périmètres de projet habitat identifiés par la commune

LE THOLONET



Population

- Nombre d'habitants.....2 232
- Nombre de ménages.....923
- Taille moyenne des ménages.....2.41
- Population de 0 à 19 ans.....558
- Population de 20 à 60 ans.....1 176
- Population de plus de 60 ans.....499

- Logements vacants.....84
.....7.9%
- Propriétaires.....568
.....62%
- Locataires.....290
.....31%

Economie

- Emploi total au lieu de travail.....913
- Population active.....1 048
- Taux d'activité.....70.2%
- Nombre de chômeurs.....76
- Taux de chômage.....7.2%

- Logés gratuitement.....66
.....7%
- Parc construit avant 1949.....198
.....19%
- Parc construit de 1949 à 1989.....638
.....61%
- Parc construit après 1989.....197
.....19%
- Nombre de logement :
 - de 1 à 2 pièces.....143
.....16%
 - de 3 à 4 pièces.....339
.....36%
 - de 5 pièces et plus.....442
.....48%

Logement

- Nombre total de logements.....1 062
- Résidences principales.....923
.....85%
- Résidences secondaires et occasionnelles.....55
.....5.1%

- Nombre total de logements sociaux recensés.....80
(Source : Atlas PLS 1er Janvier 2008)

Le Tholonet est une commune située dans le bassin de vie du Secteur Centre. Elle se trouve dans la continuité géographique de la ville d'Aix-en-Provence. Sa population, qui tend à décliner et à vieillir, s'élève à 2 232 habitants. Une nette diminution de la taille des ménages est observée ces dernières années. Aussi, les effectifs scolaires diminuent fortement.

Les prix du foncier et d'achat de maison sont élevés : 1 000 000€ pour une maison en moyenne, et 300€/m² pour un terrain.

On recensait au 1er janvier 2008, 80 logements sociaux, gérés par la SFHE, certains sont aujourd'hui disponibles à la vente.

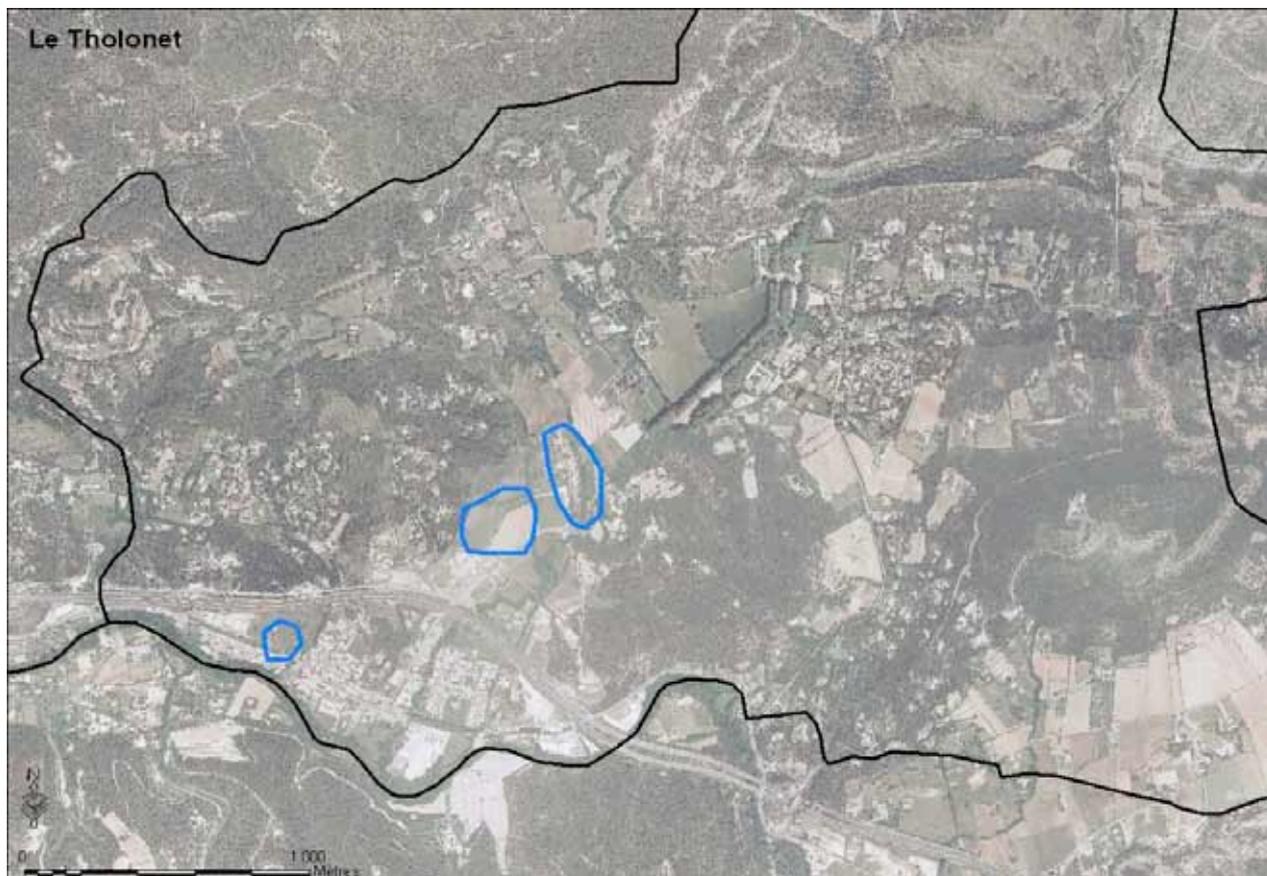
Le PLU est actuellement en cours de révision. le PADD prévoit une augmentation de 250 habitants d'ici 15 ans, accompagnée d'une production de

logements entre 105 et 150 unités. La commune recherche de nouveaux terrains à urbaniser. La zone constructible de Palette étant arrivée à ses limites de développement, elle dispose de plusieurs options :

- Sur la route de Cézanne,
- Entre Palette et Tholonet, cet espace est cependant considéré comme un « poumon vert »,
- Le hameau des Artauds.

Localisation de l'offre nouvelle de logements

Code repérage foncier	code com	libellé commune	nom de l'opération	Type d'opération	localisation	Promoteur/aménageur	Zonage POS/ PLU	année de sortie prévue	Très Court Terme (TCT => 2012-2014) Court Terme (CT=> 2015-2017) Moyen Terme (MT=> 2018-2021) Long terme (LT=> 2022 et après)	nb de logements prévus	dont LLS	Remarques
THO_01	13109	Le Tholonet		Immobilier de bureau	Palette							Permis de construire déposé et en cours d'instruction
THO_02	13109	Le Tholonet			Entre Palette et Tholonet			après 2014	CT			Ces terrains pourraient être urbanisés, mais peut être faut-il les préserver comme poumon vert?
THO_03	13109	Le Tholonet			Hameau des Artauds							Hameau classé en ZPPAUP présente quelques possibilité d'urbanisation



Périmètres de projet habitat identifiés par la commune

ST-MARC-JAUMEGARDE



Population

- Nombre d'habitants.....1 090
- Nombre de ménages.....382
- Taille moyenne des ménages.....2.85
- Population de 0 à 19 ans.....293
- Population de 20 à 60 ans.....616
- Population de plus de 60 ans.....180

- Logements vacants.....10
.....3.3%
- Propriétaires.....300
.....79%
- Locataires.....76
.....20%

Economie

- Emploi total au lieu de travail.....144
- Population active.....473
- Taux d'activité.....59.7%
- Nombre de chômeurs.....52
- Taux de chômage.....10.9%

- Logés gratuitement.....6
.....2%
- Parc construit avant 1949.....68
.....17%
- Parc construit de 1949 à 1989.....218
.....53%
- Parc construit après 1989.....120
.....29%
- Nombre de logement :
 - de 1 à 2 pièces.....25
.....6%
 - de 3 à 4 pièces.....77
.....20%
 - de 5 pièces et plus.....280
.....73%

Logement

- Nombre total de logements.....410
- Résidences principales.....278
.....91.4%
- Résidences secondaires et occasionnelle.....16
.....5.3%

- Nombre total de logements sociaux recensés.....0
(Source : Atlas PLS 1er Janvier 2008)

(Source : INSEE)

La commune de Saint Marc Jaumegarde se situe au cœur de la communauté d'agglomération. Attenante à la commune d'Aix-en-Provence, son fonctionnement lui est intimement lié. Elle compte 1 090 habitants avec une croissance démographique annuelle moyenne relativement faible, de l'ordre de 0,2 % entre 1999 et 2006. La population est variée et se renouvelle, malgré une tendance au vieillissement des habitants.

Les prix d'achat de propriétés sont très sélectifs. Ils oscillent autour de 1 000 000 € et peuvent atteindre plusieurs millions d'euros. Une maison de retraite avec une capacité de 90 lits est en construction.

Même si la commune n'est pas soumise à l'article 55 de la loi SRU, elle comporte 3 logements à vocation sociale.

Le PLU est en cours d'élaboration depuis octobre 2010. Les objectifs affichés sont :

- une urbanisation modérée,
- l'occupation des dents creuses de la commune,
- l'autorisation d'un habitat groupé autour de la mairie.

La commune souhaite par ailleurs conserver un habitat diffus qui la caractérise.

Localisation de l'offre nouvelle de logements

Code repérage foncier	code com	libellé commune	nom de l'opération	Type d'opération	localisation	Promoteur/aménageur	Zonage POS/ PLU	année de sortie prévue	Très Court Terme (TCT => 2012-2014) Court Terme (CT=> 2015-2017) Moyen Terme (MT=> 2018-2021) Long terme (LT=> 2022 et après)	nb de logements prévus	dont LLS	Remarques
MAR_01	13095	Saint-Marc-Jaumegarde		EHPAD en construction	Site du Spire					90 lits		Contentieux entre le propriétaire et A+Santé et le projet n'a pas encore l'agrément t du CG13
MAR_02	13095	Saint-Marc-Jaumegarde		Habitat groupé	A côté de la mairie							Projet du PLU : autoriser un habitat groupé pour les personnes qui ne peuvent plus entretenir leur grande maison



Périmètres de projet habitat identifiés par la commune

VAUVENARGUES



Population

- Nombre d'habitants.....909
- Nombre de ménages.....370
- Taille moyenne des ménages.....2.45
- Population de 0 à 19 ans.....233
- Population de 20 à 60 ans.....494
- Population de plus de 60 ans.....182

Economie

- Emploi total au lieu de travail.....114
- Population active.....428
- Taux d'activité.....71%
- Nombre de chômeurs.....44
- Taux de chômage.....10.2%

Logement

- Nombre total de logements.....449
- Résidences principales.....370
.....82.5%
- Résidences secondaires et
occasionnelle.....54
.....12.1%

- Logements vacants.....24
.....5.4%
- Propriétaires.....253
.....68%
- Locataires.....100
.....27%
- Logés gratuitement.....17
.....5%
- Parc construit avant 1949.....113
.....26%
- Parc construit de 1949 à 1989.....225
.....52%
- Parc construit après 1989.....95
.....22%
- Nombre de logement :
 - de 1 à 2pièces.....48
.....13%
 - de 3 à 4 pièces.....153
.....42%
 - de 5 pièces et plus.....169
.....46%

(Source : INSEE)

- Nombre total de logements sociaux recensés.....0

(Source : Atlas PLS 1er Janvier 2008)

La commune de Vauvenargues se situe dans le bassin de vie Centre de la Communauté, proche d'Aix-en-Provence, elle est associée à la Sainte Victoire et représente près de 8% des zones naturelles de la CPA. Elle compte 909 habitants et une croissance démographique forte depuis quelques années, 2,8 % par an, ce qui représente 25 habitants supplémentaires en moyenne chaque année. Le PLU affiche un objectif de 1 200 habitants à l'horizon 2030, ce qui représente la construction de 5 nouveaux logements par an. Par ailleurs, la commune n'est pas soumise à la loi DALO et ne compte pas de logements sociaux sur son territoire.

Le PADD énonce quatre grandes orientations : un développement modéré et varié des constructions nouvelles, un renforcement du pôle villageois et l'arrêt de l'urbanisation en zone naturelle (extension mesurée des habitations existantes), des actions prises en faveur de l'environnement et enfin la mise en valeur du patrimoine bâti. A ce titre, le bâti du centre ancien, notamment les façades, pourrait faire l'objet d'une restauration prochaine.

Il existe sur la commune un EHPAD (destiné aux personnes âgées) et un logement d'urgence à la disposition du CCAS.

La volonté de la municipalité est de maîtriser les extensions. La valorisation des zones agricoles, notamment au travers de la mise en place de circuits courts de commercialisation, ainsi que la densification du centre ancien fait également l'objet d'une réflexion.

Les objectifs de la commune restent étroitement liés à son implantation privilégiée au sein de la Sainte Victoire, avec le souci de gérer efficacement la demande locale.

Le PLU approuvé en 2008 était porteur d'enjeux, tels que la neutralisation de la zone du Grand Sambuc (au cœur du massif du Concors) et la transformation des zones NB en zones naturelles.

Cependant le document est en cours de révision générale depuis 2009, celle-ci porte sur quelques points particuliers, notamment sur la constructibilité en zone naturelle.

Localisation de l'offre nouvelle de logements

Code repérage foncier	code com	libellé commune	nom de l'opération	Type d'opération	localisation	Promoteur/aménageur	Zonage POS/ PLU	année de sortie prévue	Très Court Terme (TCT => 2012-2014) Court Terme (CT=> 2015-2017) Moyen Terme (MT=> 2018-2021) Long terme (LT=> 2022 et après)	nb de logements prévus	dont LLS	Remarques
VAU_01	13111	Vauvenargues			Prolongement village		AU		LT	15		



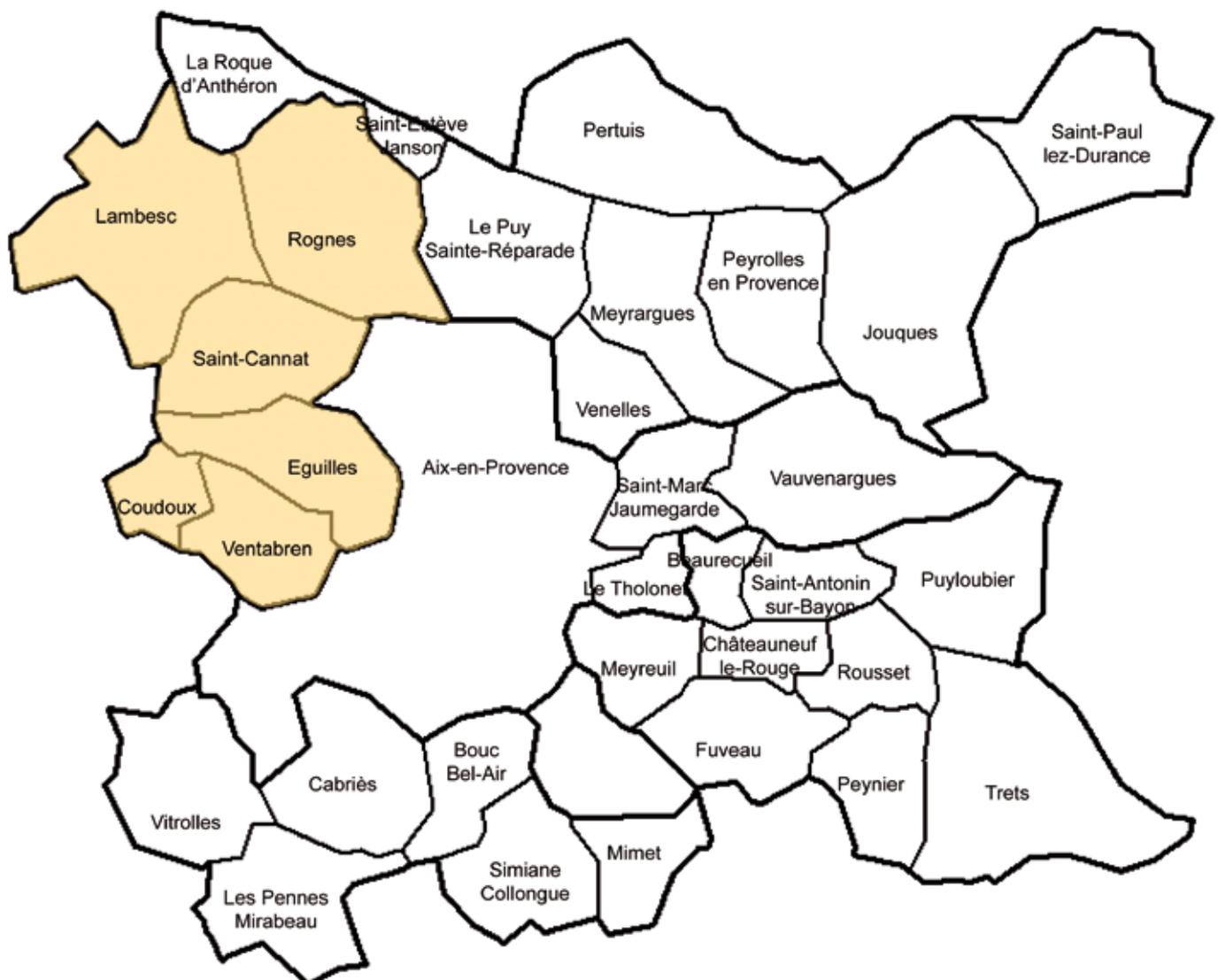
Périmètres de projet habitat identifiés par la commune



Egilles



BASSIN DE VIE CHAINES DES CÔTES ET TRÉVARESSE



LAMBESC



Population

- Nombre d'habitants.....8 445
- Nombre de ménages.....3344
- Taille moyenne des ménages.....2.47
- Population de 0 à 19 ans.....2 188
- Population de 20 à 60 ans.....4 455
- Population de plus de 60 ans.....1 802

Economie

- Emploi total au lieu de travail.....2 105
- Population active.....3 827
- Taux d'activité.....70.4%
- Nombre de chômeurs.....442
- Taux de chômage..... 11.6%

Logement

- Nombre total de logements.....3 696
- Résidences principales.....3 344
.....90.5%
- Résidences secondaires et occasionnelle.....182
.....4.9%
- Logements vacants.....169
.....4.6%

- Propriétaires.....2 135
.....64%
- Locataires.....1 078
.....33%
- Logés gratuitement.....130
.....4%
- Parc construit avant 1949.....1 192
.....32%
- Parc construit de 1949 à 1989.....1 822
.....50%
- Parc construit après 1989.....665
.....18%
- Nombre de logement :
 - de 1 à 2pièces.....407
.....12%
 - de 3 à 4 pièces.....1 544
.....46%
 - de 5 pièces et plus.....1 393
.....42%

(Source : INSEE)

- Nombre total de logements sociaux recensés.....114
(Source : Atlas PLS 1er Janvier 2008)

- Nombre de logements retenus au titre de l'art.55 :
 - Loi SRU au 1er janvier 2010.....224
(Source : DDTM 13)

La commune de Lambesc est située à l'ouest du bassin de vie de la Chaîne des Côtes et de la Trévaresse. Pôle urbain secondaire de la Communauté, Lambesc est sous l'influence proche de Salon de Provence.

La commune a connu une forte croissance démographique, en lien avec un effort de construction important au cours de ces dernières années. Sa population atteint aujourd'hui 8 445 habitants avec une variation annuelle moyenne de 1.33% sur la période 1999/2007.

Fort de son dynamisme résidentiel, la commune ambitionne aujourd'hui d'adapter ses infrastructures, notamment ses équipements scolaires, pour répondre à la demande des nouveaux arrivants, tout en préservant la qualité de vie dont jouissent les Lambescains.

Les réhabilitations du parc privé sont majoritairement d'initiative privée. La part de logements vacants ou insalubres tend à se résorber.

Face à une demande en logement social relativement importante, la commune a construit dès qu'elle en a eu l'opportunité. Avec un taux de 5.71 % au 1er janvier 2010, 224 logements sociaux sont recensés en 2010. La demande reste forte, 170 demandes sont comptabilisées cette année et se concentrent le plus souvent dans le centre.

Le centre ancien a fait l'objet de nombreuses réhabilitations durant ces dernières années à l'initiative des propriétaires privés, il subsiste néanmoins des logements vacants et des logements insalubres. Le ré-aménagement du centre ancien est envisagé comme une occasion de repenser l'aménagement des espaces publics.

Deux maisons de retraite ont été construites. La commune réfléchit actuellement à un autre modèle d'hébergement qui prendrait la forme de pavillons individuels.

Le bilan du précédent PLH montre que la commune de Lambesc avait atteint ses objectifs.

Les ambitions communales futures résident dans l'élaboration du PLU, en cours, qui visera à figer les zones NB extérieures et à densifier celles de la partie centrale du territoire.

Le taux résidentiel communal se développant encore des mesures ont été prises pour améliorer la desserte en transport tout en conservant un cadre de vie agréable. Pour cela la CPA a mis en place un parking de persuasion de 180 places destinés à promouvoir les lignes de transport.

En attendant l'approbation du PLU, la commune a finalisé une démarche d'approche environnementale de l'urbanisme.

Localisation de l'offre nouvelle de logements

Code repérage foncier	code com	libellé commune	nom de l'opération	Type d'opération	localisation	Promoteur/aménageur	Zonage POS/ PLU	année de sortie prévue	Très Court Terme (TCT => 2012-2014) Court Terme (CT=> 2015-2017) Moyen Terme (MT=> 2018-2021) Long terme (LT=> 2022 et après)	nb de logements prévus	dont LLS	Dont accession à coût maîtrisé	Remarques
LAM_01	13050	Lambesc				13 Habitat			CT	16	16		
LAM_02	13050	Lambesc				Logirem		2011	CT	44	44		Friche immobilière; initialement projet de résidences de tourisme repris par Logirem.
LAM_03	13050	Lambesc				13 Habitat		dans les 3 ans	TCT	21	21		Logements et crèche
LAM_04	13050	Lambesc		petites villas					CT	25			Actuellement au tribunal
LAM_05	13050	Lambesc			Place des Poilus (ancien presbytère)	Famille Provence			CT	4	4		Presbytère récemment acquis par la commune
LAM_06	13050	Lambesc			Sud du centre ville				MT	2			Projet de 2 logements d'urgence
LAM_07	13050	Lambesc	centre ancien	ZAC	centre ville			2013-2021	MT	215	84	64	



Périmètres de projet habitat identifiés par la commune

SAINT-CANNAT



Population

- Nombre d'habitants.....5 265
- Nombre de ménages.....1 997
- Taille moyenne des ménages.....2.97
- Population de 0 à 19 ans.....1 361
- Population de 20 à 60 ans.....2 685
- Population de plus de 60 ans.....1 220

Economie

- Emploi total au lieu de travail.....1 356
- Population active.....2 401
- Taux d'activité.....71%
- Nombre de chômeurs.....238
- Taux de chômage.....9.9%

Logement

- Nombre total de logements.....2 192
- Résidences principales.....1 997
.....91.1%
- Résidences secondaires et
occasionnelles.....81
.....3.7%
- Logements vacants.....114
.....5.2%
- Propriétaires.....1 399
.....70%

- Locataires.....510
.....25%
- Logés gratuitement.....88
.....4%
- Parc construit avant 1949.....441
.....21%
- Parc construit de 1949 à 1989.....1 007
.....48%
- Parc construit après 1989.....612
.....29%
- Nombre de logement :
 - de 1 à 2 pièces.....132
.....7%
 - de 3 à 4 pièces.....896
.....45%
 - de 5 pièces et plus.....969
.....49%

(Source : INSEE)

- Nombre total de logements sociaux recensés.....172
(Source : Atlas PLS 1er Janvier 2008)
- Nombre de logements retenus au titre de l'art.55 :
 - Loi SRU au 1er janvier 2010.....170
(Source : DDTM 13)

Saint Cannat fait partie du bassin de vie de la Chaîne des Côtes et Trévaresse et compte 5 265 habitants. La commune, traversée par plusieurs voies départementales dont la RD 572 vers Pelissanne, la RD 18 vers Rognes, et la RD 7, connaît une croissance démographique dynamique avec une variation annuelle moyenne de 1,6 %. La commune affiche aujourd'hui la volonté de maîtriser son développement et de faire réaliser une déviation de la RD7n.

Soumise à la loi SRU de comptabiliser 20 % de logements sociaux, la commune en comptait 170 au 1er janvier 2010, soit un taux de 7,87 %. L'objectif à atteindre d'ici 20 ans est la production de 246 logements supplémentaires, soit un objectif triennal de production de 36 logements.

La baisse des prix de certains biens de 5 à 10 %, ainsi que la récente livraison de logements en accession à la propriété, ont permis d'introduire davantage de fluidité sur le marché. Malgré tout, le manque de logements pour les actifs pousse les jeunes et les salariés (on dénombre environ 100 entreprises implantées à Saint-Cannat, soit environ 500 à 600 emplois) à trouver à se loger en dehors de la commune.

Le parc social, en bon état, a été réhabilité en partie (notamment l'ensemble «Les Cépages») par le bailleur Familles et Provence.

Deux maisons de retraite sont implantées sur la commune, mais la question de l'adaptation du parc aux personnes à mobilité réduite se pose en raison du vieillissement de la population. Ce phénomène nécessitera que des mesures soient prises dans les prochaines années.

Les constructions dans le diffus sont encore bien présentes, on dénombre une dizaine de permis accordés par an.

Deux opérations de constructions sont envisagées :

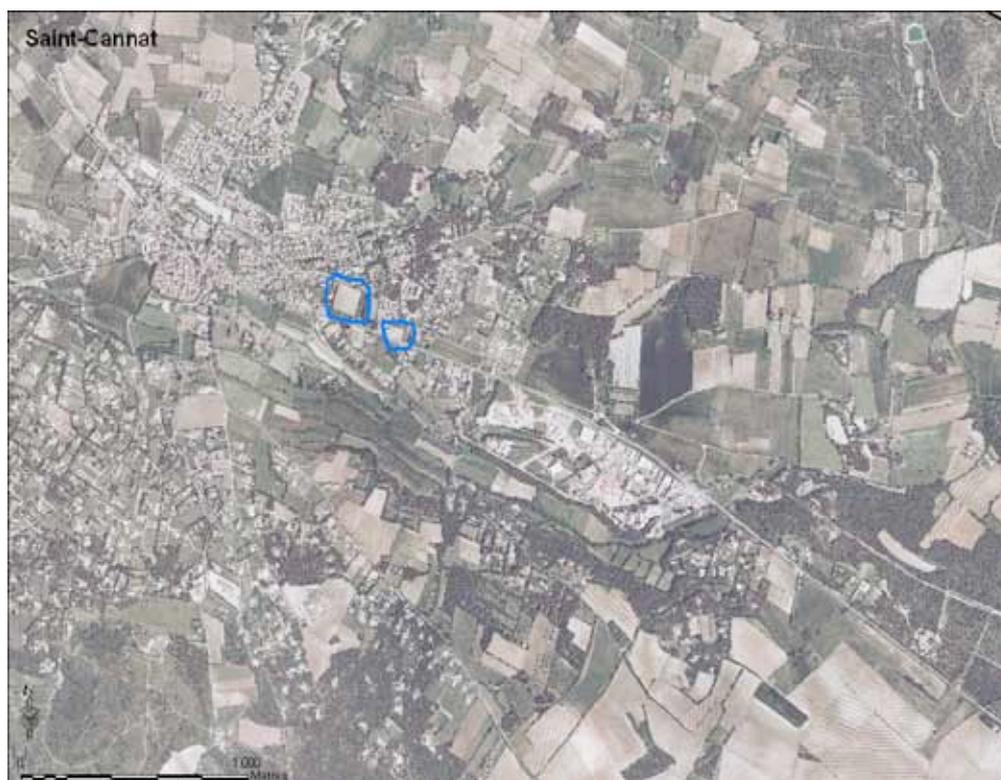
- une opération de 31 logements avec ICADE dont 18 logements sociaux, 11 en accession sociale à la propriété et deux maisons individuelles,
- une opération Bouygues à venir comprenant du logement social.

Aujourd'hui la commune est en phase de transition entre son POS et un futur PLU dont la révision a été votée en mars 2010.

Ce futur document pourra davantage permettre la maîtrise des opérations d'aménagement.

Localisation de l'offre nouvelle de logements

Code repérage foncier	code com	libellé commune	nom de l'opération	Type d'opération	localisation	Promoteur/aménageur	Zonage POS/ PLU	année de sortie prévue	Très Court Terme (TCT => 2012-2014) Court Terme (CT=> 2015-2017) Moyen Terme (MT=> 2018-2021) Long terme (LT=> 2022 et après)	nb de logements prévus	dont LLS	Remarques
CAN_01	13091	Saint-Cannat	Opération Balgaccioni			Bouygues	U		CT	71	16	
CAN_02	13091	Saint-Cannat				icade	U		CT	31	18	18 LLS + 13 logements en accession sociale



Périmètres de projet habitat identifiés par la commune

ROGNES



Population

- Nombre d'habitants.....4 562
- Nombre de ménages.....1 656
- Taille moyenne des ménages.....2.59
- Population de 0 à 19 ans.....1 142
- Population de 20 à 60 ans.....2 336
- Population de plus de 60 ans.....1 084

Economie

- Emploi total au lieu de travail.....909
- Population active.....2 041
- Taux d'activité.....69.5%
- Nombre de chômeurs.....200
- Taux de chômage.....9.8%

Logement

- Nombre total de logements.....1 953
- Résidences principales.....1 656
.....84.8%
- Résidences secondaires et occasionnelles.....161
.....8.3%
- Logements vacants.....136
.....8.7%
- Propriétaires.....1 150
.....69%

- Locataires.....431
.....26%
- Logés gratuitement.....75
.....5%
- Parc construit avant 1949.....453
.....25%
- Parc construit de 1949 à 1989.....863
.....47%
- Parc construit après 1989.....522
.....28%
- Nombre de logement :
 - de 1 à 2 pièces.....146
.....9%
 - de 3 à 4 pièces.....631
.....38%
 - de 5 pièces et plus.....879
.....63%

(Source : INSEE)

- Nombre total de logements sociaux recensés.....35
(Source : Atlas PLS 1er Janvier 2008)

- Nombre de logements retenus au titre de l'art.55 :
 - Loi SRU au 1er janvier 2010.....67
(Source : DDTM 13)

Localisée dans le bassin de vie de la Chaîne des Côtes et de Trévaresse, Rognes compte 4 562 habitants avec une variation annuelle moyenne de sa population de 1,04 % (celle-ci tendant à baisser ces dernières années).

Sa population est composée majoritairement par des retraités et des actifs à hauts revenus (cadres, professions intellectuelles supérieures, commerçants et chefs d'entreprises).

Le territoire communal est relié au reste du territoire communautaire. En effet la RD543 lie Aix avec la vallée de la Durance et la RD15 lie Saint-Cannat et Lambesc en passant par Rognes.

Les prix de l'immobilier et du foncier sont élevés avec une stagnation observée depuis quelques années.

La demande en logements sociaux émane en majorité des habitants de Rognes provenant des phénomènes de desserrement et de décohabitation. La commune comptait 3,63 % de logements sociaux au 1er janvier 2010, soit 67 logements. Pour atteindre le taux de 20 % imposé par la loi SRU, 283 logements devront être produits sur 20 ans, soit un objectif triennal de 42 logements. Il convient d'apporter une réponse à cette demande pour développer la mixité sociale.

La commune priorise la lutte contre la vacance et pour ce faire, envisage de faire appel aux aides de la communauté en la matière.

Deux maisons de retraite sont implantées et la municipalité a mis en place un système d'aides aux personnes âgées isolées (télésurveillance, portage de repas ...).

Les projets de construction envisagés tendent à densifier l'habitat existant, tout en restant fidèle à l'identité villageoise de Rognes. Il s'agit de :

- 32 logements collectifs à Versailles, dont 15 en PLUS, 17 en accession à prix maîtrisé,
- 18 maisons individuelles à prix maîtrisé à Versailles,
- 17 maisons à prix maîtrisé et 26 maisons à prix du marché à Pié Fouquet,
- 16 maisons individuelles en lotissements privés à Le Défend.

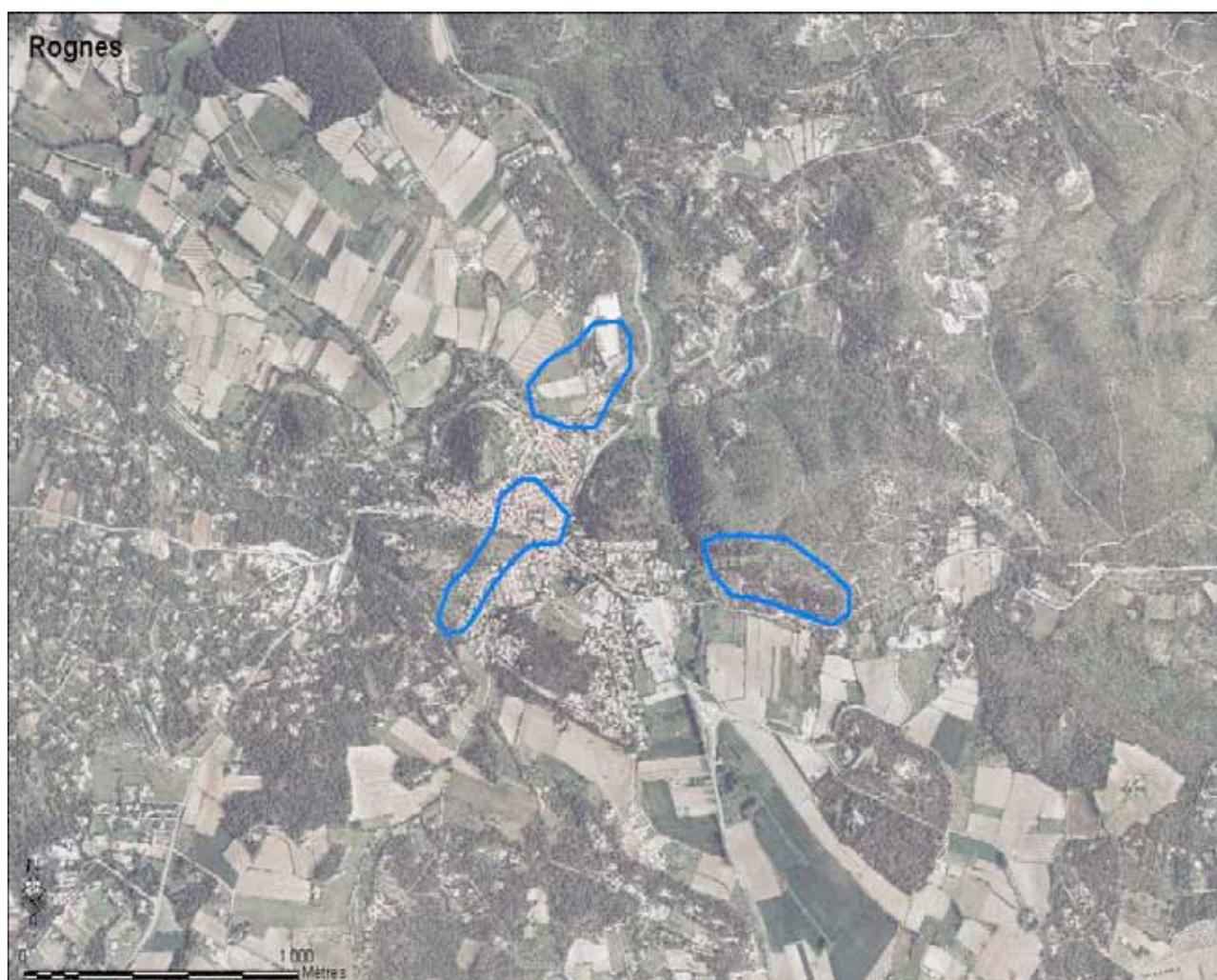
Connue par ses grands domaines viticoles et ses grands massifs forestiers, la commune ne cesse de promouvoir son paysage urbain en engageant notamment la restructuration du secteur de la coopérative viticole.

La réflexion autour du futur PLU a été lancée en 2010.

Ce futur document pourra davantage permettre la maîtrise des opérations d'aménagement.

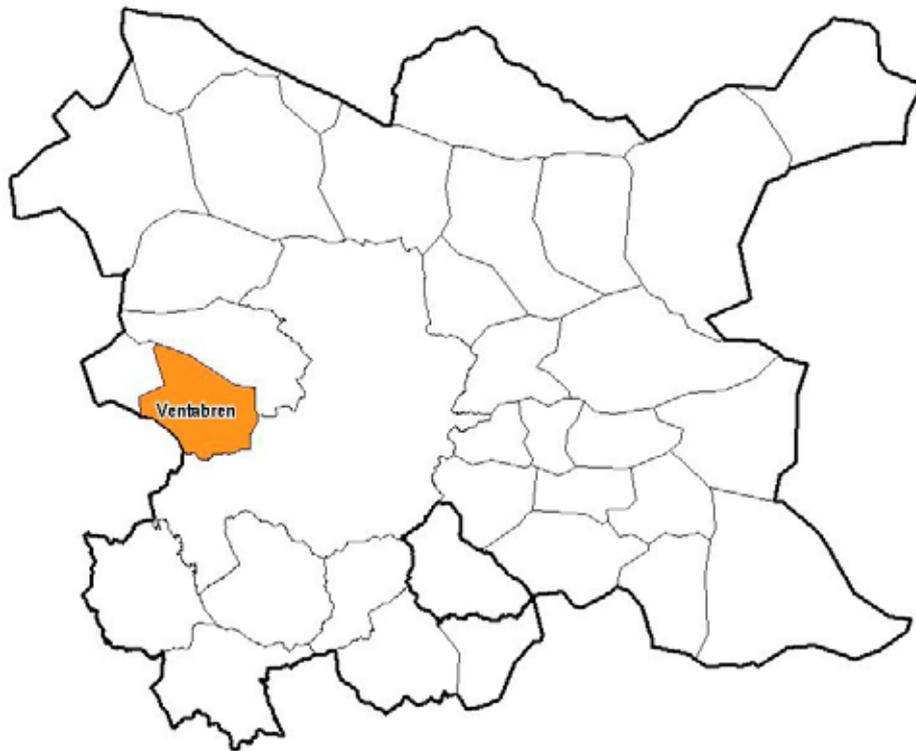
Localisation de l'offre nouvelle de logements

Code repérage foncier	code com	libellé commune	nom de l'opération	Type d'opération	localisation	Promoteur/aménageur	Zonage POS/ PLU	année de sortie prévue	Très Court Terme (TCT => 2012-2014) Court Terme (CT=> 2015-2017) Moyen Terme (MT=> 2018-2021) Long terme (LT=> 2022 et après)	nb de logements prévus	dont LLS	dont accession sociale ou à coût maîtrisé	Remarques
ROG_01	13082	Rognes	Piè Fouquet	construction neuve		Provence Foncier			CT	61		34	Contentieux de longue date; l'opération devait sortir durant le précédent PLH; contestation sur le prix de vente de la parcelle; permis d'aménager valable depuis 5 ans. Aménagement prévu en 3 phases; 17+17 logements à des coûts maîtrisés + 27 logements en libre
ROG_02	13082	Rognes	ancien Stade	construction neuve					LT	51	18	13	Opération mixte non encore définie prévue sur l'ancien stade.
ROG_03	13082	Rognes	Versaille "haut"	construction neuve		Semepa			TCT-CT	50	15	38	32 logements collectifs (15 LLS de type PLUS + 17 en accession à coût maîtrisé) + 18 maisons à coût maîtrisé (prix de sortie environ 250 000€)
ROG_04	13082	Rognes	Cave coopérative	restructuration/c onstruction neuve	cœur de village				MT	61		34	Suite au déménagement prévu de la cave coopérative, projet d'opération mixte équipement/logement... l'EPF porte le foncier, projet non encore défini
ROG_05	13082	Rognes	Le Défiend	construction neuve; lotissement					TCT-CT	16			
ROG_06	13082	Rognes	Maison "Arnaud"	acquisition amélioration					TCT	3	3		création de 3 logements sociaux en acquisition amélioration; partenariat avec le Pacte Airm; logements destinés plus particulièrement à des familles monoparentales.
ROG_07	13082	Rognes	Versailles "bas"	construction neuve					LT				pour l'instant les propriétaires ne veulent pas vendre



Périmètres de projet habitat identifiés par la commune

VENTABREN



Population

- Nombre d'habitants.....4 859
- Nombre de ménages.....1 816
- Taille moyenne des ménages.....2.67
- Population de 0 à 19 ans..... 1 280
- Population de 20 à 60 ans.....2 669
- Population de plus de 60 ans.....910

Economie

- Emploi total au lieu de travail.....593
- Population active.....2 318
- Taux d'activité.....69.7%
- Nombre de chômeurs.....243
- Taux de chômage.....10.5%

Logement

- Nombre total de logements.....1 976
- Résidences principales.....1 816
.....91.9%
- Résidences secondaires et
occasionnelle.....80
.....4.1%

- Logements vacants.....79
.....4%
- Propriétaires.....1 468
.....81%
- Locataires.....276
.....15%
- Logés gratuitement.....71
.....4%
- Parc construit avant 1949.....279
.....14%
- Parc construit de 1949 à 1989.....1 142
.....58%
- Parc construit après 1989.....527
.....27%
- Nombre de logement :
 - de 1 à 2pièces.....116
.....6%
 - de 3 à 4 pièces.....611
.....33%
 - de 5 pièces et plus.....1 090
.....60%

(Source : INSEE)

- Nombre total de logements sociaux
recensés.....0
(Source : Atlas PLS 1er Janvier 2008)

Limitrophe d'Aix-en-Provence, Ventabren appartient au bassin de vie de la Chaîne des côtes et de Trévaresse.

Le village est situé au sommet d'une colline dominant un vaste plateau, il est ceinturé par des zones d'habitat diffus. Les zones agricoles se situent essentiellement à l'est du village et les zones naturelles au sud et au nord de l'A8.

La commune compte 4 859 habitants et une croissance démographique moyenne de l'ordre de 0,8 % par an. Cependant, il est à noter qu'entre 1982 et 2006, la population avait presque doublé. La population communale est relativement variée. On y retrouve une proportion élevée de cadres et de jeunes ménages, malgré des prix élevés du foncier.

Ventabren est desservie par les RD10 et RD65.

La commune s'efforce d'apporter des réponses satisfaisantes aux familles qui se trouvent en difficulté sur son territoire. A ce titre, elle s'est

notamment associée à la CPA dans un programme de résorption de l'habitat insalubre.

Il n'y a pas de logements sociaux comptabilisés au 1^{er} janvier 2010. La municipalité dispose toutefois de quelques logements communaux (5/6) qu'elle projeterait éventuellement de transformer en logements sociaux.

Soumise aux obligations de la loi SRU, les objectifs de production sont fixés à 382 logements construits dans 20 ans, ce qui représente la construction de 19 logements sociaux par an.

Aujourd'hui, la réflexion est engagée sur plusieurs projets :

- L'opération de l'Héritière, qui sera un éco-quartier comptant 250 logements (dont 50 individuels) et comprenant 60 logements sociaux et une maison de retraite de 80-90 lits,
- La construction de logement social dans les petites opérations de construction.
- La commune a approuvé son PLU en juillet 2009.

Localisation de l'offre nouvelle de logements

Code repérage foncier	code com	libellé commune	nom de l'opération	Type d'opération	localisation	Promoteur/aménageur	Zonage POS/PLU	année de sortie prévue	Très Court Terme (TCT => 2012-2014) Court Terme (CT=> 2015-2017)	nb de logements prévus	dont LLS	Remarques
VENT_01	13114	Ventabren		Quartier durable	L'Héritière	SPLA/Bovygues Immobilier	ZAC	2014	TCT	150 à 200	1/3	Foncier en cours d'acquisition sur 11,5 ha. 1/3 localifs sociaux 1/3 primo-accédants 1/3 logements intermédiaires
VENT_02	13114	Ventabren		Privée (accession plus logements sociaux)	Les Petites Plaines (MS1)	Art et Construction	UD2	2012	TCT	17	0	emplacement réservé (art L123-2-b CU) 20% logt sociaux et 20% de majoration de COS. Logements PLS
VENT_03	13114	Ventabren		Privée	Les Petites Plaines (MS1)		UD2	?			20%	emplacement réservé (art L123-2-b CU) 20% logt sociaux et 20% de majoration de COS.
VENT_04	13114	Ventabren		Privée	Les Petites Plaines (MS2)		UD2	?			20%	emplacement réservé (art L123-2-b CU) 20% logt sociaux et 20% de majoration de COS.



Périmètres de projet habitat identifiés par la commune

EGUILLES



Population

- Nombre d'habitants.....7 544
- Nombre de ménages.....3 055
- Taille moyenne des ménages.....2.42
- Population de 0 à 19 ans.....1 791
- Population de 20 à 60 ans.....3 971
- Population de plus de 60 ans.....1 782

Economie

- Emploi total au lieu de travail.....1 925
- Population active.....3 526
- Taux d'activité.....71.1%
- Nombre de chômeurs.....282
- Taux de chômage.....8%

Logement

- Nombre total de logements.....3 269
- Résidences principales.....3 055
.....93.5%
- Résidences secondaires et occasionnelle.....76
.....2.3%
- Logements vacants.....138
.....4.2%

- Propriétaires.....2 049
.....67%
- Locataires.....876
.....29%
- Logés gratuitement.....130
.....4%
- Parc construit avant 1949.....564
.....18%
- Parc construit de 1949 à 1989.....1 923
.....61%
- Parc construit après 1989.....671
.....21%
- Nombre de logement :
 - de 1 à 2 pièces.....427
.....14%
 - de 3 à 4 pièces.....1 195
.....39%
 - de 5 pièces et plus.....1 433
.....47%

(Source : INSEE)

- Nombre total de logements sociaux recensés.....119
(Source : Atlas PLS 1er Janvier 2008)

- Nombre de logements retenus au titre de l'art.55 :
 - Loi SRU au 1er janvier 2010.....120
(Source : DDTM 13)

Située dans la partie occidentale du Pays d'Aix, Eguilles est un espace charnière entre la CPA, l'agglomération salonnaise et l'est de l'Etang de Berre.

Le territoire peut se différencier en plusieurs entités, 41% naturel, 31% agricole, 5% urbain et 23% d'espaces intermédiaires ou interfaces.

Elle compte 7 544 habitants, avec une croissance annuelle stable et modérée de 0.7%. Cependant, elle a été fortement impactée par le phénomène de périurbanisation et d'étalement urbain, avec la construction de nombreux lotissements. Aujourd'hui la commune affiche un objectif de développement maîtrisé en adéquation avec le niveau d'équipements présent et l'environnement.

Bien desservie, la commune dénombre les RD543, RD7N (traversée nord/sud du territoire), RD18 (vers St Cannat), RD17 (Aix/Pélissanne) et RD10 (au sud).

120 logements sociaux ont été recensés au 1^{er} janvier 2010, ce qui représente 3.85% du parc.

Contrainte à la loi SRU, L'objectif de construction est de 23 logements/an.

Le territoire compte une maison de retraite

Depuis 2005, la commune a réalisé 6 logements communaux (non-conventionnés et non-comptabilisés logements sociaux), de plus une opération de 13 logements familiaux en centre ville est en phase d'achèvement.

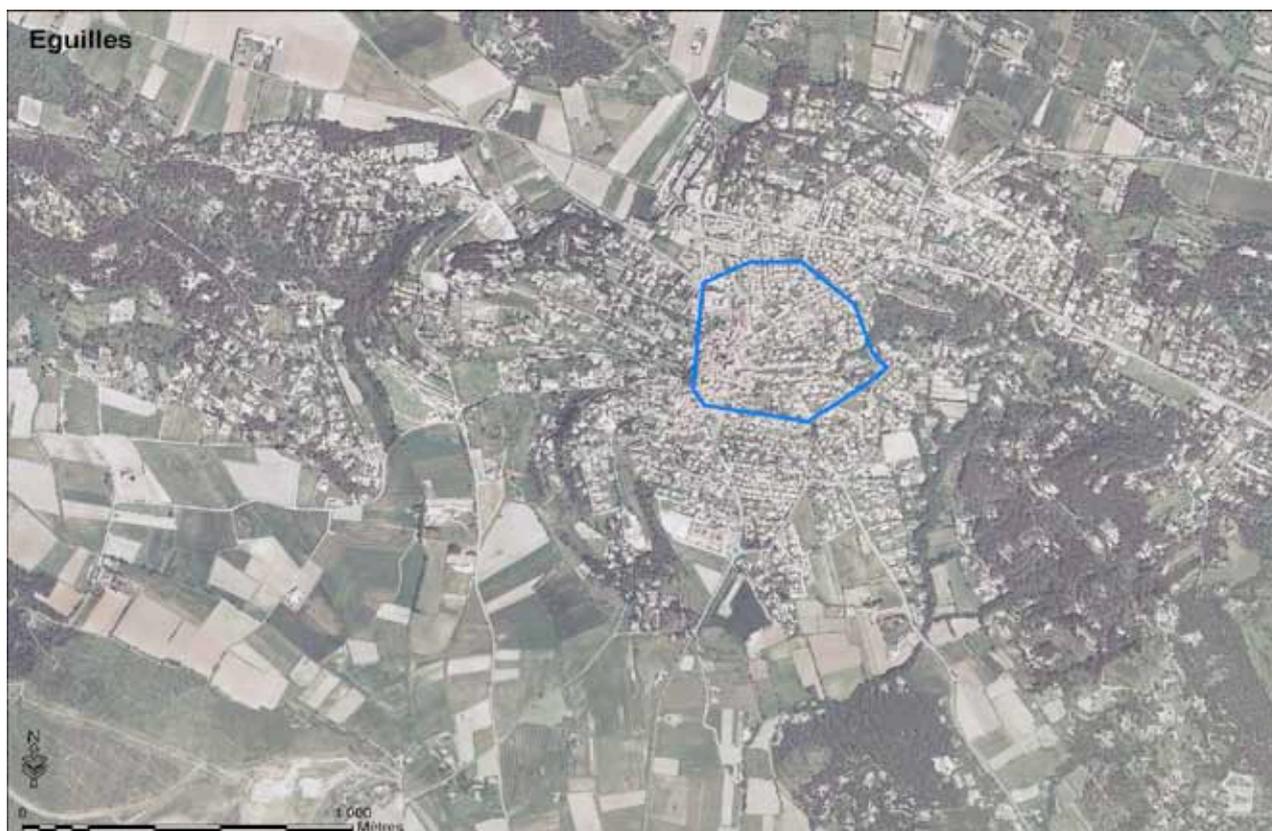
La volonté communale est de construire 10 à 20 logements par an.

Le POS a été approuvé en décembre 1998.

L'engagement d'Eguilles tient compte de l'activité de construction globale constatée les années précédentes et de la nécessaire absorption des 23 logements à produire dans le cadre de la Loi SRU.

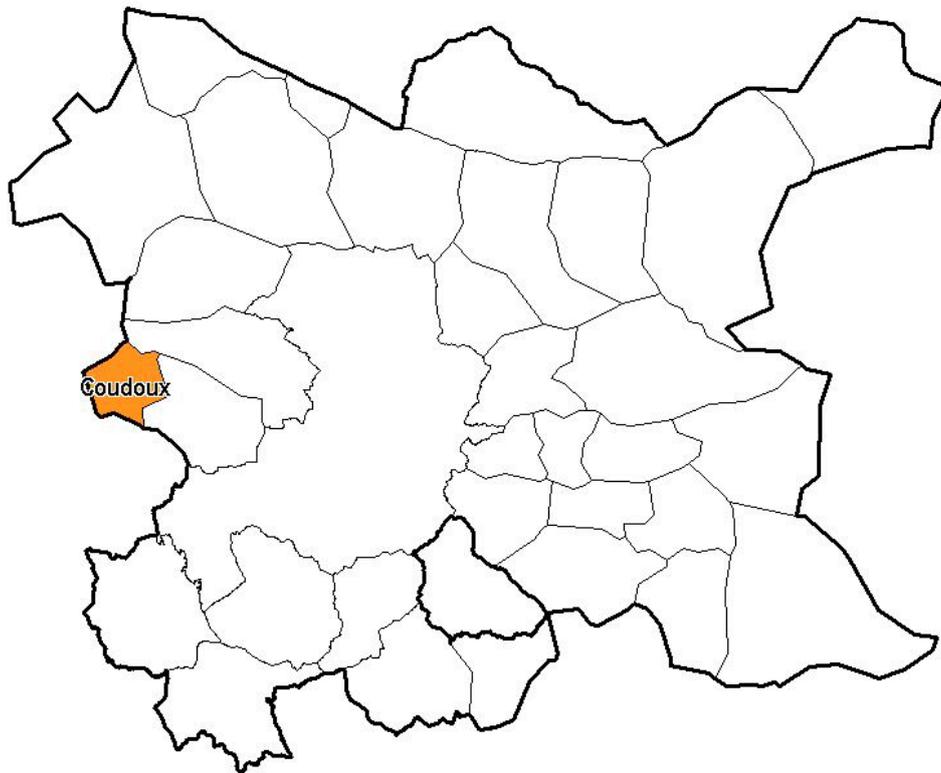
Localisation de l'offre nouvelle de logements

Code repérage foncier	code com	libellé commune	nom de l'opération	Type d'opération	localisation	Promoteur/amié nageur	Zonage POS/PLU	année de sortie prévue	Très Court Terme (TCT => 2012-2014)			Remarques	
									Court Terme (CT=> 2015-2017)	Moyen Terme (MT=> 2018-2021)	Long terme (LT=> 2022 et après)		
EGU_01	13032	Eguilles	Pasero						MT/LT		6	6	logements d'urgence très sociaux / attente réponse Etat pour financements / Négociation foncière engagée
EGU_02	13032	Eguilles	Dujardin						MT/LT		18		Négociation foncière engagée, dossier à l'EPFR
EGU_03	13032	Eguilles	Fontlaure						MT/LT		7		construction ou réhabilitation de 7 logements
EGU_04	13032	Eguilles	Opération Mégret		En contrebas de la gendarmerie		U		CT		18		Négociation foncière engagée, dossier à l'EPFR
EGU_05	13032	Eguilles			A coté de la cave cooperative		U		CT		17		Demande de PC en cours d'instruction



Périmètres de projet habitat identifiés par la commune

COUDOUX



Population

- Nombre d'habitants.....3 352
- Nombre de ménages.....1 232
- Taille moyenne des ménages.....2.69
- Population de 0 à 19 ans.....1 005
- Population de 20 à 60 ans.....1 754
- Population de plus de 60 ans.....593

Economie

- Emploi total au lieu de travail.....416
- Population active.....1 589
- Taux d'activité.....74%
- Nombre de chômeurs.....115
- Taux de chômage.....7.2%

Logement

- Nombre total de logements.....1 292
- Résidences principales.....1 232
.....95.4%
- Résidences secondaires et
occasionnelle.....14
.....1.1%

- Logements vacants.....46
.....3.6%
- Propriétaires.....984
.....80%
- Locataires.....231
.....19%
- Logés gratuitement.....17
.....1%
- Parc construit avant 1949.....162
.....13%
- Parc construit de 1949 à 1989.....701
.....56%
- Parc construit après 1989.....409
.....32%
- Nombre de logement :
 - de 1 à 2pièces.....54
.....5%
 - de 3 à 4 pièces.....556
.....45%
 - de 5 pièces et plus.....622
.....50%

(Source : INSEE)

- Nombre total de logements sociaux
recensés.....27
(Source : Atlas PLS 1er Janvier 2008)

La commune de Coudoux, située à l'extrême ouest du territoire, est contenue dans le bassin de vie de la Chaîne des Côtes et Trévaresse. Espace charnière entre la CPA, l'agglomération de Salon et l'est de l'Étang de Berre, entre le relief de la chaîne de la Fare et la plaine de l'Arc, le territoire reflète une grande diversité.

Elle compte 3 352 habitants, elle est de plus, dynamique sur le plan démographique. En effet, entre 1999 et 2007, elle a connu une croissance annuelle de 1.96%. Cette évolution est en liée à la production de logements neufs et au renouvellement des ménages au sein des maisons individuelles. Fortement impactée par la périurbanisation et l'étalement urbain, cet accroissement rapide impose aujourd'hui à la commune de créer et de renouveler les équipements (création de classes, de crèches...).

Bien desservie, la commune compte les autoroutes A8 et A7 et les RD10 et RD20. Le réseau ferré (à Rognac) est également à proximité.

Coudoux n'est pas encore soumise à la loi SRU, cependant, elle compte actuellement une quarantaine de logements sociaux. La commune compte atteindre 6 000 habitants, projection indiquée dans son document d'urbanisme.

Une réflexion sur l'adaptation des espaces publics est envisagée afin de les rendre plus accessibles aux personnes âgées et/ou à mobilité réduite.

Aujourd'hui Coudoux est couverte par un PLU, approuvé en 2006, modifié en 2009, actuellement en révision.

Dans ce cadre, une densification du « centre » avec l'utilisation des dents creuses, et une meilleure utilisation de l'espace actuel sont envisagées. La révision actuelle du PLU tend à :

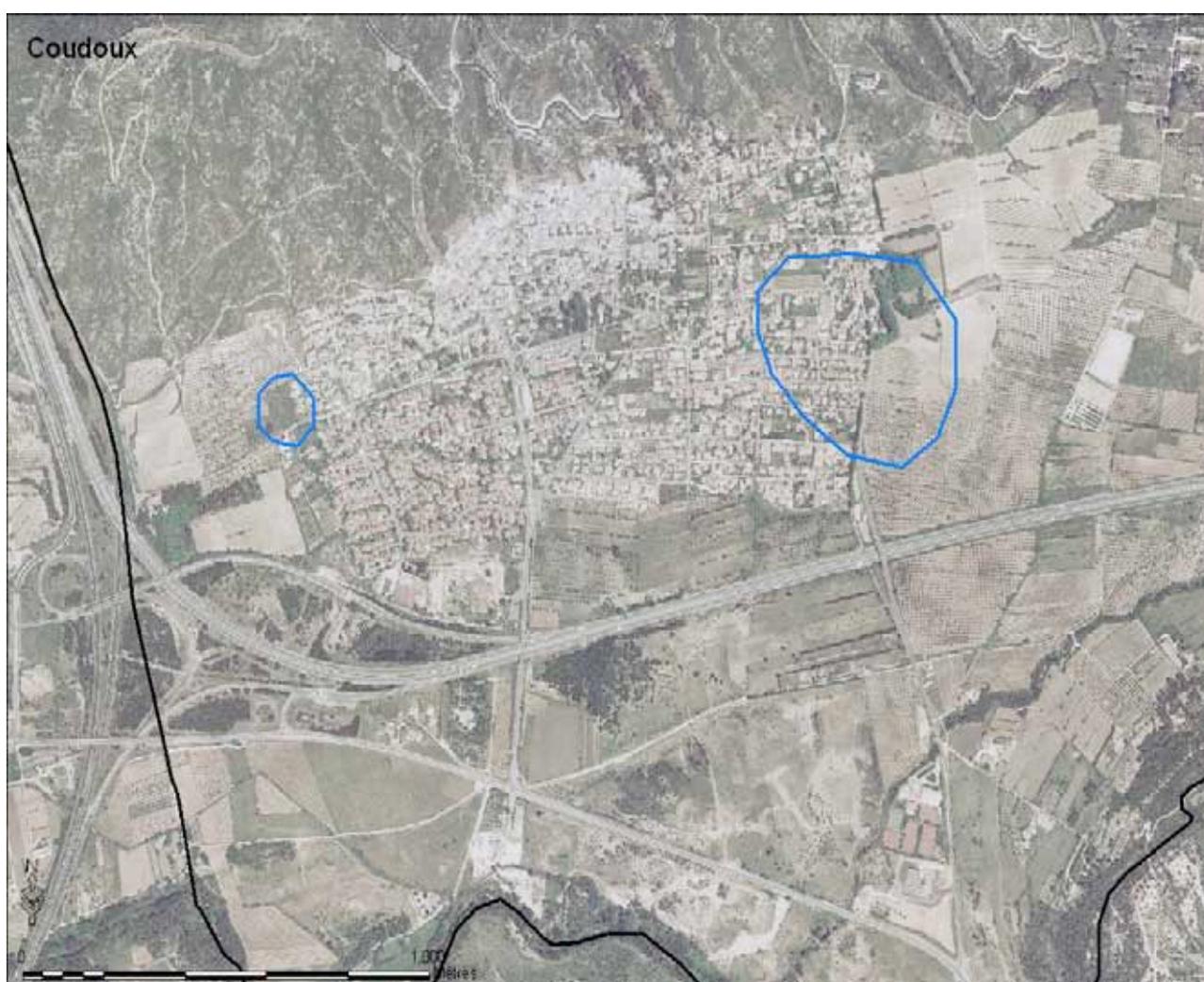
- maîtriser la vitesse d'urbanisation,
- s'assurer de la fiabilité des réseaux,
- prendre en compte l'effet des pipelines,
- prendre en compte l'effet de passage du seuil des 3 500 habitants,
- développer des modes doux de déplacement,
- se mettre en cohérence avec le futur SCOT,
- se protéger du bruit de l'autoroute,
- développer une trame verte/trame bleue sur les bords de l'Arc,
- revoir les règles pour une urbanisation de qualité ...

Les projets relatifs au logement sur Coudoux sont divers :

- la construction de 8 logements familiaux en bail emphytéotique livrés en 2011/2012,
- le « Grand Coudoux » : production de 77 logements dont 33 sociaux et 44 en « accession maîtrisée » dans le « centre villageois »,
- la mise en place d'emplacements réservés pour de la construction de logements sociaux.

Localisation de l'offre nouvelle de logements

Code repérage foncier	code com	libellé commune	nom de l'opération	Type d'opération	localisation	Promoteur/aménagement	Zonage POS/PLU	année de sortie prévue	Très Court Terme (TCT => 2012-2014) Court Terme (CT=> 2015-2017) Moyen Terme (MT=> 2018-2021) Long terme (LT=> 2022 et après)	nb de logements prévus	dont LLS	Remarques
COU_01	13118	Coudoux	Ecoquartier du Grand Coudoux		Centre ville	Famille Provence / Villanova	Ua et Ub	2013	TCT	86	31	Realisation sur un immeuble acquis par la CPA. Bail emphytéotique
COU_02	13118	Coudoux	Grand Coudoux		Relais de poste	Famille Provence	Ua	2012			8	
COU_03	13118	Coudoux		Programmes sociaux ou structures d'accueil pour personnes âgées			Ub	2015			16	
COU_04	13118	Coudoux		Programmes sociaux ou structures d'accueil pour personnes âgées			Emplacement réservé	2018				



Périmètres de projet habitat identifiés par la commune



Bouc-Bel-Air



BASSIN DE VIE COURONNE SUD



VITROLLES



Population

- Nombre d'habitants.....37 479
- Nombre de ménages.....13 958
- Taille moyenne des ménages.....2.65
- Population de 0 à 19 ans.....10 934
- Population de 20 à 60 ans.....20 880
- Population de plus de 60 ans.....5 665

Economie

- Emploi total au lieu de travail.....23 886
- Population active.....17 978
- Taux d'activité.....70.3%
- Nombre de chômeurs.....2 618
- Taux de chômage.....14.6%

Logement

- Nombre total de logements.....14 311
- Résidences principales.....13 958
.....97.5%
- Résidences secondaires et
occasionnelles.....72
.....0.5%
- Logements vacants.....280
.....2%

- Propriétaires.....7 282
.....52%
- Locataires.....6 445
.....46%
- Logés gratuitement.....231
.....2%
- Parc construit avant 1949.....530
.....4%
- Parc construit de 1949 à 1989.....10 980
.....79%
- Parc construit après 1989.....2 393
.....17%
- Nombre de logement :
 - de 1 à 2 pièces.....1 533
.....11%
 - de 3 à 4 pièces.....8 660
.....62%
 - de 5 pièces et plus.....3 765
.....27%

(Source : INSEE)

- Nombre total de logements sociaux
recensés.....4 432
(Source : Atlas PLS 1er Janvier 2008)

- Nombre de logements retenus au titre de
l'art.55 :
 - Loi SRU au 1er janvier 2010.....4 395
(Source : DDTM 13)

La commune de Vitrolles est issue du dispositif des villes nouvelles, créé à l'initiative de l'Etat, pour accompagner le développement de l'industrie pétrochimique de l'étang de Berre et l'activité de la zone industrialo-portuaire de Fos. Il s'agit de la deuxième commune de la Communauté en termes de poids démographique. La commune fait partie de la Couronne Sud et elle compte 37 479 habitants. On constate une croissance faible ces dernières années avec une variation annuelle moyenne de sa population de l'ordre de 0,2%. Ce constat s'explique en partie par le phénomène de décohabitation des ménages installés en nombre dans les années 1980.

L'objectif fixé par la commune est d'atteindre 42 000 habitants à l'horizon 2020. La commune a d'ores et déjà adapté ses équipements qui sont ainsi prêts à faire face au développement démographique futur.

Une forte hausse des transactions immobilières et une élévation des prix de l'ordre de 20 à 30% ont été observées récemment. Les loyers du parc privé sont eux-aussi élevés (un T4 est loué 1 000€ et il faut compter 700€ pour un T3). La pression immobilière est forte et émane souvent des vitrollais eux-mêmes.

Au 1^{er} janvier 2010, la commune comptait 4 395 logements sociaux, soit 32,29 % des résidences principales de la commune, ce qui place la commune en tête avec le plus fort taux de logements sociaux de la CPA.

La première phase de l'opération ANRU a été menée dans le quartier des Pins dans les années 1970. Aujourd'hui, un projet ANRU ambitieux est en cours pour requalifier ce quartier.

Les jeunes bénéficient d'un foyer de jeunes travailleurs et l'internat du lycée va prochainement être réhabilité. Une structure dédiée aux personnes âgées est en réflexion en réponse aux besoins exprimés par la population.

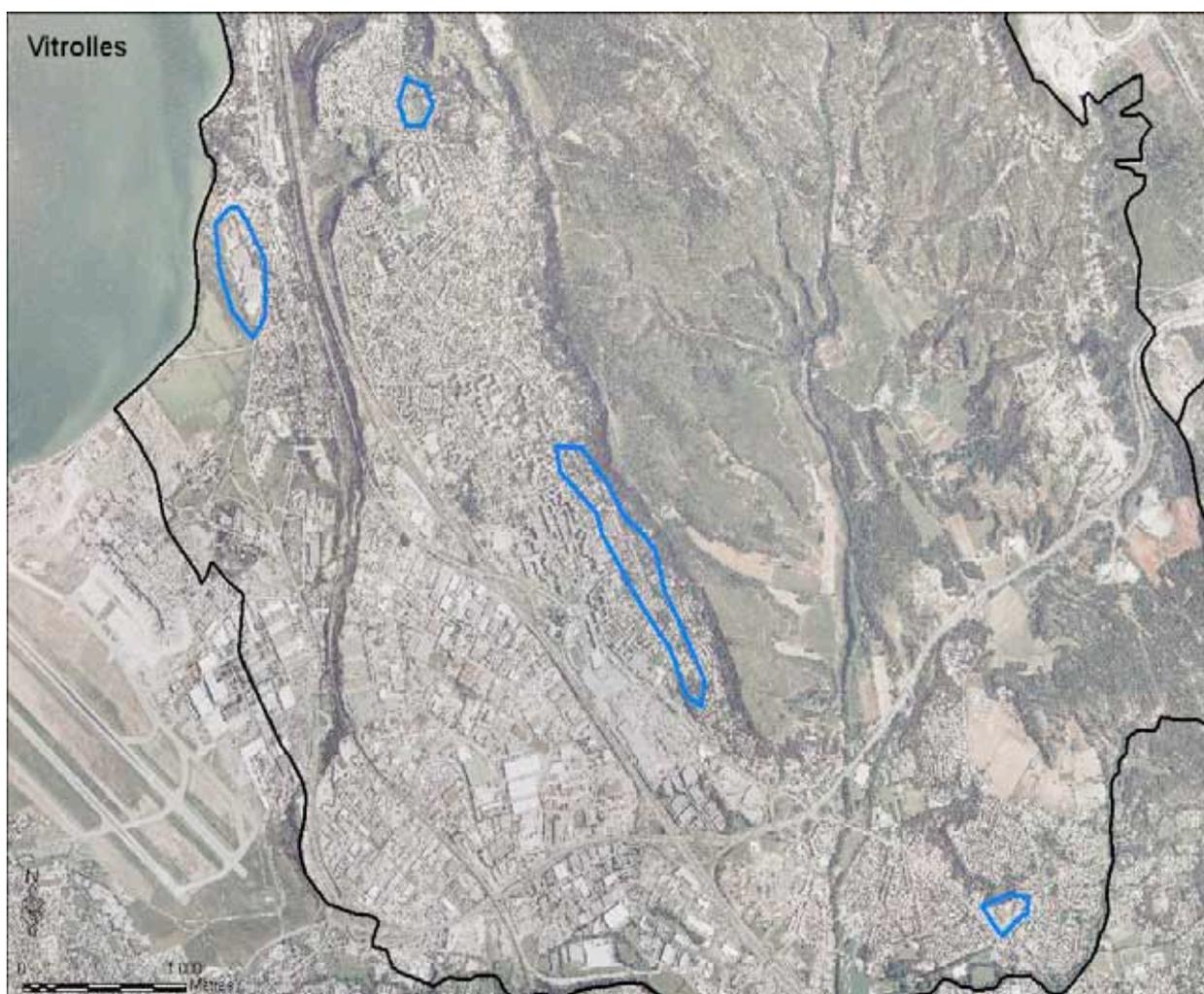
Vitrolles est en phase d'élaboration de son PLU depuis 2008 et a lancé une étude visant à mettre en place un Agenda 21.

Dans la mesure où il n'existe plus ou peu d'espace à urbaniser, la commune souhaite désormais agir en priorité sur le tissu bâti existant, en le diversifiant et en le densifiant à l'aide de petites opérations de logements collectifs. Il s'agit notamment de développer un bâti intermédiaire entre le logement social et la maison individuelle.

La construction de 81 logements est prévue à la Bastide des Oliviers. La commune a un objectif clair de préservation du patrimoine naturel et agricole, notamment le secteur du plateau de Valbacol.

Localisation de l'offre nouvelle de logements

Code repérage foncier	code com	libellé commune	nom de l'opération	Type d'opération	localisation	Promoteur/aménagement	Zonage POS/ PLU	année de sortie prévue	Très Court Terme (TCT => 2012-2014) Court Terme (CT=> 2015-2017) Moyen Terme (MT=> 2018-2021) Long terme (LT=> 2022 et après)	nb de logements prévus	dont LLS	Remarques
VIT_01	13117	Vitrolles	Ferme de Croz		Ferme de Croz				LT	40		potentiel mutable à LT
VIT_02	13117	Vitrolles	zone économique		Tha de l'autre côté de la A7				LT	500		potentiel mutable à LT
VIT_03	13117	Vitrolles	inconnu		au sud de l'opération Iscade qui est sortie récemment				CT	10	12	
VIT_04	13117	Vitrolles	inconnu							12		
VIT_05	13117	Vitrolles	inconnu							88		
VIT_06	13117	Vitrolles	inconnu							10		
VIT_07	13117	Vitrolles	inconnu							15		



Périmètres de projet habitat identifiés par la commune

CABRIES



Population

- Nombre d'habitants.....8 305
- Nombre de ménages.....3 097
- Taille moyenne des ménages.....2.63
- Population de 0 à 19 ans.....2 121
- Population de 20 à 60 ans.....4 075
- Population de plus de 60 ans.....2 109

Economie

- Emploi total au lieu de travail.....3 599
- Population active.....3 679
- Taux d'activité.....70.1%
- Nombre de chômeurs.....275
- Taux de chômage.....7.5%

Logement

- Nombre total de logements.....3 270
- Résidences principales.....3 097
.....94.7%
- Résidences secondaires et occasionnelle.....61
.....1.9%
- Logements vacants.....112
.....3.4%

- Propriétaires.....2 473
.....80%
- Locataires.....487
.....15%
- Logés gratuitement.....137
.....4%
- Parc construit avant 1949.....478
.....16%
- Parc construit de 1949 à 1989.....2 097
.....68%
- Parc construit après 1989.....485
.....16%
- Nombre de logement :
 - de 1 à 2 pièces.....191
.....6%
 - de 3 à 4 pièces.....1 212
.....39%
 - de 5 pièces et plus.....1 695
.....55%

(Source : INSEE)

- Nombre total de logements sociaux recensés.....101
(Source : Atlas PLS 1er Janvier 2008)

- Nombre de logements retenus au titre de l'art.55 :
 - Loi SRU au 1er janvier 2010.....182
(Source : DDTM 13)

Cabriès, située dans la couronne sud de la CPA, connaît un fort accroissement de sa population, avec actuellement 8 305 habitants, liée directement à des composantes communautaires stratégiques : le plateau de l'Arbois, la zone d'activités des Milles et la zone commerciale de Plan-de-Campagne.

Bien desservie, la commune compte les départementales RD9, RD543, RD60 et RD8, ainsi que le nœud autoroutier de l'A51 et la proximité de l'A7.

Un phénomène spécifique y est observé : la baisse de la densité par logement et un vieillissement important.

De nombreux lotissements ont été construits dans les années 1970-1980 suivis d'un ralentissement des constructions dans années 1990, avec plus récemment un retour des enfants lié au contexte de crise se conjuguant avec une multiplication du morcellement des propriétés, conséquence directe de la loi SRU.

Dans son document d'urbanisme, Cabriès précise ses objectifs en terme de développement urbain, le seuil de 10 000 habitants en 2020, estimation pouvant être dépassée à cause de sa forte attractivité. Une réflexion sur les équipements et réseaux (assainissement notamment) est primordiale.

Les prix du foncier ne cessent de croître, les nouveaux ménages connaissent des difficultés grandissantes pour s'installer dans cette commune. En effet, le loyer moyen d'une maison est de 2 300€, et le prix du m² à l'achat est passé de 2 300€ à 3 000€ en quelques années.

La demande en logement social y est forte. Le parc locatif social se trouve essentiellement sur Calas. Le principal programme, celui des Pradelles, comprend 285 logements au total, dont 96 logements sociaux, le reste étant pour les primo-accédants.

182 logements sociaux étaient recensés au 1er janvier 2010, soit 5.18% du parc total. Les objectifs de la loi SRU lui imposent la construction de 560 logements sociaux sur 20 ans, soit un objectif triennal de 84.

La commune compte une maison de retraite en activité, un centre pour les jeunes rattaché au centre équestre et un foyer de 28 logements rattaché à Emmaüs.

Aujourd'hui, les ambitions communales sont clairement liées au logement. Cependant, l'approbation prochaine du PLU devrait limiter le mitage des espaces.

Il existe quelques pistes de densification en dents creuses des centres anciens.

Plusieurs opérations de constructions sont envisagées dans l'avenir telles que :

- la construction de 25 à 30 logements sociaux près de la maison de retraite « l'Occitanie »,
- la construction de 33 logements sociaux (PLS) au « clos de l'auberge »,
- la réhabilitation et conventionnement de 8 à 10 logements sociaux au « Tonquin »,
- le projet de la «ZAC de la gare» comprenant 60% d'habitat et 40% d'activités,
- la recherche d'un espace de relocalisation de l'école maternelle du Piton afin de mettre en place un parking et du logement social,
- la construction de 120 petits appartements de tourisms près du golf.

Les enjeux non-relatifs au logement concernent essentiellement Plan-de-Campagne et le doublement de la RD9. Ces projets amenant des répercussions sur l'aménagement de ce territoire, tant au regard de la politique de déplacement (la RD9 relie Aix à la gare TGV) que d'un point de vue économique (ZAC de la gare), ainsi que du point de vue du développement du quartier de la Duranne.

Ces aménagements pourraient amener à la mise en place d'un pôle d'échanges, l'approbation d'un Programme d'Intérêt Général (PIG concernant 60% de la surface totale), la réalisation d'un vaste programme de logements avec le groupe Bouygues Immobilier (288 logements) et une nouvelle station d'épuration d'une capacité supérieure.

Localisation de l'offre nouvelle de logements

Code repérage foncier	code com	libellé commune	nom de l'opération	Type d'opération	localisation	Promoteur/ménageur	Zonage POS/ PLU	année de sortie prévue	Très Court Terme (TCT => 2012-2014) Court Terme (CT=> 2015-2017) Moyen Terme (MT=> 2018-2021) Long terme (LT=> 2022 et après)	nb de logements prévus	dont LLS	Remarques
CAB_01	13019	Cabriès	Clos de l'auberge					2010	CT	33	33	en cours de livraison; 33 PLS
CAB_02	13019	Cabriès					U	NC	CT	25 à 30	25 à 30	25 à 30 LLS sur un terrain communal
CAB_03	13019	Cabriès	Ecoles du Piton				U	NC	LT	NC	NC	terrain actuellement occupé pes des écoles; potentiellement mobilisable si un lieu de réimplantation est trouvé: 4000m ² pour réaliser un parking, des commerces et du logement social.
CAB_04	13019	Cabriès	Zac de la gare		gare			NC	LT	NC	NC	60% habitat, 40% activité



Périmètres de projet habitat identifiés par la commune

LES PENNES MIRABEAU



Population

- Nombre d'habitants.....20 238
- Nombre de ménages.....7 883
- Taille moyenne des ménages.....2.55
- Population de 0 à 19 ans.....4 650
- Population de 20 à 60 ans.....10 4486
- Population de plus de 60 ans.....5 103

Economie

- Emploi total au lieu de travail.....7 066
- Population active.....9 062
- Taux d'activité.....69%
- Nombre de chômeurs.....806

Logement

- Nombre total de logements.....8 070
- Résidences principales.....7 883
.....97.7%
- Résidences secondaires et occasionnelles.....10
.....0.1%
- Logements vacants.....177
.....2.2%
- Propriétaires.....6 044
.....77%

- Locataires.....1 484
.....19%
- Logés gratuitement.....355
.....5%
- Parc construit avant 1949.....1 473
.....19%
- Parc construit de 1949 à 1989.....5 441
.....69%
- Parc construit après 1989.....1 007
.....13%
- Nombre de logement :
 - de 1 à 2 pièces.....472
.....6%
 - de 3 à 4 pièces.....4 635
.....59%
 - de 5 pièces et plus.....2 777
.....35%

(Source : INSEE)

- Nombre total de logements sociaux recensés.....287
(Source : Atlas PLS 1er Janvier 2008)

- Nombre de logements retenus au titre de l'art.55 :
 - Loi SRU au 1er janvier 2010.....464
(Source. : DDTM 13)

Les Pennes Mirabeau se situent à la périphérie Sud de la CPA, dans le bassin de vie de la Couronne Sud et est desservie par de nombreuses sorties autoroutières (dont l'échangeur A7/A55) et par de grands axes (D6 ou D113).

Les principaux pôles résidentiels, le village et ses extensions, la Gavotte et les Cadeneaux se retrouvent ainsi délimités par ses infrastructures.

La commune compte 20 238 habitants, l'une des plus peuplées de la CPA. Sa croissance démographique est essentiellement liée aux apports migratoires.

La vacance est limitée au sein du parc privé. Toutefois, la demande en logement social est forte, venant surtout de familles monoparentales ou de jeunes cherchant à quitter la résidence familiale, et qui se heurtent à un déficit en logements qui s'ajoute à des prix élevés pratiqués sur la commune. Le taux de 5,87 % de logements sociaux recensé au 1er janvier 2010, implique de la part de la municipalité, une

volonté ferme et un effort de construction important pour atteindre le taux des 20 % fixé par la loi SRU.

Le parc de logements est plutôt en bon état, signe que l'association, entre le Pact-Arim et la mairie visant à une meilleure information du public des dispositifs d'aides à la réhabilitation, fonctionne.

Les personnes âgées ont à leur disposition une maison de retraite, un EHPAD (84 lits), et bientôt une résidence service (60 places).

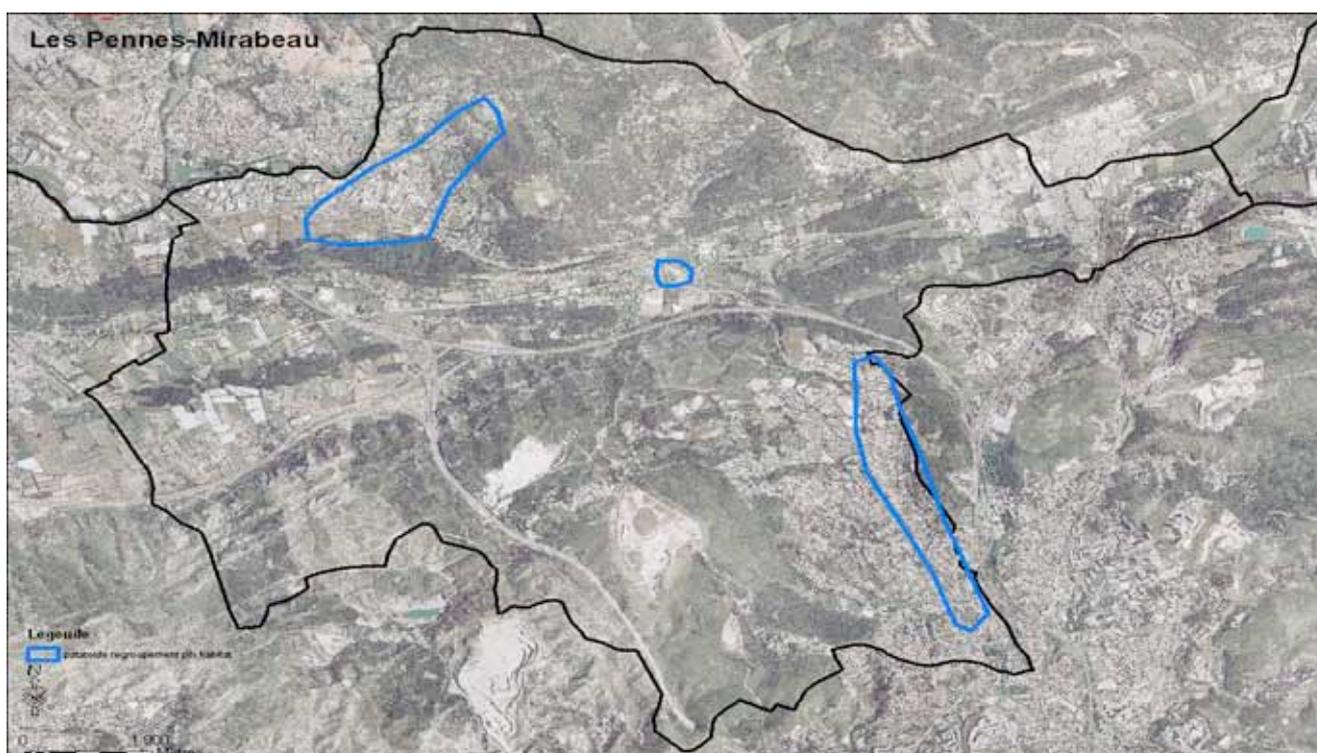
Le Plan Local d'Urbanisme est finalisé. Il vise notamment à limiter l'urbanisation dans le diffus, en densifiant par ailleurs les centres villageois.

Par ailleurs, la réalisation d'un Agenda 21 local est une des ambitions communales.

L'engagement global de la commune tient compte de la nécessaire absorption des 62 logements à produire dans le cadre de la Loi SRU comprenant 20 à 25 % de logements sociaux au delà des opérations dédiées seulement à cela.

Localisation de l'offre nouvelle de logements

Code repérage foncier	code com	libellé commune	nom de l'opération	Type d'opération	localisation	Promoteur/aménageur	Zonage POS/PLU	année de sortie prévue	Très Court Terme (TCT => 2012-2014) Court Terme (CT=> 2015-2017) Moyen Terme (MT=> 2018-2021) Long terme (LT=> 2022 et après)	nb de logements prévus	dont LLS	Remarques
PEN_01	13071	Les Pennes-Mirabeau				LOGIREM		2011	TCT	34	34	
PEN_02	13071	Les Pennes-Mirabeau	Pallières 2ème tranche			SPLA			CT	730	150	
PEN_03	13071	Les Pennes-Mirabeau		petit collectif + individuel		SCI IMMO D.L		2011	TCT	48	8	
PEN_04	13071	Les Pennes-Mirabeau		collectif+ maison de village		Unicil			CT	80	25	
PEN_05	13071	Les Pennes-Mirabeau				SCI IMMO D.L		2011-2012	TCT	19	3	Pc en cours
PEN_06	13071	Les Pennes-Mirabeau				LOGIREM			CT	22	22	



Périmètres de projet habitat identifiés par la commune

BOUC-BEL-AIR



Population

- Nombre d'habitants.....13 604
- Nombre de ménages.....4 924
- Taille moyenne des ménages.....2.65
- Population de 0 à 19 ans.....3 371
- Population de 20 à 60 ans.....7 122
- Population de plus de 60 ans.....3 110

Economie

- Emploi total au lieu de travail.....4 240
- Population active.....6 132
- Taux d'activité.....68.9%
- Nombre de chômeurs.....447
- Taux de chômage.....7.3%

Logement

- Nombre total de logements.....5 142
- Résidences principales.....4 924
.....95.8%
- Résidences secondaires et occasionnelles.....36
.....0.7%
- Logements vacants.....181
.....3.5%
- Propriétaires.....3 801
.....77%

- Locataires.....983
.....20%
- Logés gratuitement.....140
.....3%
- Parc construit avant 1949.....455
.....9%
- Parc construit de 1949 à 1989.....3 435
.....67%
- Parc construit après 1989.....588
.....23%
- Nombre de logement :
 - de 1 à 2 pièces.....289
.....6%
 - de 3 à 4 pièces.....2 395
.....49%
 - de 5 pièces et plus.....2 241
.....45%

(Source : INSEE)

- Nombre total de logements sociaux recensés.....292

(Source : Atlas PLS 1er Janvier 2008)

- Nombre de logements retenus au titre de l'art.55 :
 - Loi SRU au 1er janvier 2010.....303

(Source : DDTM 13)

Bouc-Bel-Air est une commune sous influence des périphéries marseillaise et aixoise. Elle fait partie du bassin de vie de la couronne sud.

Avec ses 13 604 habitants en 2007, elle est l'une des communes les plus peuplées de la communauté d'agglomération. De plus, sa croissance est relativement forte, de 1.21% en moyenne, entre 1999 et 2007, avec une population plutôt jeune et des constructions neuves ces dernières années (notamment pavillonnaires) adaptées à la demande.

Elle a pour objectif de canaliser et de limiter cette croissance à environ 20 000 habitants à l'horizon 2030. En effet, ce développement a induit des coûts importants pour la commune, notamment en terme d'équipements (3 crèches, 4 groupes scolaires) et en terme de réseaux (eau, assainissement).

La commune se découpe en trois centralités, le vieux village, la Mounine (en contrebas nord du village) et la Salle (en contrebas sud).

Le tissu commercial se développe à la mesure de la croissance démographique. Il est essentiellement présent autour de la RD8n aujourd'hui mais la concurrence de Plan de Campagne a tendance à freiner cet essor commercial.

Bien desservie, la commune observe ainsi le passage de l'A51 et de la RD6, reliant Gardanne et la Haute Vallée de l'Arc à Marseille. Elle comporte aussi une ligne ferrée reliant Aix à Marseille, avec la gare de Simiane toute proche (Secteur de développement de Montaury).

Les réseaux de transports collectifs sont également développés mais relativement peu fréquentés.

L'attractivité de Bouc-Bel-Air est donc forte, cependant l'accession à la propriété est limitée par un foncier relativement cher (280 000€ minimum pour un droit à construire et 5 000€/m² pour un appartement neuf). L'accès pour les jeunes ménages est de plus en plus difficile, surtout les logements de type T3/T4, rares, et les plus recherchés.

303 logements sociaux étaient recensés au 1er janvier 2010, soit 6.04% du parc total. Les objectifs de la loi SRU lui imposent la construction de 703 logements sociaux sur 20 ans, soit un objectif triennal de 105.

On recense trois maisons de retraite, un foyer des anciens et un foyer pour handicapés. La création de logements d'urgence.

Aujourd'hui, la commune a de nombreux projets en terme d'habitat. Le PLU est finalisé avec des potentiels et des contraintes pour la construction, tels que les réseaux, le ruissellement, l'inondabilité, et les bruits routiers et autoroutiers.

Le développement de la commune sera centré sur le quartier de Montaury (proche de la gare de Simiane Collongue), tant sur le plan habitat qu'au niveau des équipements, avec le déplacement de l'école des Chabauds prévue pour 2013.

La production de logement va être réévaluée puisque l'objectif est de 80 à 90 logements/an sur 6 ans soit une production totale d'environ 500 logements sur 6 ans dont 50% de logement social dans les opérations groupées soit environ 200 logements sociaux supplémentaires.

Bouc-Bel-Air semble donc avoir pris le parti de l'action foncière comme frein à la spéculation.

La commune est en phase d'approbation de son document d'urbanisme, entamée depuis octobre 2008. Une procédure de mise en place d'Agenda 21 local est lancée conjointement.

Localisation de l'offre nouvelle de logements

Code repérage foncier	code com	libellé commune	nom de l'opération	Type d'opération	localisation	Promoteur/aménageur	Zonage POS/ PLU	année de sortie prévue	Très Court Terme (TCT => 2012-2014) Court Terme (CT=> 2015-2017) Moyen Terme (MT=> 2018-2021) Long terme (LT=> 2022 et après)	nb de logements prévus	dont LLS	Remarques
BOU_01	13015	Bouc-Bel-Air	Quartier Montaury									Principal projet de développement de la commune
BOU_02	13015	Bouc-Bel-Air		réserve foncière de développement			UB/2AU		LT			Principal projet de développement de la commune



Périmètres de projet habitat identifiés par la commune

SIMIANE COLLONGUE



Population

- Nombre d'habitants.....5 947
- Nombre de ménages.....2 112
- Taille moyenne des ménages.....2.73
- Population de 0 à 19 ans.....1 585
- Population de 20 à 60 ans.....3 226
- Population de plus de 60 ans.....1 137

Economie

- Emploi total au lieu de travail.....814
- Population active.....2 756
- Taux d'activité.....69.3%
- Nombre de chômeurs.....242
- Taux de chômage.....8.8%

Logement

- Nombre total de logements.....2 224
- Résidences principales.....2 112
.....84%
- Résidences secondaires et
occasionnelle.....55
.....2.5%
- Logements vacants.....57
.....2.6%

- Propriétaires.....1 617
.....77%
- Locataires.....438
.....21%
- Logés gratuitement.....56
.....3%
- Parc construit avant 1949.....391
.....18%
- Parc construit de 1949 à 1989.....1 297
.....59%
- Parc construit après 1989.....519
.....24%
- Nombre de logement :
 - de 1 à 2 pièces.....157
.....8%
 - de 3 à 4 pièces.....1 087
.....51%
 - de 5 pièces et plus.....869
.....41%

(Source : INSEE)

- Nombre total de logements sociaux
recensés.....111
(Source : Atlas PLS 1er Janvier 2008)

- Nombre de logements retenus au titre de
l'art.55 :
 - Loi SRU au 1er janvier 2010.....111
(Source.. : DDTM 13)

La commune de Simiane-Collongue se situe à l'extrémité sud de la Communauté, est délimitée par une composante naturelle métropolitaine forte : le massif de l'étoile. Elle fait partie du bassin de vie de la Couronne Sud.

Elle compte aujourd'hui 5 947 habitants avec une croissance démographique moyenne relativement stable de 1,5 % par an.

L'objectif affiché par la commune est d'atteindre les 7 500 habitants à l'horizon 2030.

Bien desservie la commune possède en effet de la RD6 (et d'un échangeur), et une gare SNCF positionnée sur le trajet Aix/Marseille, la réalisation d'un pôle d'échange visant à moderniser cette ligne est en cours.

Les prix du bâti restent relativement élevés (un terrain de 4 000 m² en zone NB vaut environ 300 000 euros), mais les tendances récentes font état d'un recul important du nombre de logements vacants.

On recensait au 1^{er} janvier 2010, 111 logements sociaux, soit 5.21 % du parc total de logements. Pour répondre aux exigences de la loi SRU et aux besoins en logement, la commune devra construire 304 logements d'ici 20 ans, soit un objectif triennal de production de 45 logements.

Les personnes âgées bénéficient d'un service social, d'un foyer des anciens et d'une maison de retraite. Un Plan de mise en Accessibilité de la Voirie et aménagement des Espaces va être prochainement lancé. De plus, un logement adapté est créé dans chaque programme neuf.

Toutefois, certains projets sont remis en question à cause du risque d'inondation qui pèse sur la partie Nord de la commune d'après les études réalisées par les services de l'Etat.

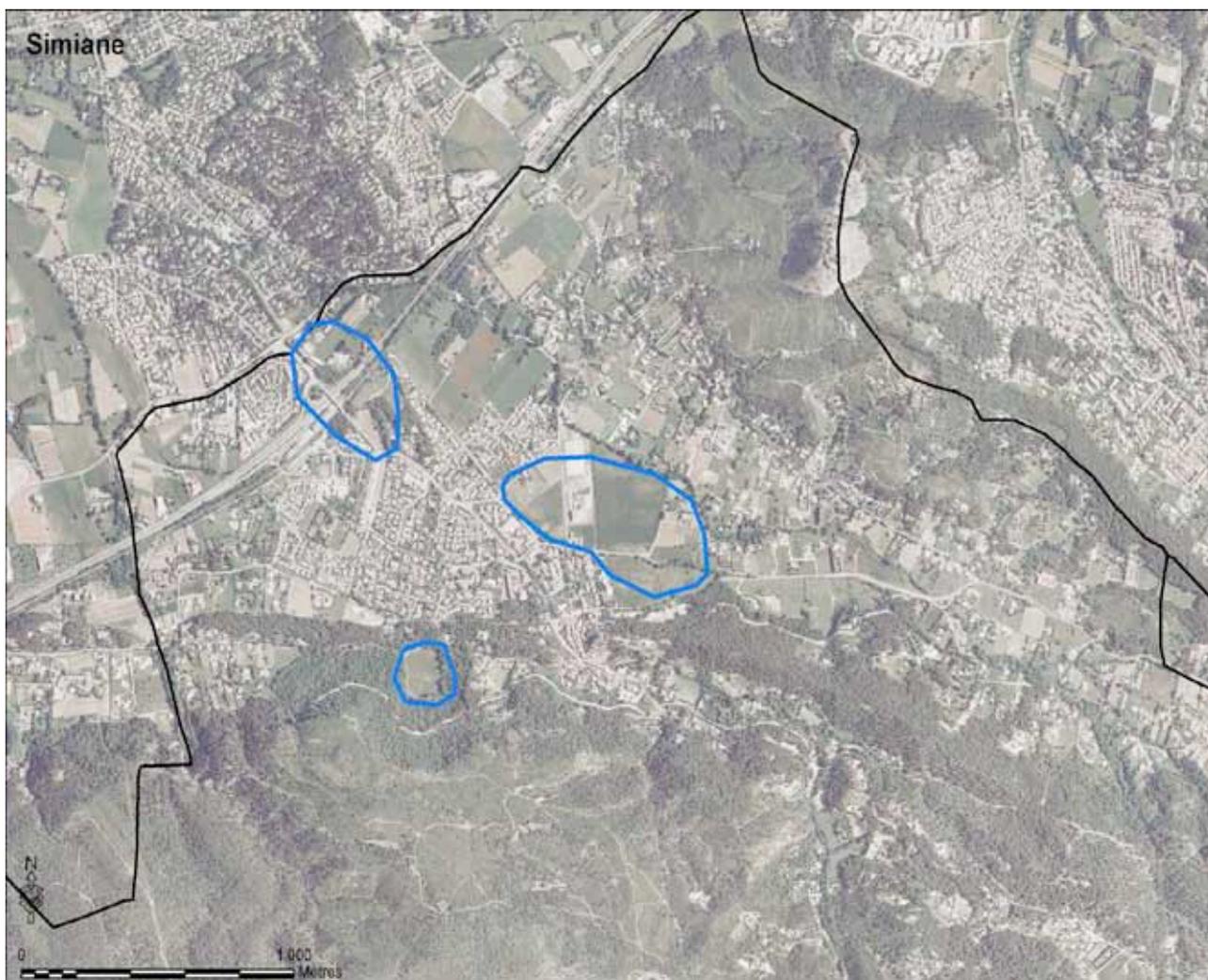
Plusieurs programmes de construction sont en projet :

- 40 logements neufs (dont 15/17 logements sociaux) et d'un centre médical, livré en 2012,
- 14 logements sociaux seront livrés en 2011 par Famille et Provence,
- une nouvelle maison de retraite associée à la construction de 40 logements sociaux PLUS seront livrés en 2014,
- l'acquisition d'un site en vue de la construction d'un éco-quartier («Les Charmilles», convention avec l'EPF PACA), opération d'intérêt communautaire dans laquelle 500 logements sont prévus,
- une étude sur l'urbanisation mixte activités/habitat au nord de la commune.

La commune a engagé la révision de son document d'urbanisme en octobre 2007. Elle réfléchit en parallèle à la mise en œuvre d'un Agenda 21.

Localisation de l'offre nouvelle de logements

Code repérage foncier	code com	libellé commune	nom de l'opération	Type d'opération	localisation	Promoteur/aménageur	Zonage POS/ PLU	année de sortie prévue	Très Court Terme (TCT => 2012-2014) Court Terme (CT=> 2015-2017) Moyen Terme (MT=> 2018-2021) Long terme (LT=> 2022 et après)	nb de logements prévus	dont LLS	Remarques
SIM_01	13107	Simiane-Collongue	Les genêts	Urbanisation mixte Habitat / activités médicales	Nord Centre ville quartier gare	Famille et Provence/ privée	UC	2012	TCT	34	18	PC déposé fin 2010 - Programme habitat + centre médical
SIM_02	13107	Simiane-Collongue	Le Roussillon	Logements sociaux	Nord Centre ville	Famille et Provence	UD	2012	TCT	14	14	
SIM_03	13107	Simiane-Collongue	Quartier Bedouffe	Urbanisation mixte logements sociaux et maison de retraite publique	ouest du Centre ville	13 habitat	UB	2014	TCT	40	40	PLUS - Cheminements piéton à travailler vers le centre ville compte tenu de l'éloignement + EHPAD (96 PLS) mais ce n'est pas encore sûr
SIM_04	13107	Simiane-Collongue	Les Chamilles	Eco-quartier	Nord Est du centre ville			après 2014	MT/LT	500	50% *	Convention IEPF / éco-quartier * 50% de logements sociaux sur les projets communaux ou communautaires



Périmètres de projet habitat identifiés par la commune

MIMET



Population

- Nombre d'habitants.....4 433
- Nombre de ménages.....1 564
- Taille moyenne des ménages.....2.75
- Population de 0 à 19 ans.....1 086
- Population de 20 à 60 ans.....2 373
- Population de plus de 60 ans.....973

Economie

- Emploi total au lieu de travail.....559
- Population active.....2 026
- Taux d'activité.....67%
- Nombre de chômeurs.....140
- Taux de chômage.....6.9%

Logement

- Nombre total de logements.....1 665
- Résidences principales.....1 564
.....93.9%
- Résidences secondaires et
occasionnelle.....31
.....1.9%
- Logements vacants.....70
.....4.2%

- Propriétaires.....1 302
.....83%
- Locataires.....211
.....13%
- Logés gratuitement.....50
.....3%
- Parc construit avant 1949.....270
.....17%
- Parc construit de 1949 à 1989.....917
.....58%
- Parc construit après 1989.....401
.....26%
- Nombre de logement :
 - de 1 à 2pièces.....76
.....5%
 - de 3 à 4 pièces.....671
.....43%
 - de 5 pièces et plus.....816
.....52%

(Source : INSEE)

- Nombre total de logements sociaux recensés.....68

(Source : Atlas PLS 1er Janvier 2008)

- Nombre de logements retenus au titre de l'art.55 :
 - Loi SRU au 1er janvier 2010.....69

(Source : DDTM 13)

La commune de Mimet est située à la périphérie Sud de la Communauté, dans le bassin de vie de la Couronne Sud. Elle compte actuellement 4 433 habitants.

On compte 3 pôles urbains sur le territoire, à savoir les Moulières, la Tour et le village « Perché ».

Le parc immobilier est globalement en bon état. Le parc social comprenait en 2001, 78 logements sociaux. Depuis, la Commune de Mimet a construit 21 logements sociaux, ainsi que 8 chambres d'accueil à la Résidence Epidaure, Etablissement Public d'Accueil de Personnes Agées Dépendantes. Ces 8 chambres d'accueil à vocation sociale sont subventionnées et reconnues par le Conseil Général des Bouches du Rhône. Elles peuvent donc être recensées pour l'équivalent de 4 logements sociaux. Au total, la commune de Mimet dispose de 102 logements sociaux dont 10, achetés par les locataires. L'Etat recense seulement 69 logements sociaux. La Mairie de Mimet en recense 77. Pour se conformer aux objectifs légaux, la commune devra comptabiliser 251 logements sociaux à l'horizon 2020, soit un objectif triennal de production de 37 logements.

La commune a exprimé sa volonté d'atteindre les objectifs fixés par le PLH en termes de logements sociaux, mais les constructeurs de logements sociaux se heurtent aux difficultés à réaliser des petites opérations financièrement équilibrées.

Plusieurs projets sont à l'étude :

- Le développement durable et la qualité urbaine sont pris en compte sur la commune qui envisage un projet de chauffage à énergie renouvelable pour le quartier de La Tour. Ce projet permettra le chauffage au bois de la salle municipale des associations, la crèche, l'école primaire, les logements sociaux de l'OPAC et de la restauration scolaire.
- La commune souhaite voir se concrétiser les 7 projets de logements sociaux ayant fait l'objet d'études, elle est actuellement à la recherche d'un constructeur qui acceptera de les réaliser. Il s'agit du projet à la Diote, du projet concernant l'ancien appartement du directeur de l'école, de l'ancienne crèche, du projet centre village (maison de village acquise en aout 2011), du projet entrée du village, du projet de Fabres et du projet de transformation des anciens Bains Douches.

Des études sont menées depuis 2006 et devraient aboutir à l'adoption d'un projet de PLU qui remplacerait le POS actuellement en vigueur. Dans ce cadre les ambitions de développement contenues dans le futur PADD sont de maîtriser la croissance, renforcer et diversifier le tissu économique, contenir l'urbanisation, préserver et renforcer le pôle de santé, développer les espaces agricoles, renforcer l'animation des pôles de vie, faciliter et sécuriser les déplacements, rechercher une adéquation entre urbanisation et niveau d'équipements publics.

Localisation de l'offre nouvelle de logements

Code repérage foncier	Code INSEE commune	Libellé commune	Nom de l'opération	Type d'opération	Localisation	Promoteur/maître d'ouvrage	Zonage POS/PLU	Année de sortie prévue	Très Court Terme (TCT => 2012-2014) Court Terme (CT=> 2015-2017) Moyen Terme (MT=> 2018-2021) Long Terme (LT=> 2022 et après)	Nb de logements prévus	Dont LLS	Dont accession sociale ou à coût maîtrisé	Remarques
	13062	Mimet											La commune de Mimet n'a pas communiqué de repérage de ses projets. "La localisation des opérations sur le plan cadastral de la commune est en cours d'élaboration".



Périmètres de projet habitat identifiés par la commune



Venelles



BASSIN DE VIE VAL DE DURANCE



LA ROQUE D'ANTHERON



Population

- Nombre d'habitants.....5 013
- Nombre de ménages.....1 847
- Taille moyenne des ménages.....2.53
- Population de 0 à 19 ans.....1 379
- Population de 20 à 60 ans.....2 526
- Population de plus de 60 ans.....1 108

Economie

- Emploi total au lieu de travail.....1 452
- Population active.....2 204
- Taux d'activité.....70.7%
- Nombre de chômeurs.....258
- Taux de chômage.....11.7%

Logement

- Nombre total de logements.....2 013
- Résidences principales.....1 847
.....91.7%
- Résidences secondaires et occasionnelles.....74
.....3.7%
- Logements vacants.....92
.....4.6%
- Propriétaires.....995
.....54%

- Locataires.....782
.....43%
- Logés gratuitement.....70
.....4%
- Parc construit avant 1949.....418
.....23%
- Parc construit de 1949 à 1989.....1 113
.....61%
- Parc construit après 1989.....311
.....17%
- Nombre de logement :
 - de 1 à 2pièces.....297
.....16%
 - de 3 à 4 pièces.....908
.....50%
 - de 5 pièces et plus.....641
.....35%

(Source : INSEE)

- Nombre total de logements sociaux recensés.....606
(Source : Atlas PLS 1er Janvier 2008)

- Nombre de logements retenus au titre de l'art.55 :
 - Loi SRU au 1er janvier 2010.....599
(Source : DDTM 13)

La Roque d'Anthéron est située à l'extrémité Nord de la CPA. Elle est desservie par la RD 23 d'ouest en est et par la RD 67 A depuis Lambesc.

La commune compte plus de 5 000 habitants et fait état d'une variation annuelle de sa population établie à 1,44% pour la période 1999/2007.

Les prix des maisons à l'achat sont un peu plus bas que ceux pratiqués dans les autres communes de la communauté, à savoir, environ 240 000€ pour acquérir une petite maison de ville et environ le double pour une villa de plus grande taille.

La Roque d'Anthéron dispose de 32 % de logements sociaux au 1er janvier 2010, soit 599 logements. Un programme de 100 logements a été construit récemment dans le but de faciliter l'accession à la propriété (opération «Le Concerto»).

Aujourd'hui les immeubles sont essentiellement réhabilités par les propriétaires eux-mêmes, Des aides financières sont régulièrement sollicitées pour les réhabilitations de façades.

Plusieurs structures dédiées existent sur le territoire, on recense un Centre d'Aide par le Travail (158 travailleurs), un EHPAD (44 lits), un foyer de logements (66 studios), et un Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale (58 places pour adulte et 116 places pour enfant).

Aujourd'hui la commune intervient en premier lieu sur le foncier en faisant l'acquisition de terrains destinés à être revendus. Les marges réalisées sur les ventes lui permettent de constituer des fonds en vue du financement de des équipements et de des opérations communales.

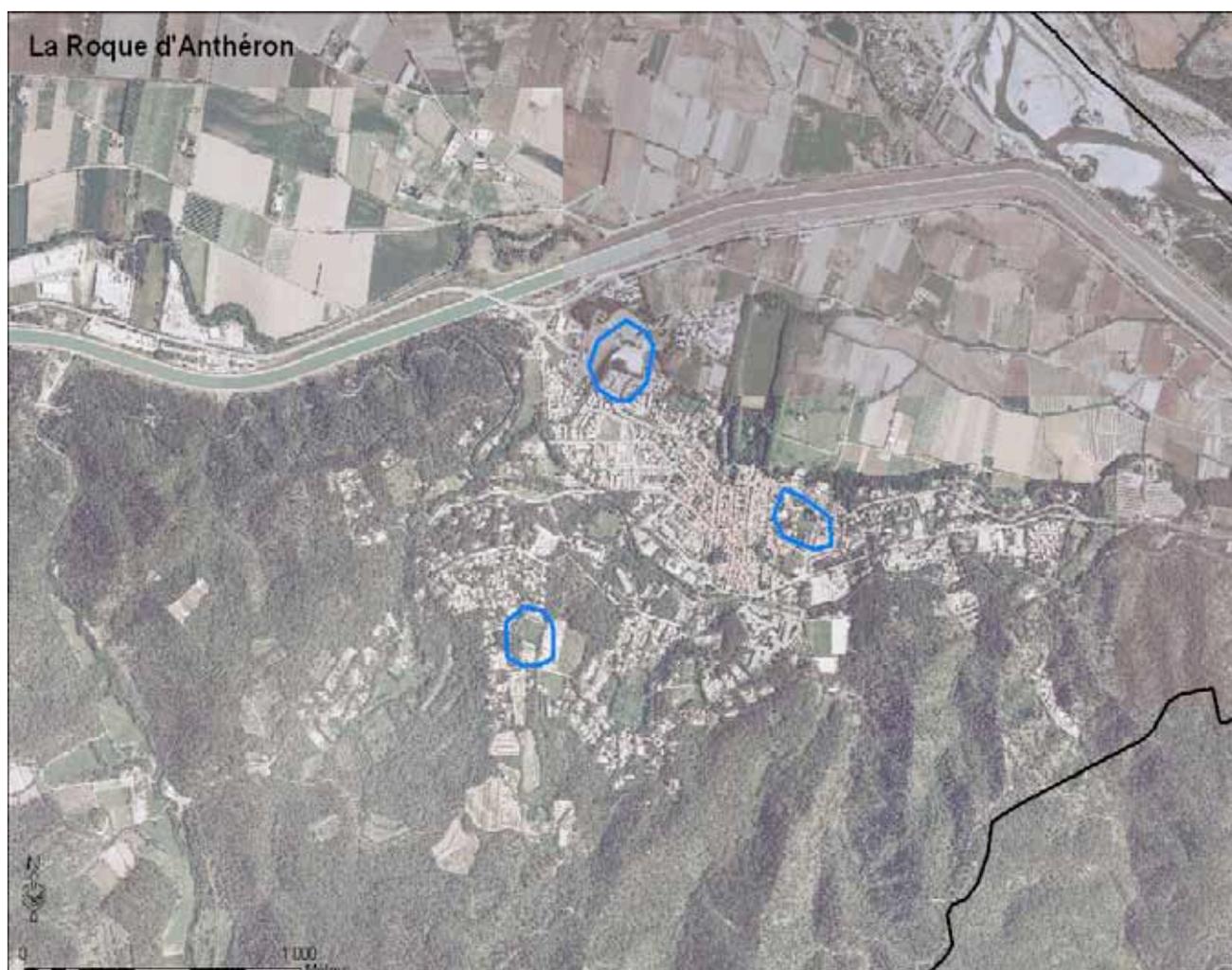
Le cœur du village est en passe d'être ré-aménagé, le quartier des Aires notamment, développant ainsi le centre en lien avec les autres quartiers.

L'élaboration de son PLU, faisant suite à sa révision générale votée en 2004, est en cours d'approbation, avec des difficultés importantes quant au risque d'inondation.

A noter que la Roque d'Anthéron est contrainte par de multiples risques naturels : inondation, mouvement de terrain et séisme. Des PPR concernant les mouvements de terrain, les séismes, et les inondations sont approuvés ou en cours, notamment le PPRI Durance).

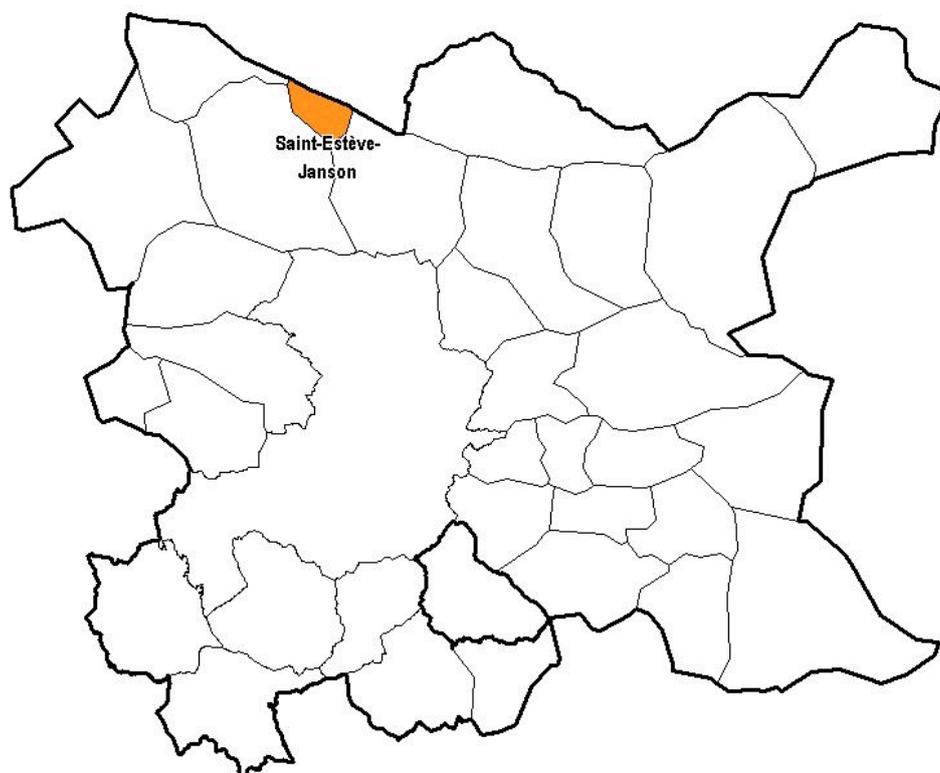
Localisation de l'offre nouvelle de logements

Code repérage foncier	code com	libellé commune	nom de l'opération	Type d'opération	localisation	Promoteur/aménageur	Zonage POS/ PLU	année de sortie prévue	Très Court Terme (TCT => 2012-2014) Court Terme (CT=> 2015-2017) Moyen Terme (MT=> 2018-2021) Long terme (LT=> 2022 et après)	nb de logements prévus	dont LLS	Remarques
ROQ_01	13084	La Roque-d'Anthéron		non définie		non défini	U	2011-2012	TCT	ND	ND	Réserve foncière constituée par la ville en vue de la construction de logements
ROQ_02	13084	La Roque-d'Anthéron		non définie		non défini	U	2012-2014	TCT	ND	ND	Projet de résidence Sénior
ROQ_03	13084	La Roque-d'Anthéron		reconversion	Gendarmerie + terrain communal	13 Habitat	U	2012-2014	CT	99	99	Reconversion de l'ancienne gendarmerie en logements ou en structure pour handicapés vieillissants.
ROQ_04	13084	La Roque-d'Anthéron		construction neuve					CT	ND	ND	Projet de relocalisation de la gendarmerie et de création de quartier (programme mixte). Echéance: dans les 5 ans.



Périmètres de projet habitat identifiés par la commune

SAINT ESTEVE-JANSON



Population

- Nombre d'habitants.....342
- Nombre de ménages.....135
- Taille moyenne des ménages.....2.53
- Population de 0 à 19 ans.....88
- Population de 20 à 60 ans.....188
- Population de plus de 60 ans.....66

Economie

- Emploi total au lieu de travail.....62
- Population active.....172
- Taux d'activité.....74.1%
- Nombre de chômeurs.....9
- Taux de chômage.....5.2%

Logement

- Nombre total de logements.....155
- Résidences principales.....135
.....87.1%
- Résidences secondaires et
occasionnelle.....10
.....6.5%

- Logements vacants.....10
.....6.5%
- Propriétaires.....93
.....69%
- Locataires.....33
.....24%
- Logés gratuitement.....9
.....7%
- Parc construit avant 1949.....34
.....23%
- Parc construit de 1949 à 1989.....63
.....42%
- Parc construit après 1989.....52
.....35%
- Nombre de logement :
 - de 1 à 2pièces.....10
.....7%
 - de 3 à 4 pièces.....51
.....38%
 - de 5 pièces et plus.....74
.....55%

(Source : INSEE)

- Nombre total de logements sociaux
recensés.....0
(Source : Atlas PLS 1er Janvier 2008)

La commune de Saint Estève Janson est localisée au sein du bassin de vie du Val-de-Durance, territoire limitrophe du Lubéron et de la Haute-Provence. La commune est desservie par deux départementales la reliant directement au Puy Ste Réparate et à la Roque d'Anthéron (RD 561), et à la commune de Rognes (RD 66).

C'est l'une des plus petites communes de la Communauté en terme de superficie. Elle compte 342 habitants avec une croissance démographique annuelle moyenne de 1,57 % sur la période 1999/2007. La commune s'est fixée un objectif de 550 habitants dans son POS.

Son niveau d'équipement actuel tend à s'adapter au développement structurel de la commune. La construction d'une crèche est en projet, la commune comptant en effet 90 enfants de 0 à 13 ans.

Les loyers sont relativement élevés. On ne recense pas de logements sociaux. Cependant, elle n'est pas soumise aux obligations de la loi SRU. Néanmoins, les maisons du village sont progressivement réhabilitées par les propriétaires et l'une d'elle sera prochainement rachetée par la commune pour en faire des logements sociaux.

Le développement urbain concernera surtout les dents creuses, nombreuses, au sein du village, sous réserve de leur mise en vente par leurs propriétaires :

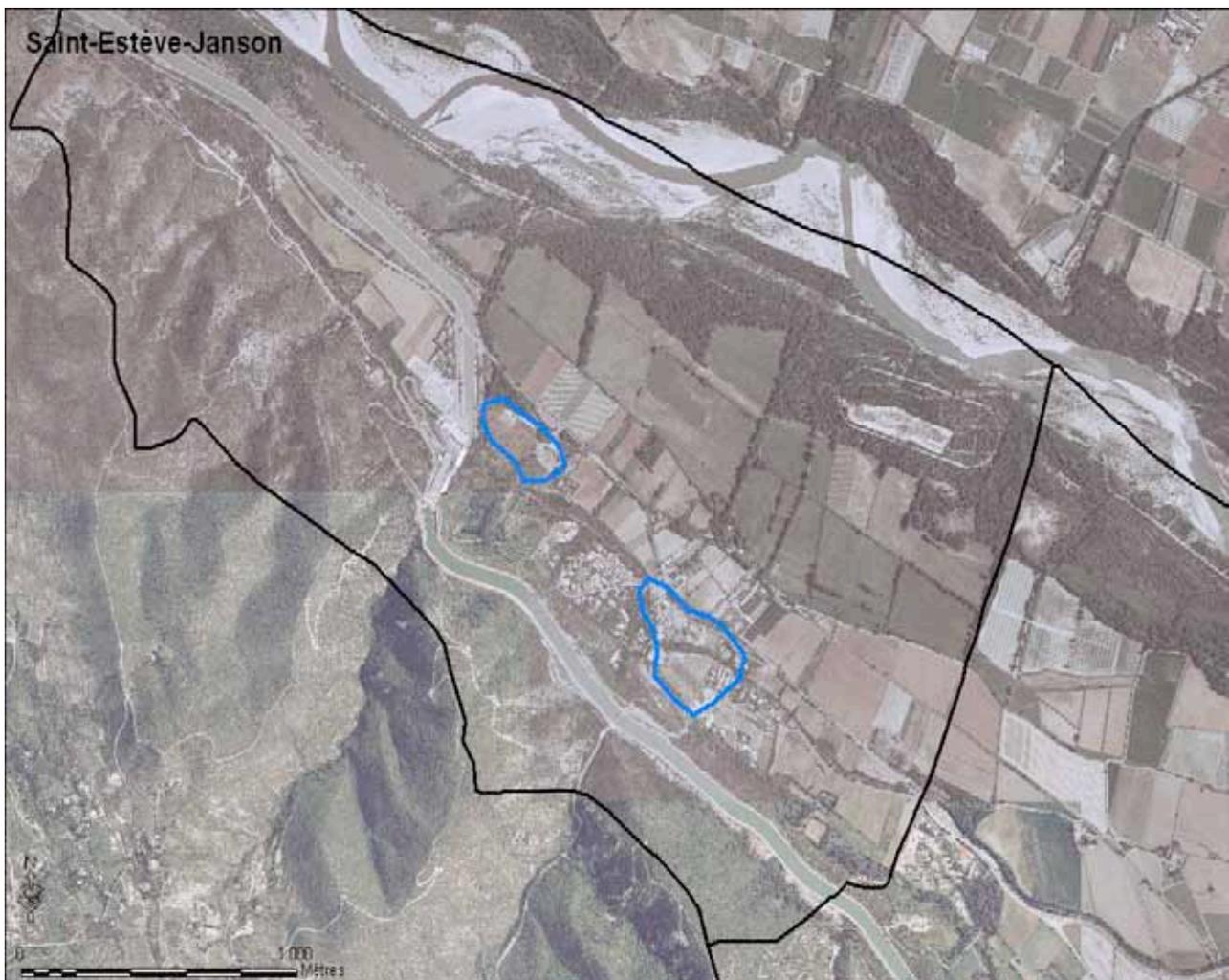
Plusieurs opérations sont en projet :

- création d'un Foyer d'Accueil Médicalisé (FAM) à l'ouest,
- création d'une ZAC «économie» d'intérêt communautaire à l'est,
- réhabilitation de 3 logements au sein du complexe de la mairie,
- construction de 16 à 18 logements dans le centre du village, avec une partie en accession sociale, une partie en locatif social et un local commercial (opération par «Famille et Provence»).

La municipalité cherche aujourd'hui à se séparer de son image de « village dortoir », en introduisant une nouvelle dynamique, notamment économique en lien avec son identité paysagère, fortement imprégnée par l'activité agricole. La réflexion autour de projets s'est engagée dès juin 2008 dans le cadre de la révision de son PLU, actuellement en cours de finalisation.

Localisation de l'offre nouvelle de logements

libellé commune	nom de l'opération	Type d'opération	localisation	Promoteur/ménageur	Zonage POS/ PLU	année de sortie prévue	Très Court Terme (TCT => 2012-2014) Court Terme (CT=> 2015-2017) Moyen Terme (MT=> 2018-2021) Long terme (LT=> 2022 et après)	nb de logements prévus	dont LLS	Remarques
Saint-Estève-Janson		réaménagement	dans les locaux de la mairie		U		CT	3		
Saint-Estève-Janson		construction	en centre village		U		CT	18		LLS + accession sociale
Saint-Estève-Janson	FAM	construction			NA	2012	TCT			
Saint-Estève-Janson	Accueil 3e âge	construction	en centre village		U		MT			Logements médicalisés pour personnes âgées; nb non encore défini. Conventonnement ou non pas encore
Saint-Estève-Janson		construction			U		MT			"20 à 30 logements à l'hectare, avec 20 à 30% de logement social"
Saint-Estève-Janson		construction			U		MT			"20 à 30 logements à l'hectare, avec 20 à 30% de logement social"
Saint-Estève-Janson		construction			U		MT			"20 à 30 logements à l'hectare, avec 20 à 30% de logement social"



Périmètres de projet habitat identifiés par la commune

LE PUY SAINTE-REPARADE



Population

- Nombre d'habitants.....5 119
- Nombre de ménages.....1 849
- Taille moyenne des ménages.....2.56
- Population de 0 à 19 ans.....1 299
- Population de 20 à 60 ans.....2 740
- Population de plus de 60 ans.....1 081

Economie

- Emploi total au lieu de travail.....1 488
- Population active.....2 343
- Taux d'activité.....71.7%
- Nombre de chômeurs.....275
- Taux de chômage.....11.8%

Logement

- Nombre total de logements.....2 042
- Résidences principales.....1 849
.....90.5%
- Résidences secondaires et occasionnelles.....97
.....4.7%
- Logements vacants.....97
.....4.7%
- Propriétaires.....1 207
.....65%

- Locataires.....550
.....30%
- Logés gratuitement.....92
.....5%
- Parc construit avant 1949.....449
.....22%
- Parc construit de 1949 à 1989.....1 151
.....58%
- Parc construit après 1989.....397
.....20%
- Nombre de logement :
 - de 1 à 2pièces.....192
.....11%
 - de 3 à 4 pièces.....844
.....45%
 - de 5 pièces et plus.....812
.....44%

(Source : INSEE)

- Nombre total de logements sociaux recensés.....223

(Source : Atlas PLS 1er Janvier 2008)

- Nombre de logements retenus au titre de l'art.55 :
 - Loi SRU au 1er janvier 2010.....223
 - Taux de logements sociaux.....11.2%

(Source : DDTM 13)

Le Puy Ste Réparate est une commune du bassin de vie Val-de-Durance, situé au nord de la Communauté.

Après une période de forte croissance démographique dans les années 1980, la commune connaît depuis les années 1990 une croissance plus modérée. Elle atteint aujourd'hui les 5 119 habitants avec une variation annuelle moyenne de sa population établie à 0,8 % entre 1999 et 2006.

La commune ambitionne de construire 500 logements supplémentaires à l'horizon 2020 ans, soit environ 50 logements créés chaque année. Il s'agirait de faciliter l'accès à la propriété des jeunes ménages, aujourd'hui difficile en raison de la cherté du foncier. Le parc immobilier est en bon état dans l'ensemble, que ce soit au sein du parc locatif social public qu'au sein du parc privé.

La commune a un taux en logements sociaux de 11,23 % au 1^{er} janvier 2010, qui est insuffisant au regard des demandes.

Le territoire communal compte un Etablissement et service d'aide par le travail, un foyer pour personnes âgées et handicapées et un EHPAD.

Une recherche d'un terrain est en cours pour la mise à disposition d'une ou plusieurs aires d'accueil destinées aux gens du voyage, en association avec les communes de Venelles et de Meyrargues.

Aujourd'hui la commune est en phase d'élaboration de son PLU, qui visera notamment à limiter l'urbanisation en zone NB.

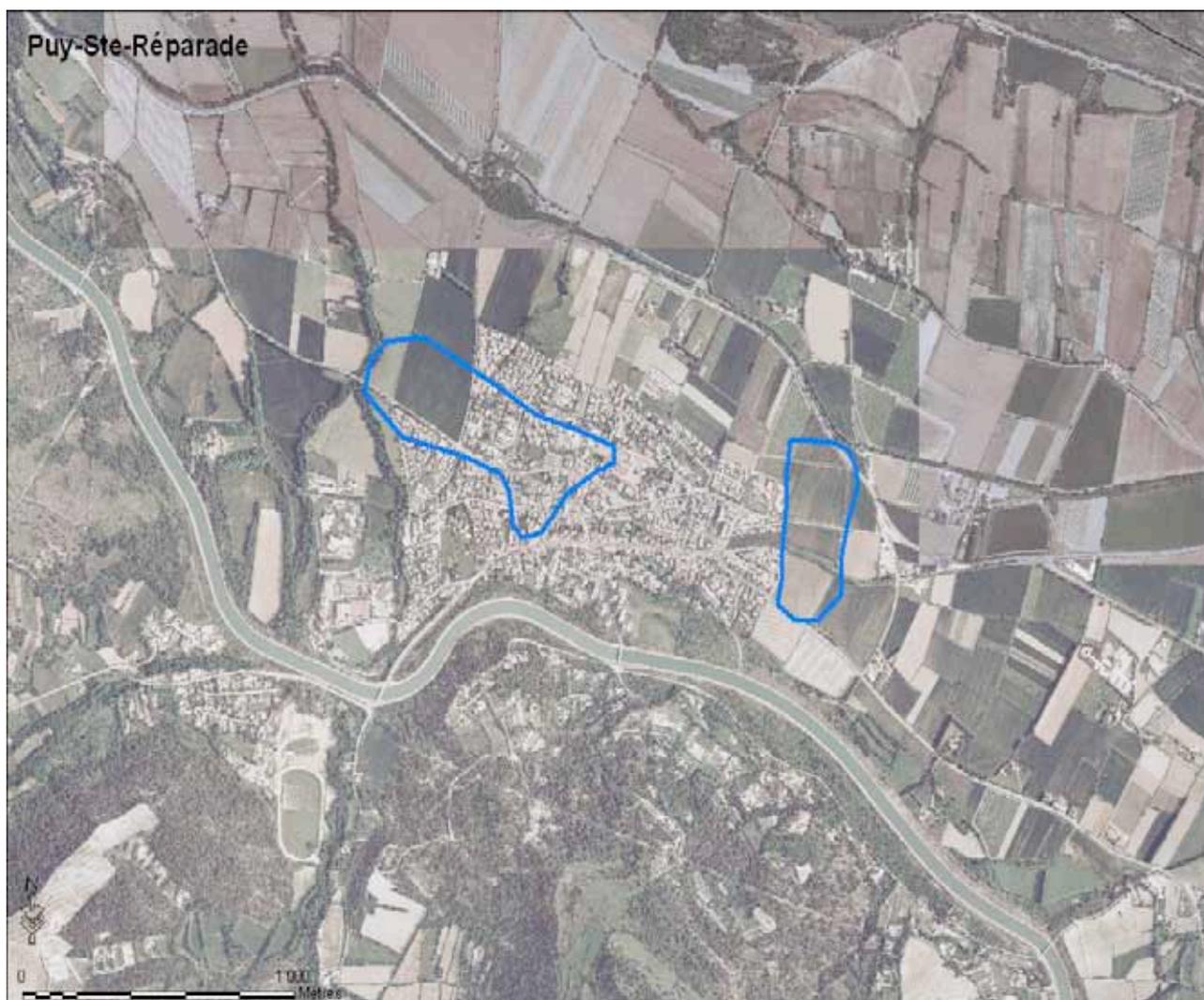
Sur les prochaines opérations de construction, la commune désire intégrer :

- 1/3 de logement locatif social,
- 1/3 de location accession, PSLA,
- 1/3 de financements privés.

Le projet phare de la commune est la construction d'un collège par le Département des Bouches-Du-Rhône, au nord de la commune, qui accueillera prochainement 500 à 600 élèves.

Localisation de l'offre nouvelle de logements

Code repérage foncier	code com	libellé commune	nom de l'opération	Type d'opération	localisation	Promoteur/aménageur	Zonage POS/ PLU	année de sortie prévue	Très Court Terme (TCT=> 2012-2014) Court Terme (CT=> 2015-2017) Moyen Terme (MT=> 2018-2021) Long terme (LT=> 2022 et après)	nb de logements prévus	dont LLS	Remarques
PUYS_01	13080	Le Puy-Sainte-Réparate	? Maison Rousseau	restructuration + construction	îlot avenue ancienne poste / rue hotel de ville		U		LT	?		Négociation en cours dont 20% en VEFA
PUYS_02	13081	Le Puy-Sainte-Réparate	coopérative	restructuration + construction	Bd de la Coopérative		U		CT	25 à 30		construction de logements (1/3 LLS, 1/3 PSLA, 1/3 privé) et équipement public
PUYS_03	13082	Le Puy-Sainte-Réparate	Friche Olivero	construction neuve	parcelle rue du Luberon/ bd de la république		U		MT	?		Commune propriétaire du foncier
PUYS_04	13083	Le Puy-Sainte-Réparate	ZAD des Bonnauds	construction neuve	entrée est du village		NC		LT	150/170	50/56	30% minimum de logements sociaux
PUYS_05	13083	Le Puy-Sainte-Réparate	opération du collège	construction neuve	chemin de la Station		U		CT/MT	50	16	opération derrière le collège; 30% minimum de logements sociaux
PUYS_06	13083	Le Puy-Sainte-Réparate	Baignoles	construction neuve	avenue du Luberon		U	2013	TCT	7		derrière la crèche
PUYS_07	13083	Le Puy-Sainte-Réparate	ZAD Grand Vallat	construction neuve	Entrée Ouest du village		NC		LT	150	50	30% minimum de logements sociaux



Périmètres de projet habitat identifiés par la commune

VENELLES



Population

- Nombre d'habitants.....8 110
- Nombre de ménages.....3 402
- Taille moyenne des ménages.....2.38
- Population de 0 à 19 ans.....1 955
- Population de 20 à 60 ans.....4 358
- Population de plus de 60 ans.....1 797

Economie

- Emploi total au lieu de travail.....2 771
- Population active.....3 859
- Taux d'activité.....71.8%
- Nombre de chômeurs.....30
- Taux de chômage.....7.9%

Logement

- Nombre total de logements.....3 578
- Résidences principales.....3 402
.....95.1%
- Résidences secondaires et occasionnelles.....79
.....2.2%
- Logements vacants.....97
.....2.7%
- Propriétaires.....2 345
.....69%

- Locataires.....961
.....28%
- Logés gratuitement.....96
.....3%
- Parc construit avant 1949.....269
.....8%
- Parc construit de 1949 à 1989.....2 232
.....62%
- Parc construit après 1989.....1 044
.....30%
- Nombre de logement :
 - de 1 à 2 pièces.....445
.....13%
 - de 3 à 4 pièces.....1 494
.....44%
 - de 5 pièces et plus.....1 463
.....43%

(Source : INSEE)

- Nombre total de logements sociaux recensés.....125
(Source : Atlas PLS 1er Janvier 2008)

- Nombre de logements retenus au titre de l'art.55 :
 - Loi SRU au 1er janvier 2010.....125
(Source : DDTM 13)

La commune de Venelles est limitrophe de la commune d'Aix-en-Provence. Elle n'en constitue cependant pas le prolongement urbain, dans la mesure où 75 % du territoire communal est constitué de zones naturelles et agricoles. Elle fait par ailleurs partie du bassin de vie du Val-de-Durance.

Elle compte 8 110 habitants et une croissance démographique moyenne stable de 0,9 % par an. La commune prévoit d'atteindre 10 500 habitants d'ici à 2015. Cela nécessitera le développement des infrastructures existantes.

La commune dispose de la desserte de deux routes départementales : la RD 13 et la RD 96n, qui la relie à Aix-en-Provence et à Meyrargues. Une gare SNCF est également à noter sur le territoire, elle relie la communauté aux Alpes et va prochainement être ré-ouverte et modernisée. Cependant son croisement avec l'ancienne RN96 pose problème, une étude visant à définir les modalités techniques et financières d'une déviation va être lancée par la CPA.

Au 1^{er} janvier 2010 on recensait 125 logements sociaux, soit 3,65 % et elle doit, dans le cadre des obligations de la loi SRU, produire 27 logements par an.

Un projet de maison de retraite est en phase de réflexion et tous les nouveaux logements produits sont accessibles aux personnes à mobilité réduite.

Dans son PLU, Venelles veut garder la maîtrise de sa croissance démographique et de l'espace. 600 logements supplémentaires sont envisagés dont 200 logements sociaux. Les projets concernent aujourd'hui :

- Le quartier durable des Michelons : 100 logements dont 25 locatifs sociaux,

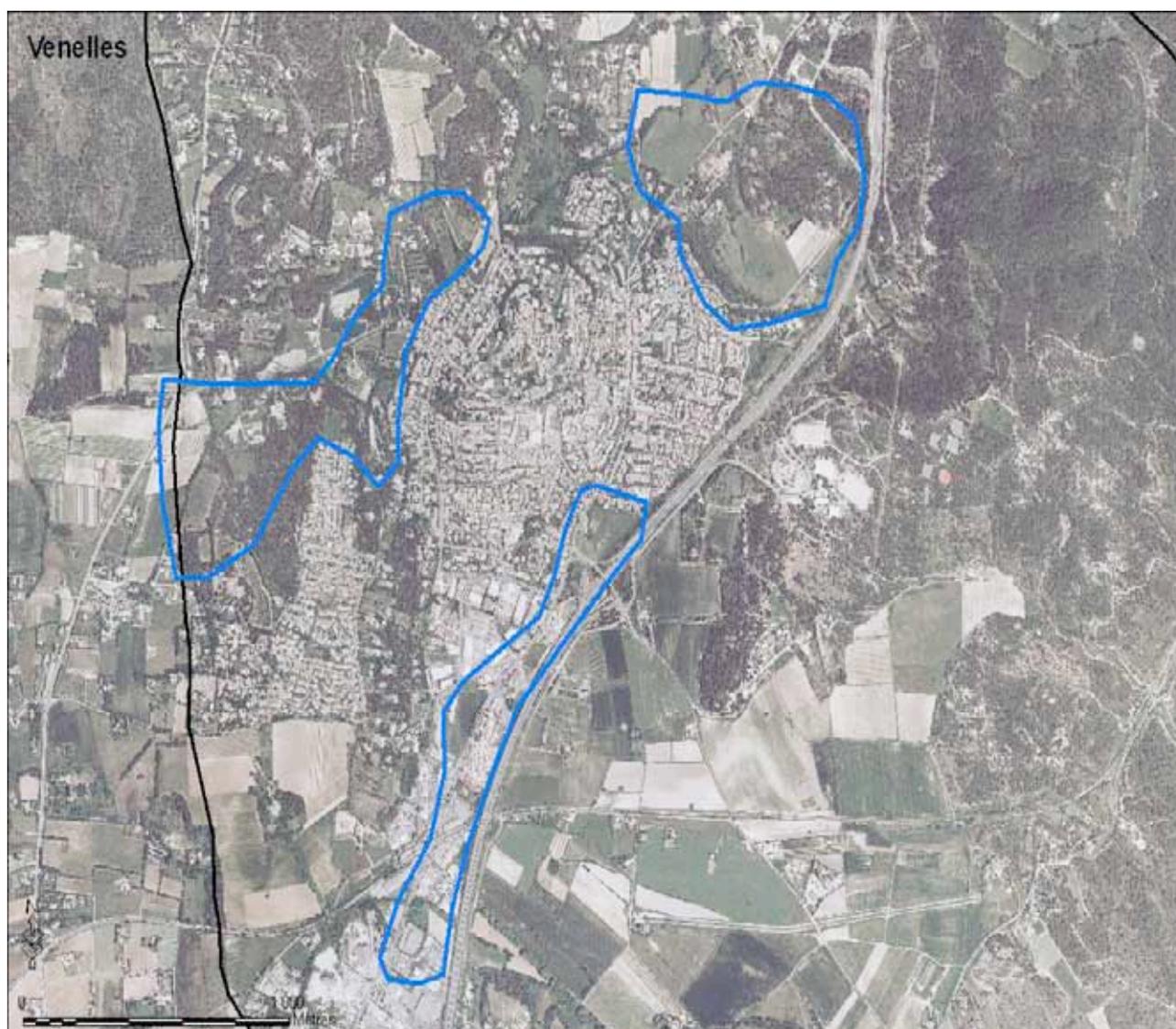
- Le quartier du Chevrot : 80 logements dont 35 locatifs sociaux,
- Le terrain Iveco : 22 logements dont 10 locatifs sociaux,
- Le quartier du Grand Puits : 100 logements dont 40 locatifs sociaux,
- Le quartier des Faurys : 50 logements dont 20 locatifs sociaux,
- Le quartier Ouest : 200 logements dont 60 à 80 locatifs sociaux et un EHPAD.

De plus une étude urbaine pour la priorisation des sous-périmètres opérationnels a été engagée par la CPA associée à l'EPF accompagnée d'une étude de pré-projet sur le quartier de Font-Trompette. Cette étude a été déclarée d'intérêt communautaire. La commune a aussi souhaité confirmer le passage en ZAD du secteur étudié concernant l'accueil du projet ITER.

La commune de Venelles a approuvé son PLU en mai 2009 mais ce document a été annulé par décision du Tribunal Administratif en décembre 2011. Depuis, la procédure d'élaboration a été relancée et devrait aboutir d'ici deux ans. Par conséquent, la réalisation de certains projets va être décalée dans le temps et des opérations pourraient être remises en question.

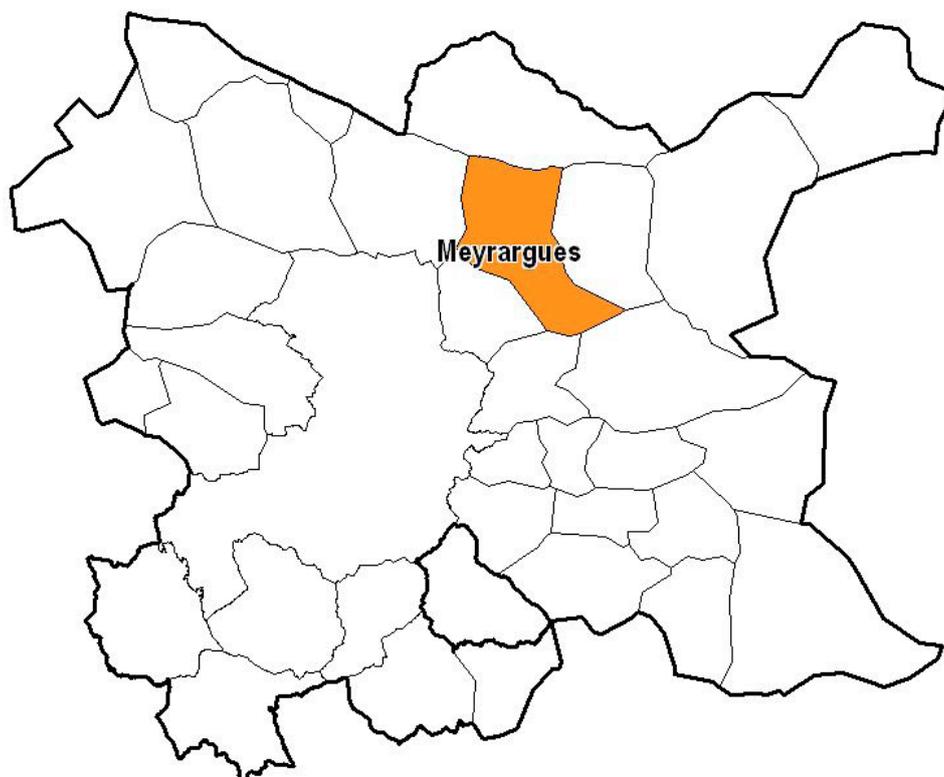
Localisation de l'offre nouvelle de logements

Code repérage foncier	code com	libellé commune	nom de l'opération	Type d'opération	localisation	Promoteur aménageur	Zonage POS/ PLU	année de sortie prévue	Très Court Terme (TCT => 2012-2014)			nb de logements prévus	dont LLS	Remarques
									Court Terme (CT=> 2015-2017)	Moyen Terme (MT=> 2018-2021)	Long terme (LT=> 2022 et après)			
VENN_01	13113	Venelles	Les Michelons	Quartier durable				2015		CT		100	25	Terrain communal
VENN_02	13113	Venelles	Chevrot					2015		CT		80	35	
VENN_03	13113	Venelles	IVECO	Requalification de zone d'activités				2015		CT		22	10	
VENN_04	13113	Venelles	Grands Puits					2015		TCT		115	48	soit 42% de logement social
VENN_05	13113	Venelles	Faurys					2015		CT		50	20	
VENN_06	13113	Venelles			Ouest du village			2015		CT		200	60 à 80	Bouygues immobilier? EHPAD?



Périmètres de projet habitat identifiés par la commune

MEYRARGUES



Population

- Nombre d'habitants.....3 480
- Nombre de ménages.....1 417
- Taille moyenne des ménages.....2.45
- Population de 0 à 19 ans.....883
- Population de 20 à 60 ans.....1 939
- Population de plus de 60 ans.....658

Economie

- Emploi total au lieu de travail.....580
- Population active.....1 737
- Taux d'activité.....74.6%
- Nombre de chômeurs.....201
- Taux de chômage.....11.6%

Logement

- Nombre total de logements.....1 599
- Résidences principales.....1 417
.....88.6%
- Résidences secondaires et
occasionnelle.....61
.....3.8%

- Logements vacants.....121
.....7.6%
- Propriétaires.....847
.....60%
- Locataires.....487
.....44%
- Logés gratuitement.....83
.....6%
- Parc construit avant 1949.....450
.....29%
- Parc construit de 1949 à 1989.....860
.....56%
- Parc construit après 1989.....241
.....16%
- Nombre de logement :
 - de 1 à 2 pièces.....148
.....10%
 - de 3 à 4 pièces.....661
.....46%
 - de 5 pièces et plus.....608
.....43%

(Source : INSEE)

- Nombre total de logements sociaux
recensés.....183
(Source : Atlas PLS 1er Janvier 2008)

La commune de Meyrargues est située au sein du bassin de vie du Val-de-Durance. Elle compte actuellement 3 480 habitants avec une variation annuelle moyenne de sa population de l'ordre de 0,8 % par an.

Il est prévu que le bâti du centre ancien soit réhabilité et réapproprié, avec une production de logements locatifs sociaux.

Au 1er janvier 2008, 183 logements sociaux (soit 13% du parc total) étaient comptabilisés, dont la majeure partie se concentre au sein de la cité de La Pourane (168 logements). La cité a fait l'objet de travaux sur le bâti depuis sa construction en 1965. Il s'agit aujourd'hui de traiter les espaces extérieurs.

Une résidence spécialisée pour personnes âgées est implantée sur la commune, d'autres sont en projet, ainsi que des logements adaptés pour les personnes à mobilité réduite.

La commune a identifié plusieurs opérations potentielles à venir :

- L'aménagement de la Coudourousse : gare et friche industrielle,
- L'aménagement de la Plaine,
- L'aménagement du pourtour du stade, en centre ville,

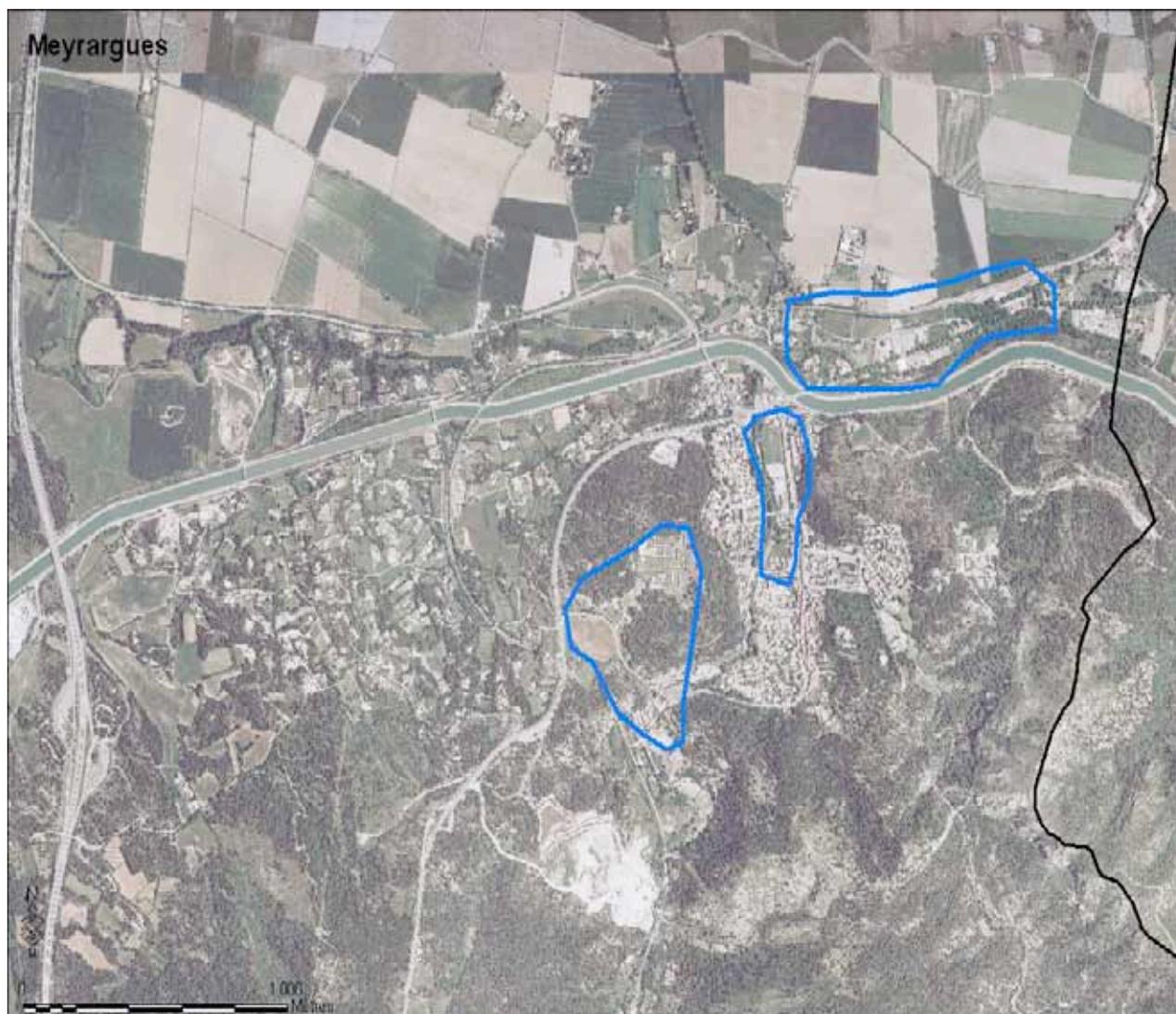
- L'aménagement de la propriété Orméno : projet privé de construction de 30 logements collectifs sur un terrain de 4 000 m²,
- L'aménagement d'un terrain près du lotissement des gendarmes,
- L'aménagement du Cours des Alpes en centre ville : potentiel pour 16 logements.

Avec ces opérations, la commune se propose de développer et de diversifier l'offre de logements locatifs sociaux.

La commune possède de plus une réserve foncière de 14 hectares classée en NAE1 au POS. Actuellement Meyrargues est en phase de révision de son document d'urbanisme et de réalisation d'un Agenda 21.

Localisation de l'offre nouvelle de logements

Code repérage foncier	code com	libellé commune	nom de l'opération	Type d'opération	localisation	Promoteur/ménageur	Zonage POS/PLU	année de sortie prévue	Très Court Terme (TCT => 2012-2014) Court Terme (CT=> 2015-2017) Moyen Terme (MT=> 2018-2021) Long terme (LT=> 2022 et après)	nb de logements prévus	dont LLS	Remarques
MEYRA_01	13059	Meyrargues	La Coudourousse	Projet global activités éco + habitat	Nord du village		NA		LT			La commune souhaite définir un projet global qui organise les implantations économiques et l'habitat, en articulation avec le centre ville, avec les contraintes du site et une desserte ferroviaire qui doit se renforcer
MEYRA_02	13059	Meyrargues	La Plaine sportive		Ouest du village		NA et ND	2014	TCT	30		La commune envisage d'y transférer le stade et des tennis et peut être des logements. Le nombre de logements prévus n'est pas arrêté à ce jour (30 unités?)
MEYRA_03	13059	Meyrargues			Centre ville		UD	2015	CT	60 à 100		Sur le stade actuel
MEYRA_04	13059	Meyrargues	Propriété ORMENO	collectif	Centre ville	privé	UA		CT	30		
MEYRA_05	13059	Meyrargues			Entrée Ouest		ND		LT			Terrain agricole susceptible d'être urbanisé
MEYRA_06	13059	Meyrargues			Près du lotissement des gendarmes	privé	ND		LT			Nombre e logements prévus non défini à ce jour.
MEYRA_07	13059	Meyrargues			Centre ville / Cours des Alpes		UA		MT	Potentiel pour 16 logements		Ancien restaurant



Périmètres de projet habitat identifiés par la commune

PERTUIS



Population

- Nombre d'habitants.....18 680
- Nombre de ménages.....7 714
- Taille moyenne des ménages.....2.37
- Population de 0 à 19 ans.....4 906
- Population de 20 à 60 ans.....9 776
- Population de plus de 60 ans.....3 998

Economie

- Emploi total au lieu de travail.....6 772
- Population active.....8 194
- Taux d'activité.....68.8%
- Nombre de chômeurs.....1 016
- Taux de chômage.....12.4%

Logement

- Nombre total de logements.....8 393
- Résidences principales.....7 714
.....91.9%
- Résidences secondaires et
occasionnelles.....160
.....1.9%
- Logements vacants.....519
.....6.2%
- Propriétaires.....4 272
.....55%

- Locataires.....3 219
.....42%
- Logés gratuitement.....223
.....3%
- Parc construit avant 1949.....2 089
.....26%
- Parc construit de 1949 à 1989.....4 058
.....52%
- Parc construit après 1989.....1 737
.....22%
- Nombre de logement :
 - de 1 à 2 pièces.....1 347
.....18%
 - de 3 à 4 pièces.....3 909
.....51%
 - de 5 pièces et plus.....2 458
.....32%

(Source : INSEE)

- Nombre total de logements sociaux
recensés.....677
(Source : Atlas PLS 1er Janvier 2008)

- Nombre de logements retenus au titre de
l'art.55 :
 - Loi SRU au 1er janvier 2010.....761
(Source : DDTM 13)

Pertuis se situe au Nord de la Communauté. Seule commune du Pays d'Aix qui dépend du département du Vaucluse, elle est rattachée au bassin de vie du Val-de-Durance. Pertuis se positionne comme un pôle urbain majeur et dispose d'un fort potentiel résidentiel et économique.

La commune compte 18 680 habitants avec une variation annuelle moyenne de la population de l'ordre de 0,59 % entre 1999 et 2007.

Située dans la zone d'influence de la Durance, Pertuis est fortement impacté par les contraintes d'inondabilité ce qui limite le développement des projets. Cependant, avec l'arrivée d'ITER, la commune connaît des dynamiques économiques et démographiques fortes ces dernières années.

On recense 761 logements sociaux au 1er janvier 2010, soit un taux de 9,07 %. Par conséquent, conformément aux obligations SRU, la commune doit construire 888 logements supplémentaires sur 20 ans, soit 44 logements par an.

Une maison de retraite existe déjà pour les personnes âgées.

Comme Aix ou Vitrolles, Pertuis dispose d'un Contrat Urbain de Cohésion Sociale (CUCS), plusieurs opérations en découlent donc. Il est noté par exemple la mise en place d'un pôle culturel dans l'ancienne église des Carmes, la définition d'un périmètre de Zone d'Aménage-

ment Différé (ZAD) de 30 hectares, la mise en œuvre d'un nouveau réseau de transport urbain.

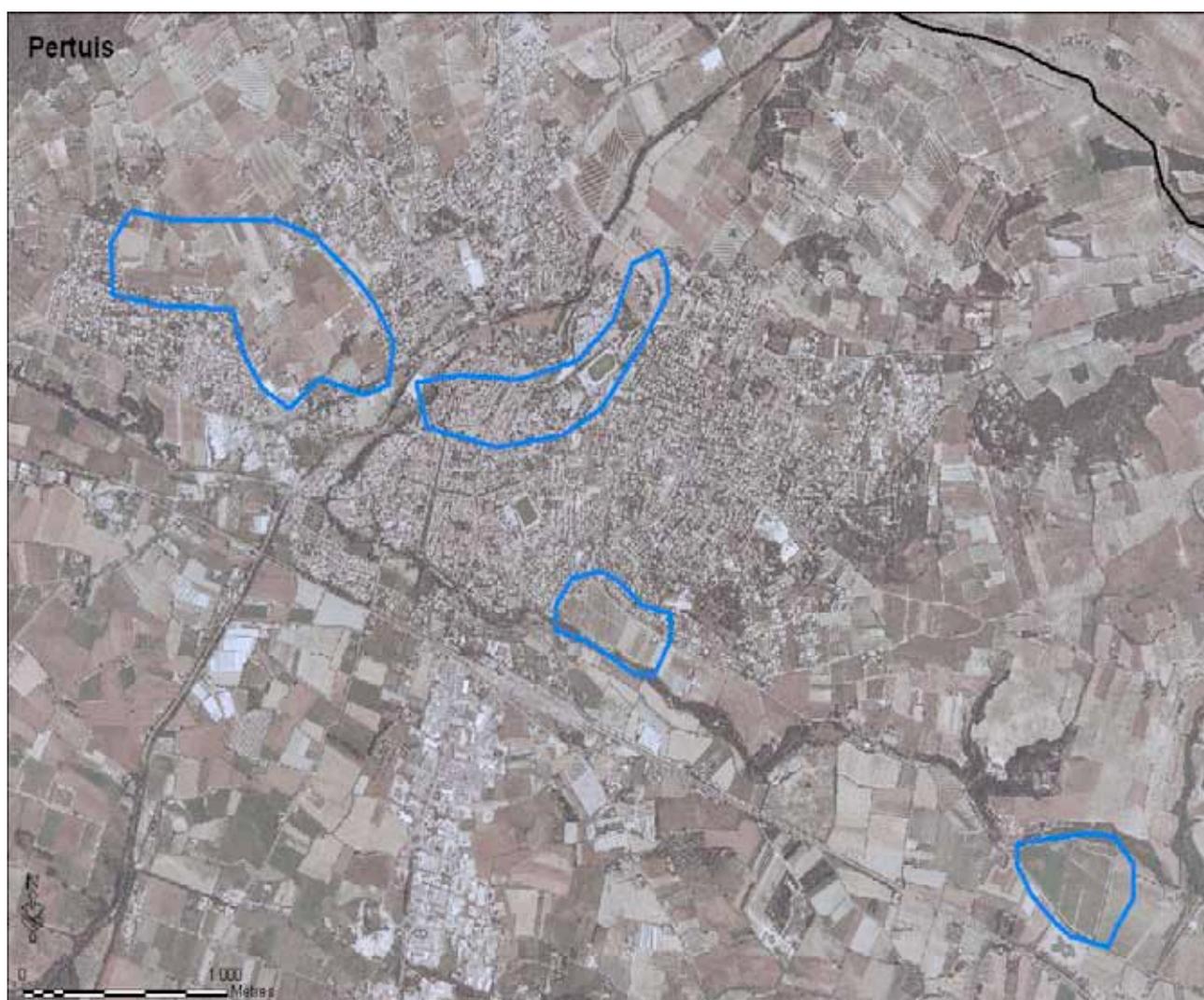
Parmi les projets envisagés et en cours de réalisation à Pertuis, il existe :

- Un projet de création de logements sur les actuelles zones 3Na : logements pavillonnaires et habitats collectifs public/privé,
- Deux projets de résidences services, l'une pour les personnes âgées, l'autre pour les jeunes actifs,
- Un projet d'extension de la zone d'activités,
- Une Opération Pour l'Amélioration de l'Habitat sur le périmètre du centre historique, qui prévoit de traiter 200 logements en 5 ans soit 28% du parc privé.
- Une réflexion en cours autour de l'implantation d'une résidence dédiée aux personnes du 3^{ème} âge,

La commune est en phase d'élaboration de son PLU, particulièrement dans un objectif de densification urbaine de son territoire.

Localisation de l'offre nouvelle de logements

Code repérage foncier	code com	libellé commune	nom de l'opération	Type d'opération	localisation	Promoteur/aménageur	Zonage POS/ PLU	année de sortie prévue	Très Court Terme (TCT => 2012-2014) Court Terme (CT => 2015-2017) Moyen Terme (MT => 2018-2021) Long terme (LT => 2022 et après)	nb de logements prévus	dont LLS	Remarques
PER_01	84089	Pertuis	Jas de Beaumont		Nord Ouest		3Na		MT	800 (?)		Programmation non définie : pavillons/ collectif privé/public + équipements publics
PER_02	84089	Pertuis	Petite 3 NA		Sud, le long de la rue Léon Arnoux		3NA		MT	150 (?)		Programmation non définie: individuels et collectifs privé et public en partie en zone inondable ?
PER_03	84089	Pertuis	Résidence service		immeubles Carabé et Balkans		U		CT	30		30 T1 et studios
PER_04	84089	Pertuis	Résidence service du 3e âge		îlots des Escourts		U		CT	35		T2
PER_05	84089	Pertuis	Les Carolides	Villas	Chemin de l'espignon	Bouygues Immobilier	U	2011	CT	40	40	en cours de construction (ouverture de chantier janvier 2011); 10 PLAI et 30 PLUS (?)
PER_06	84089	Pertuis	Résidence service (complément)		autour des immeubles Carabé et Balkans		U		MT	20		20 logements supplémentaires possibles
PER_07	84089	Pertuis	Construction Aire d'Accueil des Gens du Voyage		Quartier la Gardeselle - les Aubettes	SPLA	NC	2014	CT	30		30 places. Maîtrise foncière en cours
			Le San Giovanni		Jas de Beaumont	EURL Sky	U	2011		33	18	
			Myrte et romarin		Rue résoni	M. F. MAUREL	U	2011		9	9	



Périmètres de projet habitat identifiés par la commune

PEYROLLES-EN-PROVENCE



Population

- Nombre d'habitants.....4 286
- Nombre de ménages.....1 584
- Taille moyenne des ménages.....2.71
- Population de 0 à 19 ans.....1 224
- Population de 20 à 60 ans.....2 305
- Population de plus de 60 ans.....757

Economie

- Emploi total au lieu de travail.....1 040
- Population active.....2 042
- Taux d'activité.....73%
- Nombre de chômeurs.....204
- Taux de chômage.....10%

Logement

- Nombre total de logements.....1 855
- Résidences principales.....1 584
.....85.4%
- Résidences secondaires et occasionnelles.....66
.....3.6%
- Logements vacants.....205
.....11.1%
- Propriétaires.....1 127
.....71%

- Locataires.....392
.....24%
- Logés gratuitement.....65
.....4%
- Parc construit avant 1949.....498
.....29%
- Parc construit de 1949 à 1989.....776
.....45%
- Parc construit après 1989.....450
.....26%
- Nombre de logement :
 - de 1 à 2 pièces.....156
.....10%
 - de 3 à 4 pièces.....734
.....46%
 - de 5 pièces et plus.....694
.....44%

(Source : INSEE)

- Nombre total de logements sociaux recensés.....10

(Source : Atlas PLS 1er Janvier 2008)

- Nombre de logements retenus au titre de l'art.55 :
 - Loi SRU au 1er janvier 2010.....93

(Source : DDTM 13)

La commune de Peyrolles compte 4 286 habitants avec une variation annuelle moyenne de sa population qui atteint les 1.1%.

Bien desservie par les réseaux de transport elle compte le passage des RD96, RD15, A51 et une gare à proximité (Meyrargues).

La commune priorise les actions sur son centre ancien, dans le cadre d'une convention d'aménagement associant réhabilitation et Résorption de l'Habitat Insalubre.

Au 1^{er} janvier 2010, Peyrolles recensait 93 logements sociaux, soit 5,31 %. Pour atteindre les 20 % imposés par la loi SRU, elle doit produire 304 logements sociaux sur 20 ans, ce qui correspond à 15 logements par an. Cette production de logements pourrait s'orienter vers des financements de type PLAI afin de développer l'offre auprès des bénéficiaires des minima sociaux.

On recense un EHPAD avec une capacité d'accueil de 50 personnes sur le territoire communal.

Il est à noter que la commune présente de contraintes importantes liées au risque d'inondation et à son domaine forestier et agricole, ce qui limite fortement ses perspectives d'urbanisation qui reste diffus.

En termes de production de logements, plusieurs opérations importantes sont identifiées :

- 95 logements livrés en 2010, comprenant 1/3 de PLUS et PLAI, 1/3 de Pass-Foncier et 1/3 libres,
- 45 logements livrés par Pays d'Aix Habitat en 2011 dont 12 villas T4/T5 et 33 appartements,
- Un projet à l'étude à l'est du centre ancien.

De plus deux centres commerciaux sont en projet, l'un à côté de l'usine ABC et l'autre en entrée de ville.

La révision de son PLU est en cours depuis 2008.

Ce futur document pourra davantage permettre la maîtrise des opérations d'aménagement.

Peyrolles se mobilisera ces prochaines années particulièrement, sur le recyclage foncier d'immeubles en centre ville afin de réaliser des logements sociaux.

Localisation de l'offre nouvelle de logements

Code repérage foncier	code com	libellé commune	nom de l'opération	Type d'opération	localisation	Promoteur/aménageur	Zonage POS/PLU	année de sortie prévue	Très Court Terme (TCT => 2012-2014) Court Terme (CT => 2015-2017) Moyen Terme (MT => 2018-2021) Long terme (LT => 2022 et après)	nb de logements prévus	dont LLS	Remarques
PEYR_01	13074	Peyrolles-en-Provence			Centre village	Bouygues		2012	TCT	95	30	1/3 PLUS-PLAI 1/3 PASS FONCIER 1/3 libre
PEYR_02	13074	Peyrolles-en-Provence	LOUBATAS	petit collectif + individuel	Centre village	Pays d'Aix Habitat		2011	CT	45	45	33 collectif PLUS et 12 logements individuels PLS
PEYR_03	13074	Peyrolles-en-Provence			Est du Centre ancien	Bouygues		après 2014	CT	45	15	Un projet est à l'étude



Périmètres de projet habitat identifiés par la commune

JOUQUES



Population

- Nombre d'habitants.....4 007
- Nombre de ménages.....1 567
- Taille moyenne des ménages.....2.52
- Population de 0 à 19 ans.....1 049
- Population de 20 à 60 ans.....2 155
- Population de plus de 60 ans.....803

Economie

- Emploi total au lieu de travail.....463
- Population active.....1 877
- Taux d'activité.....70.8%
- Nombre de chômeurs.....187
- Taux de chômage.....10%

Logement

- Nombre total de logements.....1 890
- Résidences principales.....1 567
.....82.9%
- Résidences secondaires et
occasionnelles.....215
.....11.4%
- Logements vacants.....108
.....5.7%
- Propriétaires.....1 097
.....70%

- Locataires.....408
.....26%
- Logés gratuitement.....63
.....4%
- Parc construit avant 1949.....583
.....33%
- Parc construit de 1949 à 1989.....841
.....47%
- Parc construit après 1989.....363
.....20%
- Nombre de logement :
 - de 1 à 2 pièces.....188
.....12%
 - de 3 à 4 pièces.....743
.....47%
 - de 5 pièces et plus.....636
.....41%

(Source : INSEE)

- Nombre total de logements sociaux recensés.....75
(Source : Atlas PLS 1er Janvier 2008)

- Nombre de logements retenus au titre de l'art.55 :
 - Loi SRU au 1er janvier 2010.....142
(Source : DDTM 13)

Jouques est située à la périphérie Est de la communauté d'agglomération. La commune dépasse au dernier recensement les 4 000 habitants, et connaît, ces dernières années, un fort dynamisme démographique avec, entre 1999 et 2007, une croissance annuelle de 2.37% et une population qui a doublé en 30 ans.

Elle doit aujourd'hui faire face à ces évolutions en développant l'ensemble de ses réseaux et équipements publics (crèche, école,...). Par conséquent, il est difficile d'envisager une évolution démographique aussi importante pour les prochaines années.

Le centre villageois offre des logements locatifs privés mais certains sont vétustes, justifiant la mise en place d'une Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP). Dans ce cadre, des bâtiments et leurs façades sont régulièrement rénovés. Il reste cependant une politique de réhabilitation à mener dans le centre ancien.

Il existe une maison de retraite sur le territoire com-

munal. De plus, le CCAS travaille en partenariat avec Famille et Provence lorsqu'il est confronté à des situations d'urgence.

Au 1^{er} janvier 2010, Jouques comptait 142 logements sociaux, soit 8.51% du parc, avec un objectif d'en produire 9 supplémentaires par an.

Aujourd'hui, la préoccupation principale semble être la maîtrise de sa démographie, en lien avec l'occupation du sol et le logement. Il s'agit de faire reculer l'habitat diffus et de satisfaire les besoins actuels et futurs en matière d'emploi et d'habitat.

Plusieurs projets d'aménagements sont déclinés dans le PLU communal approuvé en 2008 :

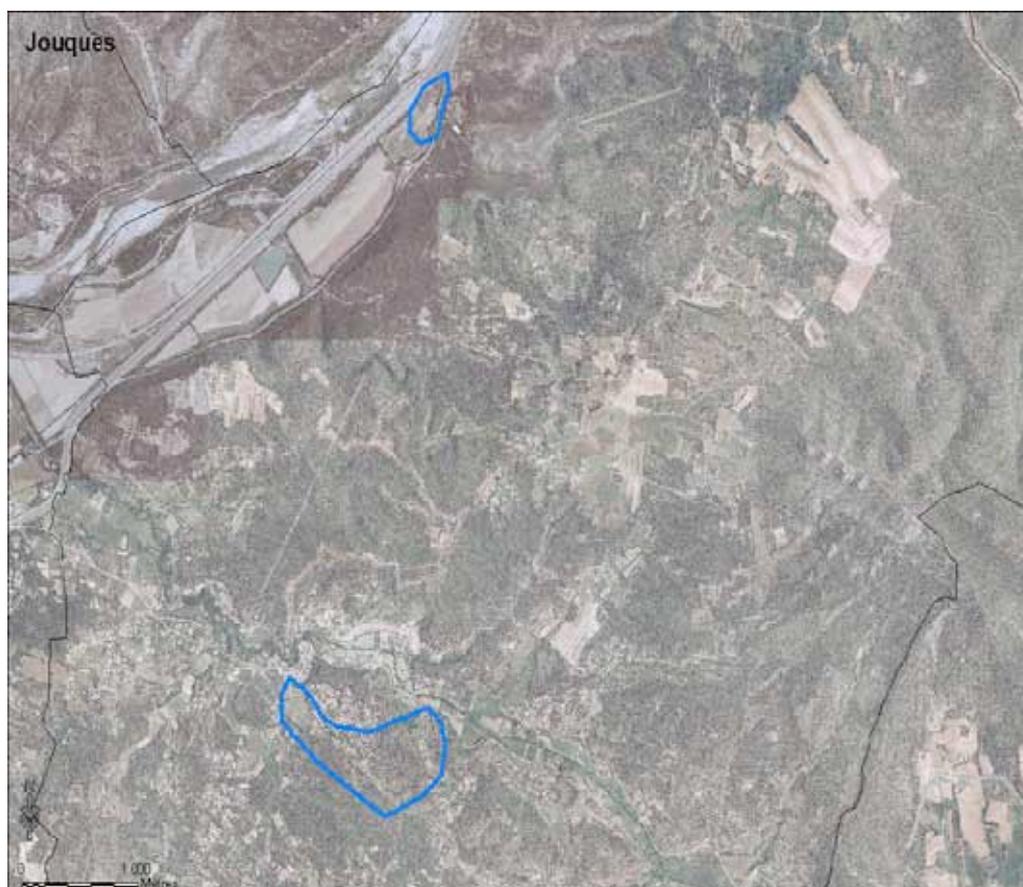
Un programme de 28 logements sociaux va être livré en 2012, par Famille et Provence,

Un programme de 30 logements individuels et également prévu.

Actuellement Jouques est en phase de révision générale de son PLU, celle-ci a été initiée en 2010.

Localisation de l'offre nouvelle de logements

Code repérage foncier	code com	libellé commune	nom de l'opération	Type d'opération	localisation	Promoteur/aménageur	Zonage POS/PLU	année de sortie prévue	Très Court Terme (TCT => 2012-2014)		nb de logements prévus	dont LLS	Remarques
									Court Terme (CT=> 2015-2017)	Moyen Terme (MT=> 2018-2021)			
JOU_01	13048	Jouques			Défends	Famille et Provence		2012	TCT		28	28	
JOU_02	13048	Jouques		Opération privée	Proximité des Défends	privé			CT		36		
JOU_03	13048	Jouques		ZAD	Prolongement des Défends			après 2015	MT		200		Réalisation d'environ 200 logts si une zone d'activité est développée sur la commune en lien avec ITER
JOU_04	13048	Jouques	terrain ADOMA	habitat de chantier ITER ?	zone d'activités								
JOU_05	13048	Jouques		réserve foncière de développement			AU5		LT				



Périmètres de projet habitat identifiés par la commune

SAINT-PAUL-LEZ-DURANCE



Population

- Nombre d'habitants.....964
- Nombre de ménages.....347
- Taille moyenne des ménages.....2.45
- Population de 0 à 19 ans.....226
- Population de 20 à 60 ans.....587
- Population de plus de 60 ans.....151

Economie

- Emploi total au lieu de travail.....5 422
- Population active.....437
- Taux d'activité.....64.5%
- Nombre de chômeurs.....48
- Taux de chômage.....11%

Logement

- Nombre total de logements.....437
- Résidences principales.....347
.....79.4%
- Résidences secondaires et
occasionnelle.....73
.....16.7%

- Logements vacants.....17
.....3.8%
- Propriétaires.....219
.....63%
- Locataires.....115
.....33%
- Logés gratuitement.....13
.....4%
- Parc construit avant 1949.....154
.....36%
- Parc construit de 1949 à 1989.....215
.....49%
- Parc construit après 1989.....63
.....15%
- Nombre de logement :
 - de 1 à 2pièces.....46
.....13%
 - de 3 à 4 pièces.....187
.....54%
 - de 5 pièces et plus.....114
.....33%

(Source : INSEE)

- Nombre total de logements sociaux
recensés.....121
(Source : Atlas PLS 1er Janvier 2008)

Saint-Paul-Lez-Durance fait partie du bassin de vie du Val de Durance et se situe à l'extrémité Nord-Est de la Communauté. Bien desservie elle compte les RD 11, RD952 et A51 sur son territoire, une voie ferrée desservant les Alpes est à proximité.

Elle compte aujourd'hui 964 habitants et a connu ces dernières années une forte croissance démographique consécutivement à l'implantation du CEA de Cadarache et plus récemment à l'implantation d'ITER. La population communale a doublé entre 1982 et 2006 avec un noyau villageois dense, qui compte la moitié de la population communale.

Ces deux pôles disposent d'une certaine autonomie de fonctionnement et n'impactent qu'indirectement la commune.

Les perspectives en terme d'emplois devraient, à moyen terme, amener la commune à adapter ses équipements à l'arrivée de nouveaux habitants

Aujourd'hui, la population tend à se stabiliser. La

croissance observée résulte davantage du renouvellement des ménages et du changement de destination des bâtiments agricoles que de la construction nouvelle. Notons que plus de 60% du territoire communal est dédié à l'activité agricole ou classé en zone naturelle.

Un logement d'urgence peut être mis à disposition par le CCAS.

Saint-Paul-lez-Durance est une commune qui prévoit un projet d'envergure communautaire : « le quartier des Lauves ». Ce projet, actuellement en cours d'études, sera réalisé en deux phases. A terme, il est prévu la construction de 130 logements, dont 1/3 en accession, 1/3 en locatif social, et 1/3 libre sur de petites parcelles. Une première tranche de 60 logements devrait être livrée en 2013/2014, ouvrant la deuxième phase de la procédure.

Ce projet fait l'objet d'une procédure de ZAC d'intérêt communautaire et d'une intervention de l'EPF PACA.

Localisation de l'offre nouvelle de logements

Code repérage foncier	code com	libellé commune	nom de l'opération	Type d'opération	localisation	Promoteur/à ménager	Zonage POS/PLU	année de sortie prévue	Très Court Terme (TCT => 2012-2014) Court Terme (CT=> 2015-2017) Moyen Terme (MT=> 2018-2021) Long terme (LT=> 2022 et après)	nb de logements prévus	dont LLS	Remarques
PAU_01	13099	Saint-Paul-lès-Durance		ZAD/EPFR	Quartier des Lauves			2014	TCT	130	40	1/3 accession - 1/3 locatif social - 1/3 libre sur petites parcelles 200/500m ²



Périmètres de projet habitat identifiés par la commune



Meyreuil



BASSIN DE VIE HAUTE VALLÉE DE L'ARC



FUVEAU



Population

- Nombre d'habitants.....8 683
- Nombre de ménages.....3 300
- Taille moyenne des ménages.....2.63
- Population de 0 à 19 ans.....2 317
- Population de 20 à 60 ans.....4 951
- Population de plus de 60 ans.....1 415

Economie

- Emploi total au lieu de travail.....1 519
- Population active.....4 290
- Taux d'activité.....72.2%
- Nombre de chômeurs.....420
- Taux de chômage.....9.8%

Logement

- Nombre total de logements.....3 710
- Résidences principales.....3 300
.....89%
- Résidences secondaires et occasionnelles.....201
.....5.4%
- Logements vacants.....209
.....5.6%
- Propriétaires.....2 357
.....71%

- Locataires.....790
.....24%
- Logés gratuitement.....153
.....5%
- Parc construit avant 1949.....942
.....26%
- Parc construit de 1949 à 1989.....1 752
.....47%
- Parc construit après 1989.....978
.....27%
- Nombre de logement :
 - de 1 à 2pièces.....361
.....11%
 - de 3 à 4 pièces.....1 636
.....50%
 - de 5 pièces et plus.....1 303
.....39%

(Source : INSEE)

- Nombre total de logements sociaux recensés.....131
(Source : Atlas PLS 1er Janvier 2008)

- Nombre de logements retenus au titre de l'art.55 :
 - Loi SRU au 1er janvier 2010.....153
(Source : DDTM 13)

Fuveau fait partie du bassin de vie de la Haute Vallée de l'Arc. Son noyau villageois situé sur un pic à 220m en fait sa particularité, très visible depuis l'autoroute A52.

Elle compte 8 683 habitants, avec une croissance démographique annuelle dynamique, de 1.8%, et a connu des évolutions rapides et profondes dues au développement de la microélectronique. L'objectif de développement affiché est aujourd'hui d'atteindre 12 000 habitants en 2020, soit + 3 300 en 10 ans.

Bien desservie, la commune dénombre les départementales RD96n RD6, RD57a (vers Peynier) et l'autoroute A8. L'ancienne voie ferrée Gardanne/Carnoules, pour le moment désaffectée, traverse le territoire.

153 logements sociaux ont été recensés au 1^{er} janvier 2010, ce qui représente 4.26% du parc total. Contrainte par la loi SRU, l'objectif triennal de construction est de 80 logements, soit 539 logements à produire sur 20 ans.

Un Plan d'Accessibilité de la Voirie et des Equipement est en cours, il permettrait de rendre les espaces publics plus accessibles aux personnes âgées et/ou à mobilité réduite.

Le PLU, approuvé le 27 février 2008, a identifié des lieux précis pour l'accueil de logement social

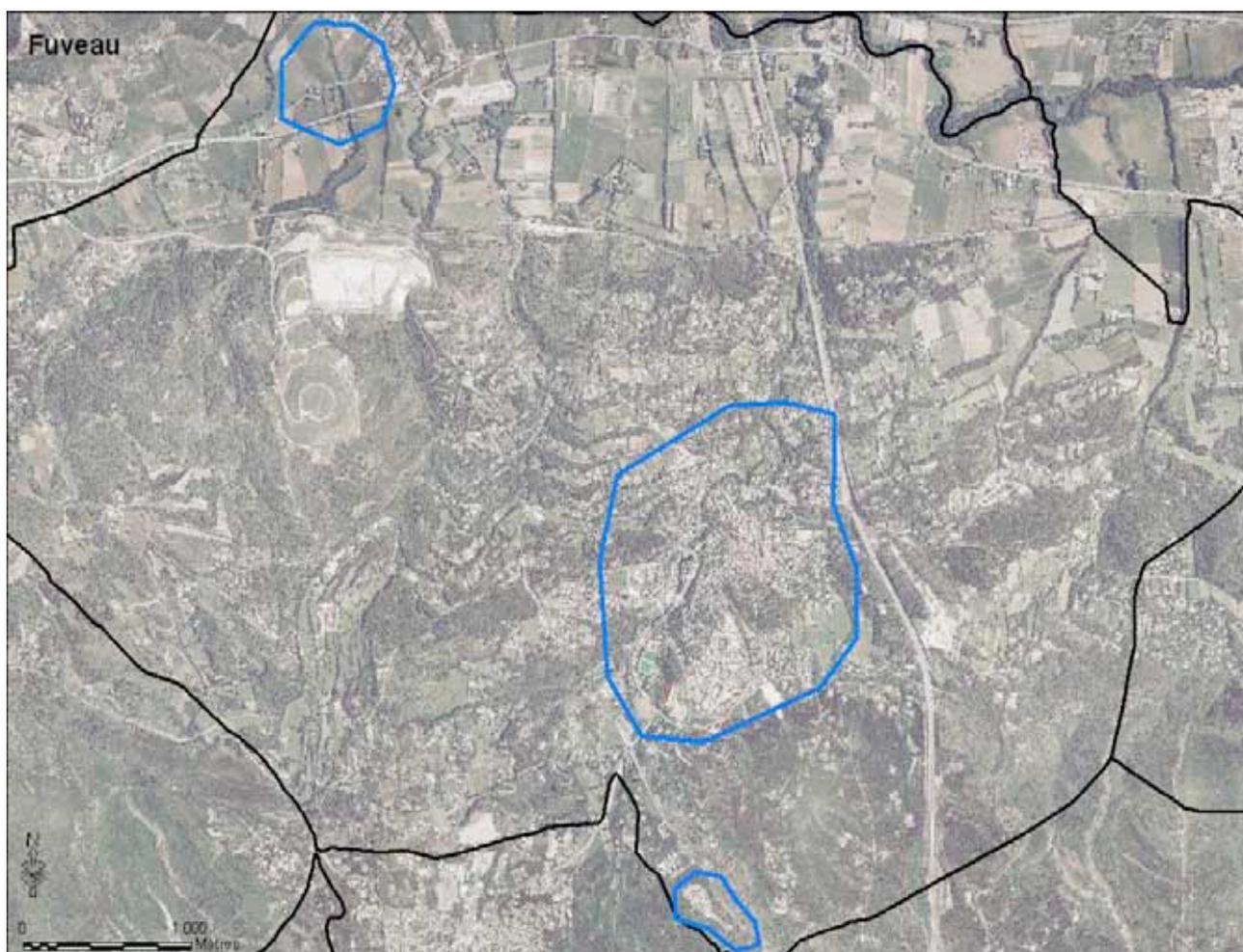
avec ou sans bonification du COS, mais aussi des zonages clairs. En effet une zone agricole est désormais située au nord de la commune, des zones naturelles sont aux extrémités est et ouest, les possibilités d'habitat diffus étant limitées autour du centre.

Les principaux enjeux de développement résident dans les idées de renforcer l'identité de la ville et de ses quartiers, d'améliorer l'attractivité de la ville, de préserver et de mettre en valeur l'environnement naturel et agricole, et de minimiser l'exposition aux risques naturels et industriels.

La commune de Fuveau envisage de poursuivre son effort et d'utiliser les outils réglementaires qu'elle a mis en place (création d'emplacements réservés et de secteur de mixité sociale, bonification de densité...) pour faciliter la réalisation de programmes de logements locatifs sociaux sur son territoire.

Localisation de l'offre nouvelle de logements

Code repérage foncier	code com	libellé commune	nom de l'opération	Type d'opération	localisation	Promoteur/aménageur	Zonage POS/ PLU	année de sortie prévue	Très Court Terme (TCT => 2012-2014) Court Terme (CT=> 2015-2017) Moyen Terme (MT=> 2018-2021) Long terme (LT=> 2022 et après)	nb de logements prévus	dont LLS	Remarques
FUV_01	13040	Fuveau			Centre ancien		J		MT/LT	6 à 8	6 à 8	PLAI
FUV_02	13040	Fuveau		Opération mixte	Est du Centre ancien	Bouygues Immobilier			CT	43	13	Locatif social + accession
FUV_03	13040	Fuveau			Site St Francois	SACOGIVA			CT	50	24	+ maison de retraite
FUV_04	13040	Fuveau			Quartier de la Barque				LT	180		Developpement du quartier + équipements publics
FUV_05	13040	Fuveau	Résidence les Pins		Cité Broglum	SN HLM de Marseille			TCT/CT	52	35	
FUV_06	13040	Fuveau	Les terrasses du soleil		Impasse Jas de Bassas/ RD46	SCCV			TCT/CT	37	10	
FUV_07	13040	Fuveau	Perolino						TCT	11		
FUV_08	13040	Fuveau	Les félibres						CT	64	20	
FUV_09	13040	Fuveau	Peglion						TCT	5		
FUV_10	13040	Fuveau	Blachère			SOPROMA			TCT	11		
FUV_11	13040	Fuveau				COFIRIM			TCT	11		
FUV_12	13040	Fuveau				LAFOUX			TC	24	4	
FUV_13	13040	Fuveau	13Habitat			Cros du Pont				16 à 20	16 à 20	
FUV_14	13040	Fuveau	privé							6		
FUV_15	13040	Fuveau	Terzian							9		
FUV_16	13040	Fuveau	Lorenzo							5		
FUV_17	13040	Fuveau	La Montjoie							6		



Périmètres de projet habitat identifiés par la commune

PEYNIER



Population

- Nombre d'habitants.....3 025
- Nombre de ménages.....1 189
- Taille moyenne des ménages.....2.53
- Population de 0 à 19 ans.....737
- Population de 20 à 60 ans.....1 696
- Population de plus de 60 ans.....592

Economie

- Emploi total au lieu de travail.....675
- Population active.....1 449
- Taux d'activité.....70.1%
- Nombre de chômeurs.....131
- Taux de chômage.....9.1%

Logement

- Nombre total de logements.....1 367
- Résidences principales.....1 189
.....87%
- Résidences secondaires et
occasionnelle.....123
.....9%
- Logements vacants.....55
.....4%

- Propriétaires.....873
.....73%
- Locataires.....283
.....24%
- Logés gratuitement.....33
.....3%
- Parc construit avant 1949.....407
.....30%
- Parc construit de 1949 à 1989.....721
.....53%
- Parc construit après 1989.....233
.....17%
- Nombre de logement :
 - de 1 à 2 pièces.....131
.....11%
 - de 3 à 4 pièces.....588
.....49%
 - de 5 pièces et plus.....470
.....39%

(Source : INSEE)

- Nombre total de logements sociaux recensés.....28

(Source : Atlas PLS 1er Janvier 2008)

Peynier se trouve au Sud-Est de la communauté, elle fait partie du bassin de vie de la Haute Vallée de l'Arc.

Le territoire communal peut se définir en trois secteurs, à savoir le village perché en limite de Trets, le hameau des Michels en limite de Fuveau et la zone industrielle en limite de Rousset.

La commune compte 3 025 habitants et une croissance annuelle de 1.05% entre 1999 et 2007. L'objectif de croissance démographique fixé dans le PLU approuvé en 2009 est de 3 600 habitants pour 2020, correspondant à un taux d'évolution de 1,45 % par an.

Bien desservie au niveau des réseaux, elle compte en effet sur son territoire la RD6, la RD908, IA8, et l'ancienne voie ferrée Gardannes-Carnoules.

A l'heure actuelle, la commune, qui compte moins de 3 500 habitants, n'est pas soumise à l'article 55 de la loi SRU. Elle compte 40 logements sociaux et souhaite renforcer son effort.

Plusieurs opérations importantes en terme de logement ou d'occupation des sols sont identifiées :

- Construction de 56 maisons ou appartements en accession, ce ne sera pas du logement social mais de petits logements,

- Création d'une zone AU stricte, envisagée comme une réserve foncière,
- Création d'une zone AU sans projet fixe,
- Construction de 50 logements personnes âgées, à la Résidence seigneuriale,
- Commercialisation d'une petite opération privée de 7-8 logements,
- Construction future d'une maison de retraite.

Dans son PADD, Peynier se fixe pour principales ambitions de créer un équilibre entre le développement urbain et la ruralité, de promouvoir un cadre de vie de qualité, de préserver les espaces naturels en confortant les espaces agricoles, de favoriser la réalisation de logements répondant aux besoins réels, de développer l'économie et l'emploi et de prévenir les risques naturels et technologiques.

Les deux dernières révisions du PLU ont été annulées par le Tribunal Administratif de Marseille. Le nouveau PLU a été arrêté en décembre 2011.

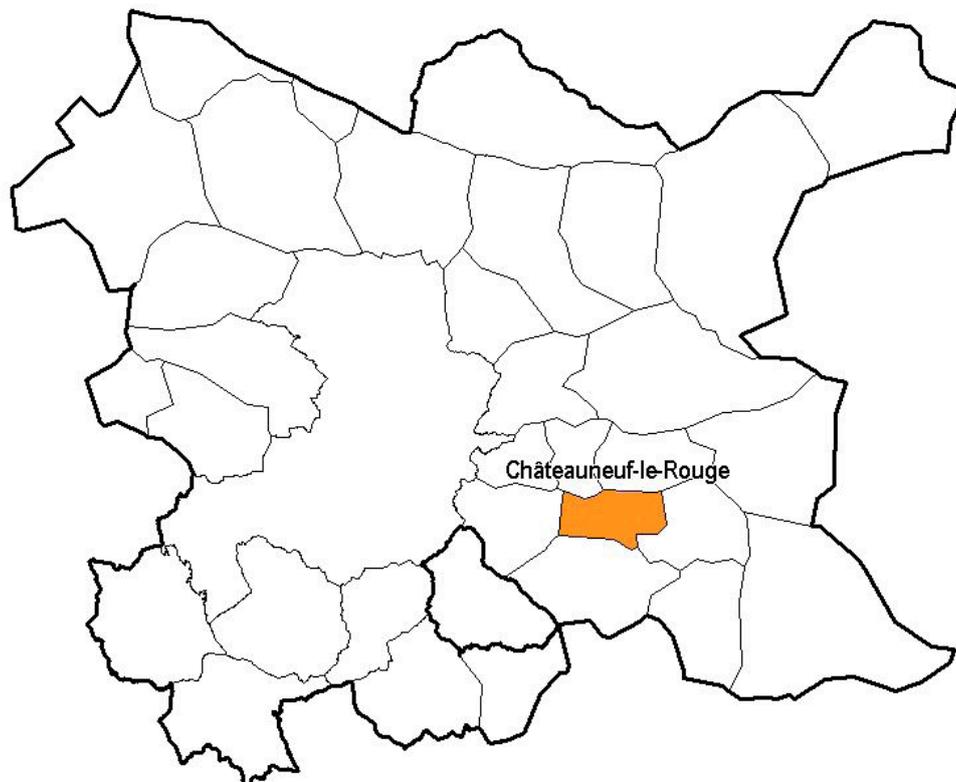
Localisation de l'offre nouvelle de logements

Code repérage foncier	code com	libellé commune	nom de l'opération	Type d'opération	localisation	Promoteur/a ménager	Zonage POS/ PLU	année de sortie prévue	Très Court Terme (TCT => 2012-2014) Court Terme (CT=> 2015-2017) Moyen Terme (MT=> 2018-2021) Long terme (LT=> 2022 et après)	nb de logements prévus	dont LLS	Remarques
PEYN_01	13072	Peynier	Devencon		Sud Ouest du centre ville	SACOGIVA				26	10	Plus de 5 ans ont été perdus - Le programme a été réduit après les recours (initialement de 20 appartements et 20 villas)
PEYN_02	13072	Peynier		petit collectif + individuel	Nord centre village	Bouygues		2012	TCT	56		PC accordé
PEYN_03	13072	Peynier					AU stricte					Reserve foncière
PEYN_04	13072	Peynier					AU					Sans projet connu
PEYN_05	13072	Peynier					AU stricte					Sans projet mais un panneau annonce 56 logements
PEYN_06	13072	Peynier					AU					Sans projet connu
PEYN_07	13072	Peynier		Résidence seigneuriale						50		Petites maisons pour personnes âgées : PC accordé mais incertitude
PEYN_08	13072	Peynier			Centre village	Privé		2012	TCT	7 ou 8		en cours de commercialisation
PEYN_09	13072	Peynier		Maison de retraite?								Site retenu pour une éventuelle maison de retraite (pas de projet pour l'instant)



Périmètres de projet habitat identifiés par la commune

CHATEAUNEUF-LE-ROUGE



Population

- Nombre d'habitants.....2 078
- Nombre de ménages.....783
- Taille moyenne des ménages.....2.62
- Population de 0 à 19 ans.....540
- Population de 20 à 60 ans.....1 064
- Population de plus de 60 ans.....474

Economie

- Emploi total au lieu de travail.....365
- Population active.....984
- Taux d'activité.....70.7%
- Nombre de chômeurs.....79
- Taux de chômage.....8%

Logement

- Nombre total de logements.....843
- Résidences principales.....783
.....92.9%
- Résidences secondaires et occasionnelle.....15
.....1.8%

- Logements vacants.....45
.....5.4%
- Propriétaires.....597
.....76%
- Locataires.....162
.....21%
- Logés gratuitement.....24
.....3%
- Parc construit avant 1949.....65
.....8%
- Parc construit de 1949 à 1989.....399
.....52%
- Parc construit après 1989.....306
.....39%
- Nombre de logement :
 - de 1 à 2pièces.....82
.....11%
 - de 3 à 4 pièces.....254
.....32%
 - de 5 pièces et plus.....447
.....57%

(Source : INSEE)

- Nombre total de logements sociaux recensés.....9

(Source : Atlas PLS 1er Janvier 2008)

La commune de Châteauneuf-le-Rouge fait partie du bassin de vie de la Haute-Vallée de l'Arc, elle est impactée par le pôle industriel centré sur la microélectronique.

Sa population est de 2 078 habitants en 2007. Un dynamisme démographique est présent sur la commune avec une variation annuelle de la population entre 1999 et 2007 de 1.3%.

La desserte communale est assurée par la RD7N qui la traverse, axe majeur autant à l'échelle communautaire qu'à un niveau plus large.

Elle n'est pas concernée par l'article 55 de la loi SRU.

La commune est en phase d'approbation de son PLU. Elle a donc réalisé son PADD dont les

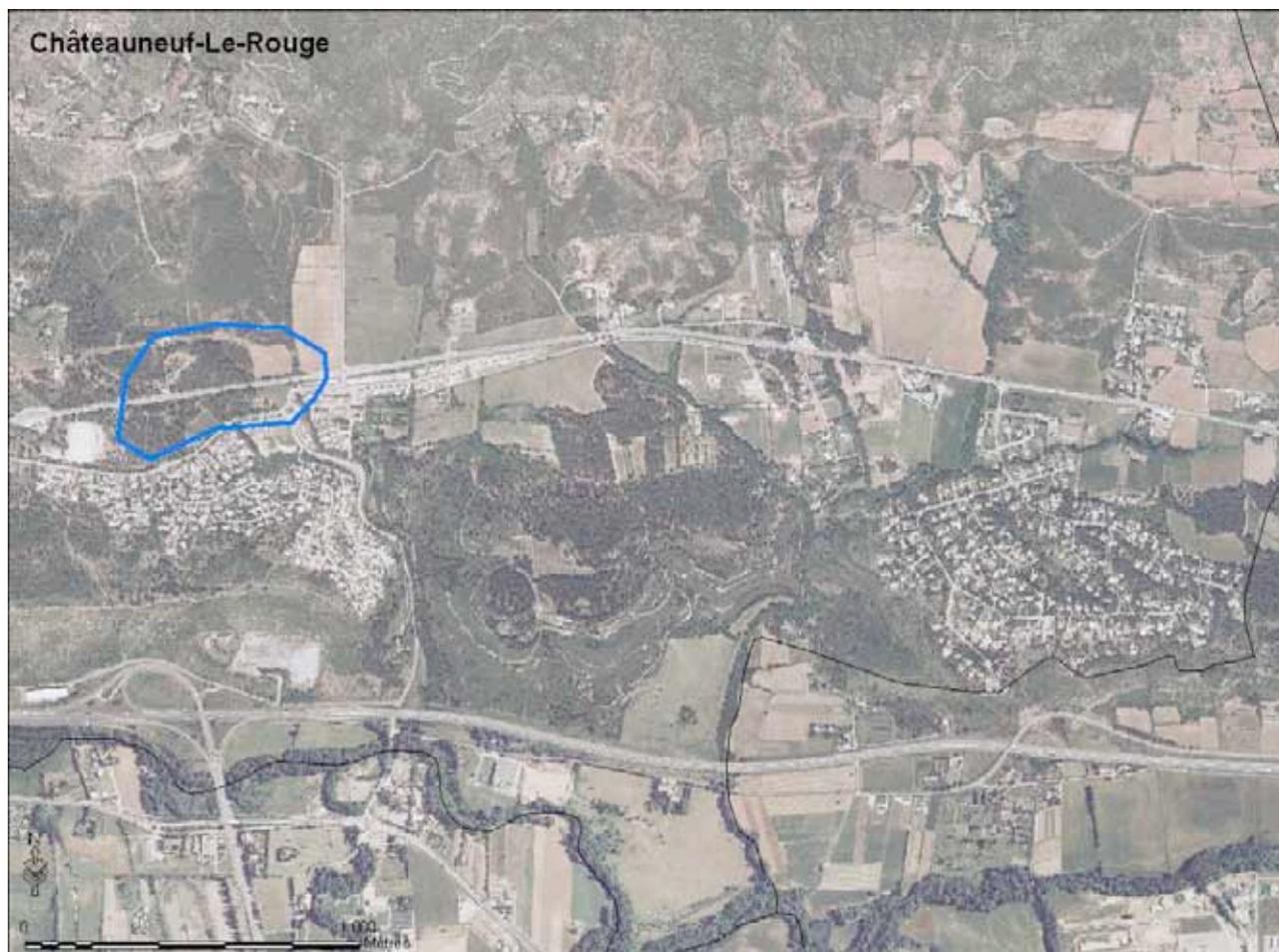
principaux objectifs sont :

- Affirmer le noyau villageois par un urbanisme recentré et maîtrisé tout en confortant les cœurs de hameaux,
- Promouvoir un cadre de vie environnemental et paysager d'exception,
- Relancer le dynamisme économique de la commune en s'appuyant sur la vie communautaire.

Après un grand effort de construction, la commune devra s'adapter au fruit de cette nouvelle croissance autant en matière d'équipements publics que d'organisation urbaine.

Localisation de l'offre nouvelle de logements

Code repérage foncier	code com	libellé commune	nom de l'opération	Type d'opération	localisation	Promoteur/ménageur	Zonage POS/ PLU	année de sortie prévue	Très Court Terme (TCT => 2012-2014) Court Terme (CT=> 2015-2017) Moyen Terme (MT=> 2018-2021) Long terme (LT=> 2022 et après)	nb de logements prévus	dont LLS	Remarques
CHA_01	13025	Châteauneuf-le-Rouge		construction neuve					CT	40 à 50		
CHA_02	13025	Châteauneuf-le-Rouge	Résidence personnes âgées	Opération mixte					MT	NC		Projet de résidence de personnes âgées; détail du projet non encore défini.
CHA_03	13025	Châteauneuf-le-Rouge	Projet urbain	projet d'aménagement urbain					MT?	NC	NC	Projet non encore défini



Périmètres de projet habitat identifiés par la commune

BEAURECUEIL



Population

- Nombre d'habitants.....610
- Nombre de ménages.....188
- Taille moyenne des ménages.....2.57
- Population de 0 à 19 ans.....129
- Population de 20 à 60 ans.....252
- Population de plus de 60 ans.....230

Economie

- Emploi total au lieu de travail.....110
- Population active.....223
- Taux d'activité.....63%
- Nombre de chômeurs.....13
- Taux de chômage.....5.8%

Logement

- Nombre total de logements.....246
- Résidences principales.....220
.....89.6%
- Résidences secondaires et occasionnelles.....18
.....7.2%

- Logements vacants.....8
.....3.2%
- Propriétaires.....129
.....59%
- Locataires.....73
.....33%
- Logés gratuitement.....18
.....8%
- Parc construit avant 1949.....70
.....30%
- Parc construit de 1949 à 1989.....132
.....56%
- Parc construit après 1989.....33
.....14%
- Nombre de logement :
 - de 1 à 2 pièces.....55
.....25%
 - de 3 à 4 pièces.....62
.....28%
 - de 5 pièces et plus.....103
.....47%

(Source : INSEE)

- Nombre total de logements sociaux recensés.....0

(Source : Atlas PLS 1er Janvier2008)

Beaurecueil, avec ses 610 habitants (en 2007), fait partie des plus petites communes de la Communauté du Pays d'Aix. Sa démographie connaît une croissance régulière, +0.9% par an entre 1999 et 2007.

La commune a connu l'émergence d'un pôle industriel microélectronique, celui-ci ayant eu des répercussions sur la vocation du territoire et des besoins nouveaux dans le domaine résidentiel en matière d'équipements collectifs.

Même si les chiffres indiquent une population âgée (38% de 60 ans ou plus), en réalité la population des ménages est assez homogène (26% de 60 ans ou plus), la maison de retraite des anciens combattants pesant sur les statistiques démographiques.

La commune est un territoire de liaison entre les bassins de vie de la Haute Vallée de l'Arc et Centre. Le territoire est traversé par la RD17, la RD58 et la RD46.

La commune est très attractive, mais l'emprise de la Sainte Victoire, le boisement massif, la forte activité agricole et le classement d'une partie importante du territoire (4 000m²) en zone naturelle, freinent considérablement son développement. L'on y retrouve donc, essentiellement, un habitat diffus.

La commune compte un tiers de locataires.

Elle n'est pas soumise à l'article 55 de la loi SRU et aucun logement social n'était recensé au 1er janvier 2010.

Les projets de Beaurecueil sont à l'échelle de son territoire et de ses besoins, le centre villageois sera donc renforcé et l'habitat diffus limité au cours des prochaines années dans un objectif de préservation de son environnement exceptionnel et de son activité agricole.

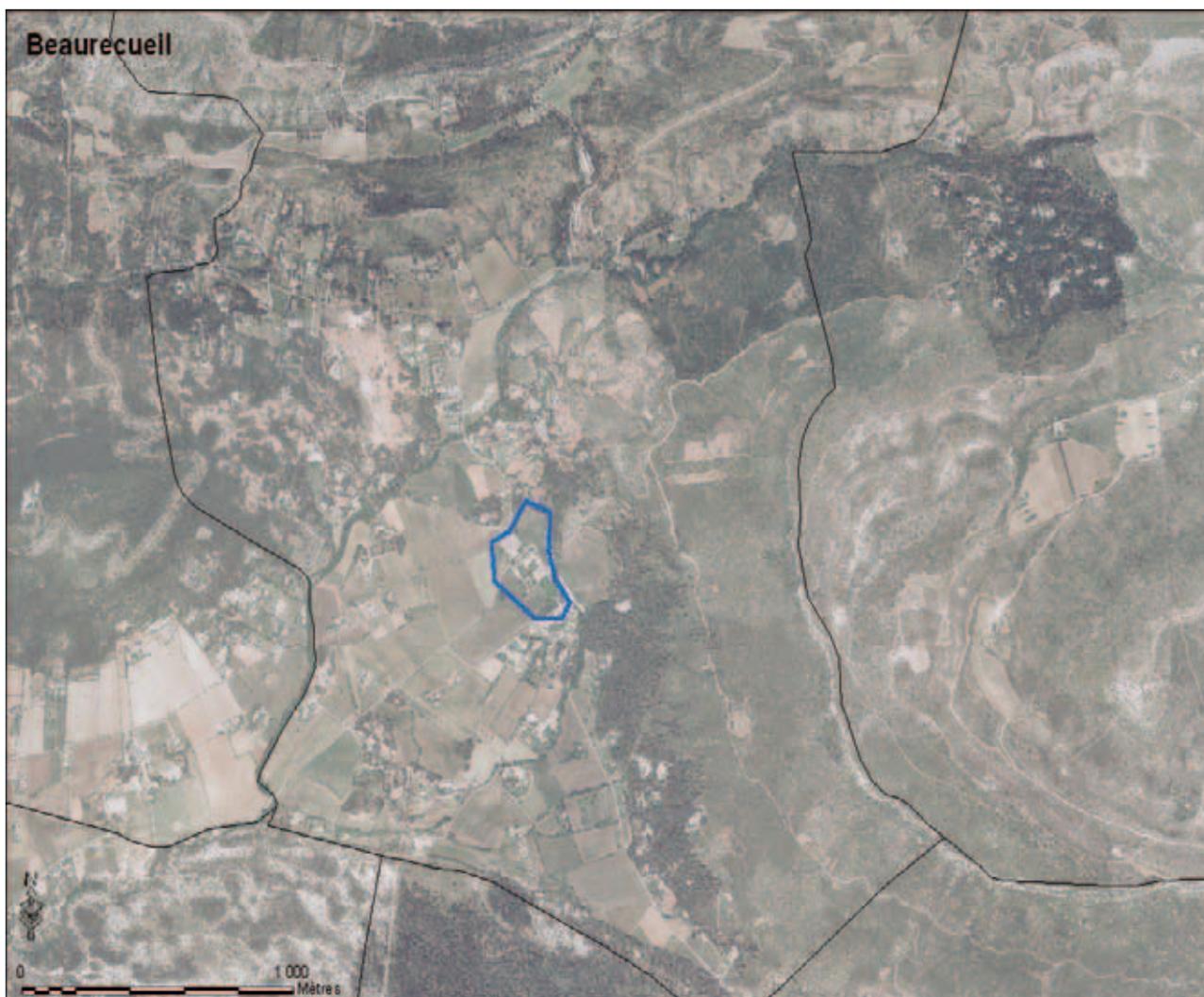
A ce titre, deux opérations sont prévues à court et moyen termes dans le centre du village :

- Une zone AU de 1 ha intégrant le cœur d'une ferme-restaurant permettant de construire pour 2012 un immeuble R+1 de 12 logements et d'implanter les bureaux du Syndicat Mixte du Grand Site de la Sainte Victoire (30 emplois),
- Un programme collectif de 15 logements (vente ou location) en face de la mairie avec l'aménagement d'une place publique, livrables à l'horizon 2013-2014.

Beaurecueil a adopté son PLU en 2006, elle s'est fixé comme objectif un développement modéré avec des enjeux tels que la protection du patrimoine naturel, paysager et historique, le maintien d'un scénario de croissance démographique maîtrisé, la redéfinition d'une échelle de village en organisant et structurant son cœur.

Localisation de l'offre nouvelle de logements

Code repérage foncier	code com	libellé commune	nom de l'opération	Type d'opération	localisation	Promoteur/aménageur	Zonage POS/ PLU	année de sortie prévue	Très Court Terme (TCT => 2012-2014) Court Terme (CT=> 2015-2017) Moyen Terme (MT=> 2018-2021) Long terme (LT=> 2022 et après)	nb de logements prévus	dont LLS	Remarques
BEA_01	13012	Beaurecueil		R+1	Nord du centre ville	VilleNova	AU	2012	TCT	12		Permettra d'implanter les bureaux du Syndicat Mixte du Grand Site de la Sainte Victoire (30 emplois)
BEA_02	13012	Beaurecueil		collectif vente et location	Face de la mairie			2013/2014	TCT	15		



Périmètres de projet habitat identifiés par la commune

ROUSSET



Population

- Nombre d'habitants.....4 186
- Nombre de ménages.....1 603
- Taille moyenne des ménages.....2.55
- Population de 0 à 19 ans.....1 185
- Population de 20 à 60 ans.....2 315
- Population de plus de 60 ans.....686

- Locataires.....692
.....43%
- Logés gratuitement.....74
.....5%
- Parc construit avant 1949.....373
.....25%
- Parc construit de 1949 à 1989.....765
.....50%
- Parc construit après 1989.....382
.....25%

Economie

- Emploi total au lieu de travail.....7 544
- Population active.....2 156
- Taux d'activité.....76.5%
- Nombre de chômeurs.....202
- Taux de chômage.....9.4%

- Nombre de logement :
- de 1 à 2pièces.....208
.....13%
- de 3 à 4 pièces.....855
.....54%
- de 5 pièces et plus.....540
.....34%

(Source : INSEE)

Logement

- Nombre total de logements.....1 771
- Résidences principales.....1 603
.....90.5%
- Résidences secondaires et
occasionnelle.....98
.....5.5%
- Logements vacants.....70
.....4%
- Propriétaires.....837
.....52%

- Nombre total de logements sociaux
recensés.....323

(Source : Atlas PLS 1er Janvier 2008)

- Nombre de logements retenus au titre de
l'art.55 :
- Loi SRU au 1er janvier 2010.....325
(Source : DDTM 13)

Rousset se situe à l'Est du territoire. La commune compte 4 186 habitants avec une croissance démographique moyenne de 1.8 % par an.

La commune se caractérise par la présence de zones d'habitat diffus sur l'ensemble de son territoire et compte une zone d'activité au sud de l'Arc, qui rayonne sur tout le territoire de la Communauté.

Sa zone industrielle liée à la micro-électronique est la principale source de son développement, à la différence des communes tertiaires environnantes, cependant la commune reste importante pour son activité agricole.

Les sollicitations sont nombreuses pour habiter la résidence dédiée aux cadres, située sur la zone industrielle. Cela illustre la forte volonté des salariés d'habiter à proximité directe de leur lieu de travail. Il s'agit prioritairement pour Rousset d'organiser la réponse à la demande en logement émanant des Roussetains qui habitent ou travaillent sur place.

Face à la dégradation du bâti et à des cas d'insalubrité constatés, la municipalité multiplie les incitations de réhabilitation.

On recensait au 1er janvier 2010, un taux de 19,59 % de logements sociaux, soit 325 logements, principalement localisés au nord du territoire.

Les personnes âgées bénéficient de 15 logements adaptés et de la présence d'une maison de retraite. On dénombre 3 structures pour handicapés, dont un centre pour autistes.

Un Plan de mise en Accessibilité de la Voirie et de l'aménagement des Espaces est sur le point d'être lancé. Un Foyer des Jeunes Travailleurs est en projet.

En termes de production de logements, différentes opérations d'envergure sont en projet :

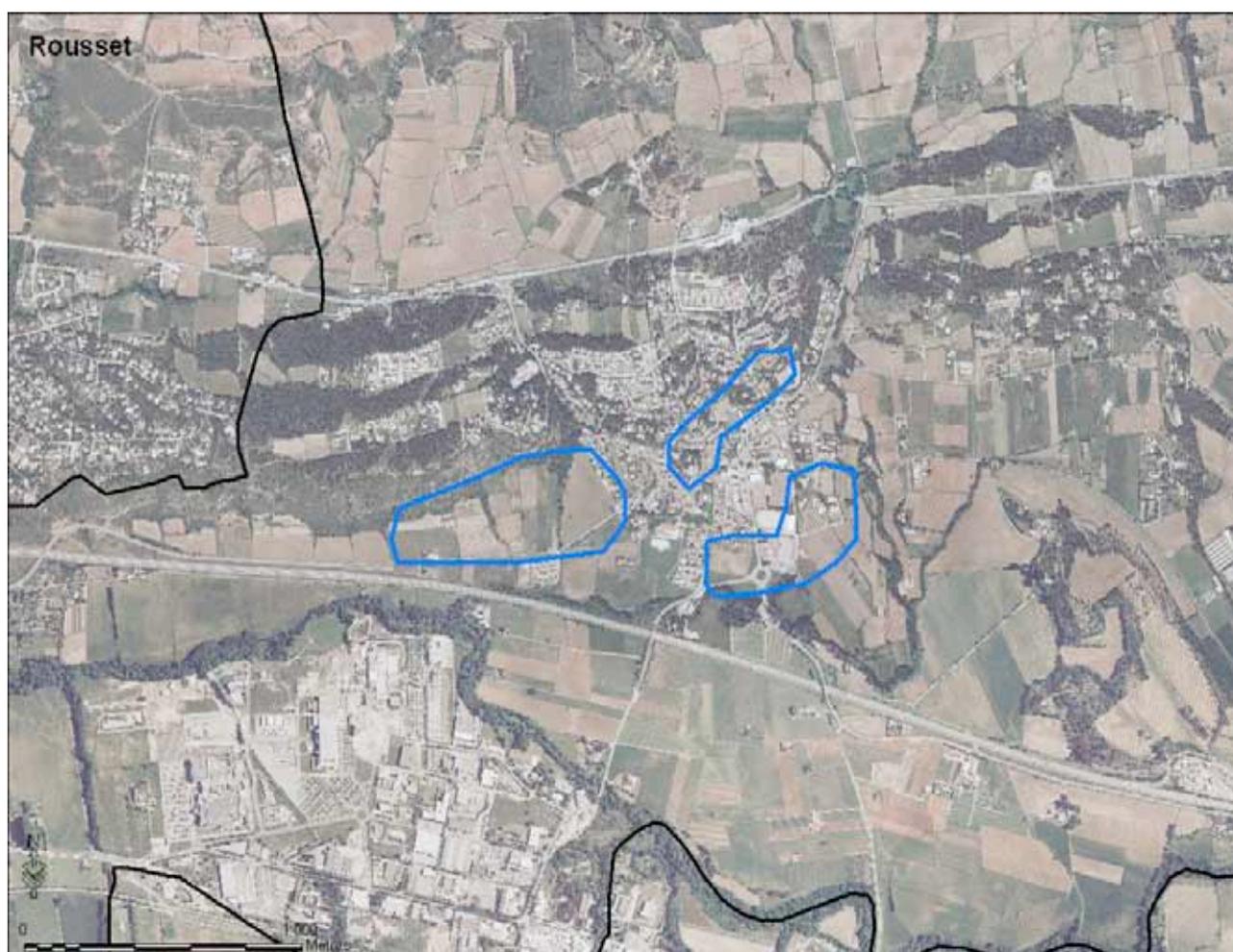
- rachat du « château » par la commune par le biais de l'EPF PACA et construction d'un nouveau foyer pour handicapés avec une opération de 150 logements au centre du village comprenant 75% de logements sociaux (location et accession),
- fusion de la cave coopérative avec celle de Puyloubier avec un potentiel de 150 logements dont 50% de logements sociaux (location et accession),
- ancienne gendarmerie avec un potentiel de 30 logements,
- un terrain privé avec un potentiel de 30 logements,
- à l'ouest, des terrains à urbaniser (2AU) doivent faire l'objet d'une étude d'aménagement, prélude à une opération d'intérêt communautaire.

Le PLU a été approuvé en juillet 2010, cependant une procédure de révision générale du document a été lancée.

Les enjeux principaux de développement communal peuvent être définis par la poursuite du développement du pôle d'activité, le renforcement de la couronne du village, et la protection et la gestion du patrimoine.

Localisation de l'offre nouvelle de logements

Code repérage foncier	code com	libellé commune	nom de l'opération	Type d'opération	localisation	Promoteur/la ménageur	Zonage POS/ PLU	année de sortie prévue	Très Court Terme (TCT => 2012-2014) Court Terme (CT=> 2015-2017) Moyen Terme (MT=> 2018-2021) Long terme (LT=> 2022 et après)	nb de logements prévus	dont LLS	Remarques
ROU_01	13087	Rousset	Château	Acquisition commune/EPF	Château			dans les 3-4 ans	LT	124	60	La commune envisage environ 75% de logement sociaux (location + accessio)
ROU_02	13087	Rousset	Ancienne gendarmerie		En aval de la Tartane				CT	Potentiel de 60 logements		Site identifié
ROU_03	13087	Rousset			En aval de la Tartane			2012	TCT	30		Site identifié - Terrain privé - PC accordé
ROU_05	13087	Rousset		PAE	A l'Ouest		2AU		TCT	Potentiel de 300 logements		Ces terrains à urbaniser doivent faire l'objet d'un schéma d'aménagement d'ensemble sur 10 ha
ROU_06	13087	Rousset			Au Sud du village	privé		après 2014				Terrain privé planté d'oliviers résiste aux sollicitations des promoteurs
ROU_07	13087	Rousset			sud est village	privé	zone 1AUa	après 2014				secteur privé à désenclaver préalablement par le projet de voie de contournement Est



Périmètres de projet habitat identifiés par la commune

SAINT-ANTONIN SUR BAYON



Population

- Nombre d'habitants.....135
- Nombre de ménages.....63
- Taille moyenne des ménages.....2.15
- Population de 0 à 19 ans.....19
- Population de 20 à 60 ans.....64
- Population de plus de 60 ans.....52

Economie

- Emploi total au lieu de travail.....128
- Population active.....54
- Taux d'activité.....64%
- Nombre de chômeurs.....2
- Taux de chômage.....3.5%

Logement

- Nombre total de logements.....87
- Résidences principales.....63
.....71.5%
- Résidences secondaires et
occasionnelle.....22
.....25.6%

- Logements vacants.....2
.....2.8%
- Propriétaires.....45
.....71%
- Locataires.....12
.....20%
- Logés gratuitement.....6
.....9%
- Parc construit avant 1949.....23
.....27%
- Parc construit de 1949 à 1989.....53
.....65%
- Parc construit après 1989.....7
.....8%
- Nombre de logement :
 - de 1 à 2 pièces.....5
.....8%
 - de 3 à 4 pièces.....17
.....27%
 - de 5 pièces et plus.....41
.....65%

(Source : INSEE)

- Nombre total de logements sociaux
recensés.....0
(Source : Atlas PLS 1er Janvier 2008)

Avec ses 135 habitants, Saint Antonin sur Bayon est la commune la moins peuplée de la Communauté. La variation annuelle moyenne de la population a été de -3,3 % entre 1999 et 2006. Le renouvellement négatif de sa population traduit une déperdition importante depuis quelques années, marquée par le départ des ménages natifs de la commune en conséquence à une élévation importante des prix du foncier (une villa se vend actuellement entre 1 500 000 et 2 000 000€).

Il s'agit aujourd'hui pour la commune d'œuvrer en faveur du renouvellement de sa population et de renforcer le poids de ses résidences principales.

La commune de St Antonin sur Bayon étant classée « Paysage cézanien », toute nouvelle construction est soumise à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France. Cette obligation a fortement limité le développement urbain de la commune, qui n'a pas vu de nouvelle construction sortir de terre depuis les années 1980. La situation pourrait toutefois évoluer dans les prochaines années. En effet, la municipalité souhaite réviser son document d'urbanisme afin de permettre l'extension du bâti existant. Elle souhaite notamment construire 6 logements contigus à la maison de la Sainte Victoire pour y loger le personnel.

Localisation de l'offre nouvelle de logements

Code repérage foncier	code com	libellé commune	nom de l'opération	Type d'opération	localisation	Promoteur/ménageur	Zonage POS/PLU	année de sortie prévue	Très Court Terme (TCT => 2012-2014) Court Terme (CT=> 2015-2017) Moyen Terme (MT=> 2018-2021) Long terme (LT=> 2022 et après)	nb de logements prévus	dont LLS	Remarques
ANT_01	13090	Saint-Antonin-sur-Bayon			En contrebas de la maison de la Ste Victoire					3 ou 4		La commune souhaite pouvoir réaliser 3 ou 4 appartements en contrebas de la maison de la Ste Victoire pour le personnel (appartements de fonctions)



Périmètres de projet habitat identifiés par la commune

TRETS



Population

- Nombre d'habitants.....10 136
- Nombre de ménages.....4 082
- Taille moyenne des ménages.....2.48
- Population de 0 à 19 ans.....2 555
- Population de 20 à 60 ans.....5 594
- Population de plus de 60 ans.....1 988

Economie

- Emploi total au lieu de travail.....2 435
- Population active.....4 931
- Taux d'activité.....73.2%
- Nombre de chômeurs.....461
- Taux de chômage.....9.3%

Logement

- Nombre total de logements.....4 471
- Résidences principales.....4 082
.....91.3%
- Résidences secondaires et occasionnelle.....113
.....2.5%
- Logements vacants.....273
.....6.2%

- Propriétaires.....2 534
.....62%
- Locataires.....1 379
.....34%
- Logés gratuitement.....169
.....4%
- Parc construit avant 1949.....1 169
.....28%
- Parc construit de 1949 à 1989.....2 060
.....49%
- Parc construit après 1989.....950
.....23%
- Nombre de logement :
 - de 1 à 2pièces.....657
.....16%
 - de 3 à 4 pièces.....2 085
.....51%
 - de 5 pièces et plus.....1 339
.....33%

(Source : INSEE)

- Nombre total de logements sociaux recensés.....280

(Source : Atlas PLS 1er Janvier 2008)

- Nombre de logements retenus au titre de l'art.55 :
 - Loi SRU au 1er janvier 2010.....206

(Source : DDTM 13)

La commune de Trets se situe à l'extrémité Sud-Est du territoire, ouvert sur l'ouest varois, au sud de la plaine agricole de la Haute Vallée de l'Arc et au pied de la montagne de Régagnas. Elle compte 10 136 habitants et une croissance démographique moyenne de l'ordre de 1,07 % par an.

La réouverture de la ligne ferrée Trets-Gardanne à l'horizon 2020, couplée à la création de la ZAC «centre ville» qui intègre le secteur Cassin devrait faire perdurer ce dynamisme. Cependant, le développement urbain connaît des contraintes liées au cours d'eau « l'Arc » ou la montagne de «Régagnas».

La requalification du centre ancien est une action majeure qui se poursuit grâce aux réhabilitations, au traitement des îlots insalubres et à la production de logements. A ce titre, la procédure de ZAC d'intérêt communautaire a été lancée en juin 2010 confiée à la SPLA « Pays d'Aix Territoire », chargée de la maîtrise du foncier, de la réalisation du programme des équipements publics et des constructions, incluant une part de locatif social.

Il est recensé 206 logements sociaux, ce qui représente 5,06 % du parc de résidences principales au 1er janvier 2010. Au titre de la loi SRU, l'objectif de production est de 578 logements sur 20 ans, soit un objectif triennal de 86 logements.

Les personnes âgées bénéficient du foyer de St Jean du Puy, un projet privé comprenant 56 lits devrait être livré pour 2012. L'association « Un Toit » a réhabilité un immeuble permettant ainsi de loger des familles en grande difficulté.

Trois routes départementales desservent la commune : la RD 6, très fréquentée, la RD 908 vers Peynier et la D6e vers Pourrières. L'amélioration de l'accessibilité de la commune et le développement du bassin sont en cours de réflexion. Il est envisagé la création d'une gare routière de 12 000 m², comprenant 11 quais pour les cars et les bus, et un parking de 50 places.

La réouverture de la ligne ferrée Gardanne-Carnoules fait l'objet d'études complémentaires inscrites au CPER 2007-2013.

Trets a approuvé son PLU en 2007 et sa révision générale a été prescrite le 3 août 2011.

Ce document met l'accent sur la préservation des zones naturelles et la volonté d'un réaménagement du secteur situé entre la plaine agricole et le centre ancien qui présente de forts enjeux de développement. Il est envisagé, pour respecter la loi, la création de 20% de logements sociaux sur tous les nouveaux projets notamment dans le périmètre de la nouvelle ZAC.

En outre, le conseil municipal a délibéré en même temps afin d'instituer sur certains emplacements réservés, des mesures permettant d'agir en faveur de la création de logements sociaux (application de l'article L 127-1 du Code de l'Urbanisme avec majoration du COS et une augmentation de la hauteur à 10 mètres à l'égout du toit.

Dans les projets à venir, il est à noter, à moyen terme, que 54 logements sociaux seront disponibles (49 de LOGIREM et 5 de la Régionale de l'Habitat).

Localisation de l'offre nouvelle de logements

nom de l'opération	Type d'opération	localisation	Promoteur/aménageur	Zonage POS/PLU	année de sortie prévue	Très Court Terme (TCT => 2012-2014) Court Terme (CT=> 2015-2017) Moyen Terme (MT=> 2018-2021) Long terme (LT=> 2022 et après)	nb de logements prévus	dont LLS	Remarques
	construction neuve	ancien chemin de Peynier	Logis Méditerranée	NA - UD	2011	CT		19	5 pavillons et 14 collectifs. PC sorti en juin 2009
Houillères de Provence	construction neuve	chemin de Marseille	Néolia	U - UC1	2012-2013	TCT	9	9	PC délivré en juillet 2011
Lachaud	construction neuve	chemin de la porte rouge - allée de l'olivieraie		U - UD	2011	TCT	22		sur même emprise centre de consultation pédiopsychiatrique. PC pas sorti. Permis d'aménager sorti en 2011
Magne	construction neuve	rue Cambon-chemin de St Jean	Promogim	U - UC1	2012-2013	TCT	49	10	mixité sociale (20% LLS +acc). PC sorti.
Bouisson	construction neuve	avenue Marius Joly - chemin du Tambourinaire	Logirem	U - UD	2013	TCT	49	49	PC déposé le 03/08/11 - en cours d'instruction
Les Jardins d'Asclépios	construction neuve	Carraire Seignière, lieu dit "Quartier Bourdin Ouest"		U AU1	2011	MT?	56		56 lits Alzheimer - chantier arrêté depuis un an - ouverture prévue en 2012. PC sorti en 2008
maison relai	construction neuve	route de Pourrières		U - UC		?	20		maison relai. Pas de dépôt de PC à ce jour.
Zapitelli	construction neuve	rue des Minimes -avenue Léo Lagrange	SCI Terres de Provence	UB	2011	TCT	45		PC sorti en 2010
ZAC Cassin	reconversion	avenue René Cassin	SPLA	AU2 A	2011-2021	MT	500		déménagement des entreprises/surf com. sur des terrains situés plus au nord de la ZAC de la Burlière - incluant de l'habitat et des équipements publics (réalisation d'une ZAC d'intérêt communautaire dont le périmètre couvre également l'hypercentre)
l'Argentin		chemin de Saint Jean		AU2 A		LT			terrain enclavé et pas équipé - terrain acheté par Bouygues Immobilier



Périmètres de projet habitat identifiés par la commune

MEYREUIL



Population

- Nombre d'habitants.....5 008
- Nombre de ménages.....1 878
- Taille moyenne des ménages.....2.67
- Population de 0 à 19 ans.....1 308
- Population de 20 à 60 ans.....2 819
- Population de plus de 60 ans.....881

Economie

- Emploi total au lieu de travail.....1 645
- Population active.....2 400
- Taux d'activité.....70.7%
- Nombre de chômeurs.....186
- Taux de chômage.....7.8%

Logement

- Nombre total de logements.....1 938
- Résidences principales.....1 878
.....94.7%
- Résidences secondaires et occasionnelles.....40
.....2%
- Logements vacants.....65
.....3.3%
- Propriétaires.....1 283
.....68%

- Locataires.....457
.....24%
- Logés gratuitement.....139
.....7%
- Parc construit avant 1949.....342
.....19%
- Parc construit de 1949 à 1989.....958
.....53%
- Parc construit après 1989.....518
.....29%
- Nombre de logement :
 - de 1 à 2 pièces.....154
.....8%
 - de 3 à 4 pièces.....849
.....45%
 - de 5 pièces et plus.....876
.....47%

(Source : INSEE)

- Nombre total de logements sociaux recensés.....185
(Source : Atlas PLS 1er Janvier 2008)

- Nombre de logements retenus au titre de l'art.55 :
 - Loi SRU au 1er janvier 2010.....170
(Source : DDTM 13)

La commune de Meyreuil, située dans le bassin de vie de la Haute-Vallée de l'Arc, a connu une croissance démographique soutenue, de l'ordre de 1,6 % en moyenne par an, entre 1999 et 2007. Elle compte aujourd'hui 5 008 habitants et devrait en compter 6 500 à l'horizon 2020.

La commune est bien desservie au niveau routier et autoroutier, en effet les RD7, RD96, RD58, RD6 et A8, A51 la traversent.

Il est à noter la réelle diversité sociale dont la commune bénéficie grâce à la jeunesse de sa population. La commune conserve par ailleurs un caractère résidentiel au Nord et un caractère agricole qu'illustre la présence de cinq exploitations agricoles sur le territoire communal.

Comme sur le reste du territoire communautaire, les jeunes ménages éprouvent des difficultés à trouver à se loger en raison des prix élevés du foncier.

La commune comptait, au 1er janvier 2010, 170 logements sociaux, soit 8.23% du parc total. Elle a un objectif de production de logements sociaux de

9 logements supplémentaires par an.

La commune met à disposition des personnes handicapées des logements adaptés.

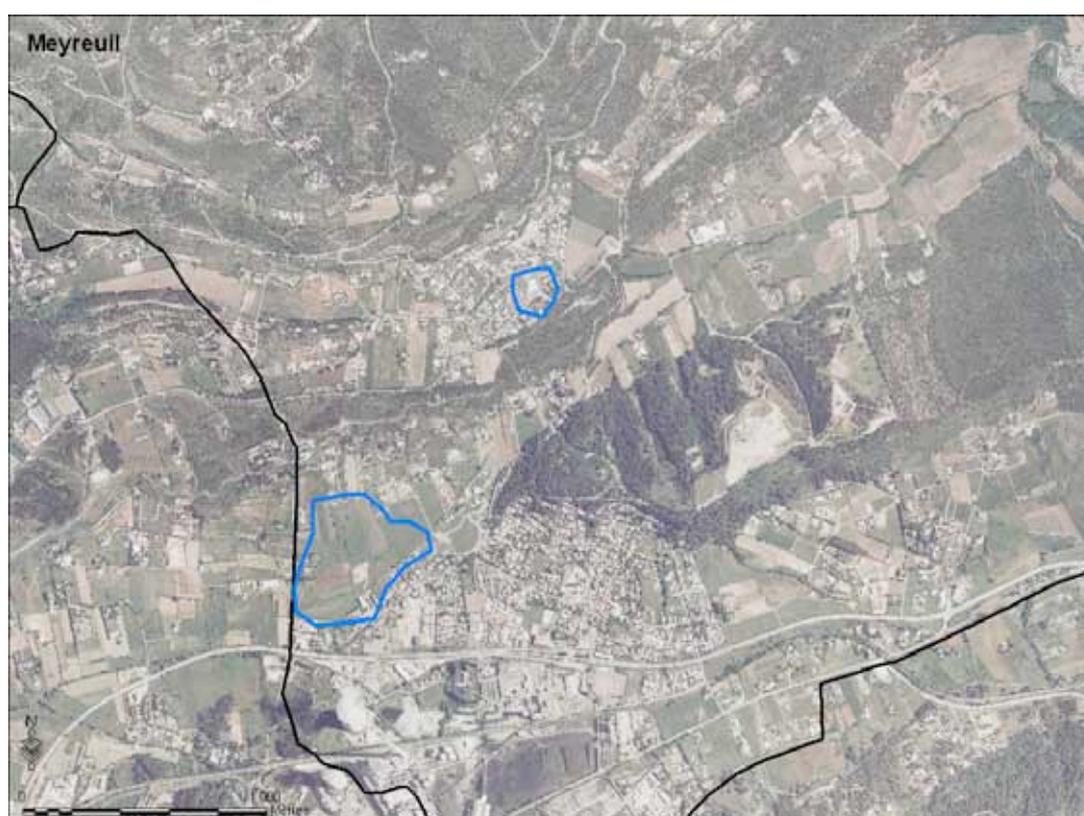
La priorité de la commune est la densification des dents creuses. Plusieurs projets sont envisagés :

- la zone du Plan va être aménagée en zone 30 et projets d'aménagement de l'espace public vont être menés (entrées de ville, aménagements paysagers ..),
- Neolia conventionne des travaux de réhabilitation du parc existant et du centre ancien,
- Nexity livrera en 2012 un programme de 50 logements dont 30 en accession à la propriété et 20 logements locatifs sociaux,
- Meyreuil souhaite installer un champ photovoltaïque de 5 hectares sur les 50 achetés par la commune, 28 autres servant à un projet Nature,
- enfin une zone d'activités sera développée sur l'espace de 15 000m² du Canet.

La transformation du POS en PLU a débuté en mai 2009, celle-ci se poursuit.

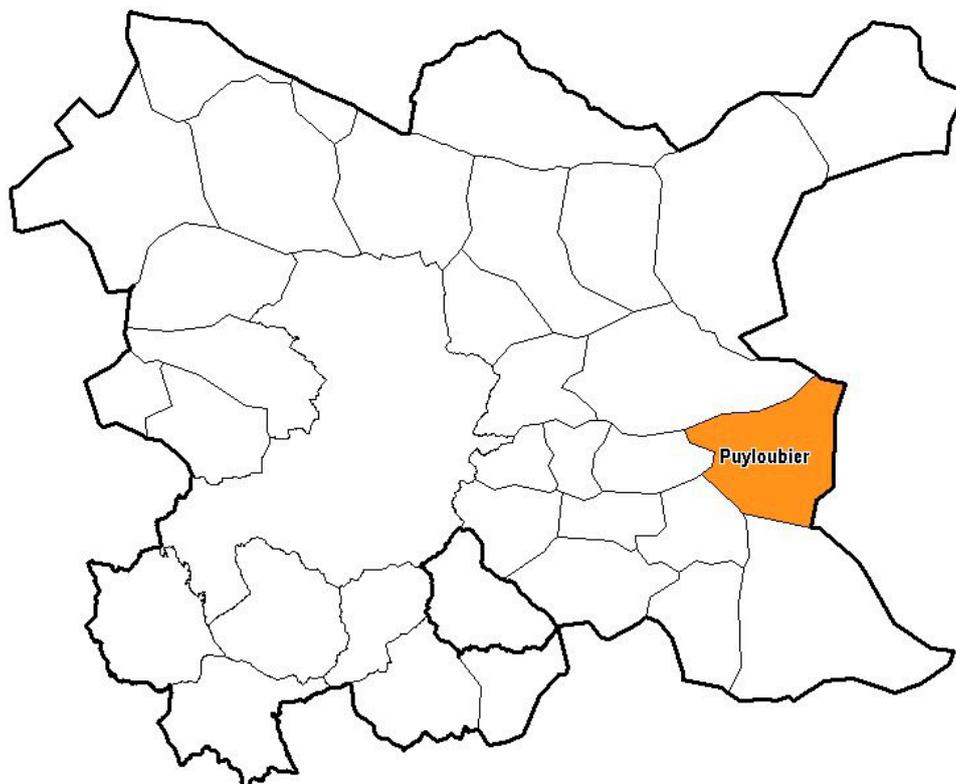
Localisation de l'offre nouvelle de logements

Code repérage foncier	code com	libellé commune	nom de l'opération	Type d'opération	localisation	Promoteur/aménageur	Zonage POS/ PLU	année de sortie prévue	Très Court Terme (TCT => 2012-2014) Court Terme (CT=> 2015-2017) Moyen Terme (MT=> 2018-2021) Long terme (LT=> 2022 et après)	nb de logements prévus	dont LLS	Remarques
MEYRE_01	13060	Meyreuil			Ouest du centre village					Potentiel pour 50 à 70 logements		Un projet a été étudié avec l'EPFR sur un terrain de 12 000 m ² mais le décès du propriétaire n'a pas permis de concrétiser l'acquisition
MEYRE_02	13060	Meyreuil			Ouest Plan de Meyreuil							pourront être ouverts à l'urbanisation par le PLU
MEYRE_03	13060	Meyreuil				Nexity / Famille et Provence		2012	TCT	50	20	



Périmètres de projet habitat identifiés par la commune

PUYLOUBIER



Population

- Nombre d'habitants.....1 708
- Nombre de ménages.....615
- Taille moyenne des ménages.....2.46
- Population de 0 à 19 ans.....432
- Population de 20 à 60 ans.....903
- Population de plus de 60 ans.....373

Economie

- Emploi total au lieu de travail.....395
- Population active.....808
- Taux d'activité.....73.2%
- Nombre de chômeurs.....83
- Taux de chômage.....10.3%

Logement

- Nombre total de logements.....700
- Résidences principales.....615
.....87.8%
- Résidences secondaires et
occasionnelle.....42
.....6%

- Logements vacants.....43
.....6.2%
- Propriétaires.....368
.....60%
- Locataires.....204
.....33%
- Logés gratuitement.....43
.....7%
- Parc construit avant 1949.....306
.....45%
- Parc construit de 1949 à 1989.....218
.....53%
- Parc construit après 1989.....137
.....21%
- Nombre de logement :
 - de 1 à 2 pièces.....52
.....8%
 - de 3 à 4 pièces.....295
.....48%
 - de 5 pièces et plus.....268
.....44%

(Source : INSEE)

- Nombre total de logements sociaux recensés.....107
(Source : Atlas PLS 1er Janvier 2008)

Puylobier constitue l'une des limites est du territoire de la CPA et se situe à la limite nord de la plaine agricole de la Haute Vallée de l'Arc. La commune compte 1 708 habitants (INSEE 2006) et connaît une croissance démographique annuelle très soutenue de l'ordre de 2.5 % en moyenne depuis 1975. La commune a donc été en nécessité de développer ses infrastructures et ses équipements (réseaux d'eau et d'assainissement, extension des écoles, crèche, équipements culturels et sportifs...).

La municipalité s'est engagée dans une réhabilitation importante de son centre ancien qui a fait l'objet de distinctions. Elle assure notamment l'amélioration et la rénovation des espaces publics (places et rues), favorise le maintien des activités commerciales et des services, impulse la restauration des façades et cherche à limiter la vacance des logements. Elle s'attache aussi particulièrement à la préservation de son patrimoine paysager et agricole.

Compte tenu de la cherté des loyers, les propriétaires bailleurs privés ne sont pas enclins à conventionner leurs biens. Par contre, la commune s'est engagée dans une politique sociale de l'habitat ambitieuse en acquisition-amélioration. Elle dispose aujourd'hui de 20 logements communaux à loyer modéré.

Une nette augmentation du prix du foncier est observée ces dernières années en particulier liée à la proximité du pôle microélectronique de Rousset.

Malgré cela, les enjeux paysagers, naturels et agricoles restent particulièrement forts. Il est à souligner que la commune a supprimé l'intégralité de ses zones NB en 2000 et 2001. Ces espaces sont redevenus agricoles ou naturels.

La commune n'est pas soumise à l'obligation imposée par la loi SRU de disposer de 20 % de logements sociaux. On y compte au 1er janvier 2010, 20 logements sociaux communaux, 45 logements de la Maison Familiale et Rurale et une résidence de 70 lits à destination des personnes âgées (23 équivalents-logements). La commune dispose également d'une maison de retraite de la Légion Etrangère.

La volonté actuelle est de densifier le centre du village. La municipalité a constitué une réserve foncière permettant à terme la réalisation d'une cinquantaine de logements. L'opération pourrait être conduite en deux phases. Son engagement dépendra de l'évolution de la production privée. Un périmètre de ZAD a également été arrêté par le Préfet au sud du village en vue d'assurer une veille foncière dans la perspective d'un développement à plus long terme. Aujourd'hui la commune dispose encore d'une certaine capacité d'accueil, notamment dans sa zone UD.

Son POS, qui date de 1982, est toujours en vigueur. Cependant, il a fait l'objet, en particulier ces dernières années, de révisions simplifiées et de modifications l'inscrivant pleinement dans les préconisations réglementaires actuelles (densification de la partie urbanisée, lutte contre l'étalement urbain et le mitage).

Localisation de l'offre nouvelle de logements

Code repérage foncier	code com	libellé commune	nom de l'opération	Type d'opération	localisation	Promoteur/ménageur	Zonage POS/ PLU	année de sortie prévue	Très Court Terme (TCT => 2012-2014) Court Terme (CT=> 2015-2017) Moyen Terme (MT=> 2018-2021) Long terme (LT=> 2022 et après)	nb de logements prévus	dont LLS	Remarques
PUYL_01	13079	Puylobier					NA	2017	CT	25		1ere tranche de 25 logements d'ici 2017 (sur un total de 50)
PUYL_02	13079	Puylobier					NA		LT	25		2e tranche de 25 logements
PUYL_03	13079	Puylobier		ZAD	Sud du village			après 2015	LT			ZAD de 6 ha



Périmètres de projet habitat identifiés par la commune



LA FEUILLE DE ROUTE COMMUNAUTAIRE

La volonté des communes est bien de se donner une palette de moyens permettant la production globale de logements visée ainsi qu'à terme, **l'objectif des 20% réglementaires** en matière de logements sociaux soit respecté. Pour y parvenir, le PLH est le document de base qui rassemble et décrit l'ensemble des moyens mis en oeuvre, notamment à travers les outils et actions proposés, en particulier pour les actifs du Pays d'Aix.

Ce deuxième PLH vise également, la prise en compte de **la demande dans sa diversité** et la poursuite d'un des cinq objectifs prioritaires du premier PLH : **«réparer la chaîne du logement»**. Par conséquent, les actions envisagées concernent tous les types de publics, des étudiants aux seniors.

Il s'agit aussi d'accentuer les efforts entrepris pour adapter les logements au vieillissement et aux handicaps, mais également d'achever la réhabilitation des **cités** et de d'accroître de manière significative l'offre, notamment sur les communes qui ont pu ou pourront se structurer pour que ce développement s'opère dans les meilleures conditions.

Ainsi, au delà des actions issues du premier PLH qui seront consolidées, les communes vont être accompagnées dans leurs efforts grâce à la mise en place de nouveaux dispositifs assurant leur soutien dans la conduite de leurs projets qu'ils soient ambitieux ou plus modestes.

C'est à cet effet que la CPA a modifié ses critères d'intervention relatifs aux opérations d'aménagement d'intérêt communautaire conduites dans le cadre de ZAC. Elle s'est aussi donnée les moyens de s'engager dans les **projets de plus petite envergure** (délibération n° 2011-A100 du 30 juin 2011) et enfin **dans le recyclage d'immeubles à réhabiliter**, notamment en maîtrise d'ouvrage communale (délibération n° 2012-A081 du 31 mai 2012).

Cette palette, alliée à l'action foncière menée en collaboration avec l'Etablissement Public Foncier PACA, recouvre désormais l'ensemble du «spectre» de la production.

Dans le cadre de l'étude et des interviews menées auprès des communes et des partenaires entre 2010 et 2011, des périmètres ont été identifiées concernant les objectifs votés en conseil communautaire. Ils sont repérés dans chaque «fiche commune».

Il en ressort des **hypothèses de production** de logements annuelles qui intègrent les **réponses des communes** issues des enquêtes de terrain. Les potentialités annoncées sont de **2 154 logements neufs, dont 635 logements locatifs sociaux (30 % environ)**.

Cette production locative sociale étant complétée d'environ 143 logements issus de logements anciens, réalisés en partie dans le cadre d'opérations d'acquisition-amélioration en centre ancien, et en recyclage du patrimoine communal.

Néanmoins, malgré la volonté de déterminer des potentialités de développement sur leur territoire, les communes ont des difficultés à afficher et annoncer des projets détaillés. **En particulier sur le long terme, la complexité de la réglementation, des acteurs et des financements... ne garantit pas une concrétisation certaine des opérations !** En effet, ces objectifs territorialisés ne peuvent être atteints que si chacun des partenaires participe à hauteur de ses engagements, notamment financiers. En outre, **la législation** en perpétuelle évolution ces dernières années, et les **lourdeurs administratives** globalement, ont pu pénaliser certaines actions engagées et repousser dans le temps celles qui étaient envisagées.

Malgré le désengagement de l'Etat, la CPA a souhaité poursuivre son action en faveur de la requalification des cités d'habitat social en prenant à sa charge les financements assurés jusqu'alors par la PALULOS.

De même, en matière de politique de la ville, la communauté, consciente de la nécessité d'action pour ces quartiers, continue et réaffirme son soutien, notamment dans le cadre des projets ANRU, des aides à la réhabilitation des groupes de logements sociaux, ou à la mise en place des CUCS...

Par ailleurs, à la lumière de l'élaboration de documents plus généraux de programmation tels que le SCOT ou des différents outils de stratégie foncière, il pourrait être envisagé de redéfinir certains projets de construction existants ou de nouvelles zones (réserves) avec des densités plus importantes dans les années à venir.

Afin de mieux répondre aux besoins des ménages souhaitant accéder à la propriété, 30% de la construction neuve sera en accession sociale ou à coût maîtrisé. La CPA continuera de soutenir les primo-accédants.

Il s'avère donc que ces engagements globaux comme sectoriels, ne pourront être tenus que si les paramètres, en particulier financiers et administratifs - qui pour la plupart ne relèvent pas de la volonté des communes et de la Communauté - ne se révèlent pas être des contraintes supplémentaires sur rajoutées à celles déjà existantes.



RECAPITULATIF DES POTENTIALITES TERRITORIALISEES

Communes	Construction neuve	Logements Locatifs Sociaux neufs	dont accession sociale ou à coût maîtrisé	dont libre
Aix-en-Provence	830	160	300	370
Beaurecueil	5	-	-	5
Bouc-Bel-Air	92	43	28	21
Cabriès	58	32	17	9
Châteauneuf-le-Rouge	13	-	-	13
Coudoux	22	6	7	9
Éguilles	50	15	15	20
Fuveau	55	21	17	17
Jouques	14	4	6	4
La Roque-d'Anthéron	35	6	11	18
Lambesc	58	31	17	10
Le Puy-Sainte-Réparate	32	12	10	10
Le Tholonet	10	1	3	6
Les Pennes-Mirabeau	133	62	38	33
Meyrargues	23	6	7	10
Meyreuil	30	12	9	9
Mimet	24	9	12	3
Peynier	15	3	-	12
Peyrolles-en-Provence	20	5	6	9
Puylobier	5	-	-	5
Rognes	28	9	-	19
Rousset	32	10	10	12
Saint-Antonin-sur-Bayon	2	-	1	1
Saint-Cannat	33	9	6	18
Saint-Estève-Janson	5	2	2	1
Saint-Marc-Jaumegarde	8	-	-	8
Saint-Paul-lès-Durance	10	2	3	5
Simiane-Collongue	42	13	13	16
Trets	67	34	20	13
Vauvenargues	2	-	-	2
Venelles	63	27	17	19
Ventabren	38	21	11	6
Vitrolles	183	26	55	102
Pertuis	117	54	35	28
TOTAL CPA	2 154	635	676	843

TABLEAU DES FINANCEMENTS A MOBILISER

PROGRAMME D'ACTIONS	CPA	Total 2012-17	2012	2013	2014	2015	2016	2017
1 Mobiliser le foncier au travers des PLU en cohérence avec le SCOT								
1.1 Mobiliser au sein des communes et de la CPA sur la question de la stratégie foncière en développant le partenariat avec l'EPF								
1.2 Envisager la mise en place d'une fiscalité « incitative »								
1.3 Accompagner les communes dans la mise en compatibilité les documents d'urbanisme avec le PLH								
2 Agir sur les centres anciens								
2.1 Poursuivre les actions entreprises et étendre les actions d'éradication de l'habitat d'indigne	Aides communautaires cf. ACTION 5	3 000	500	500	500	500	500	500
2.2 Réintroduire du logement conventionné dans ces centres								
3 Intensifier la construction neuve								
3.1 Construire en moyenne A MINIMA 2 200 logements par an	Aides à la production	9 100	2 000	3 700	3 400	4 000	4 000	4 000
3.2 Définir une charte pour cadrer les négociations avec les opérateurs								
3.3 Mettre en place un suivi du passage à l'opérationnel								
4 Adapter le parc social existant								
4.1 Poursuivre la requalification du parc social existant	aide à la réhabilitation opérations CUCS GUSP cf. action 5.2.5	6 000 3 000 1 020	1 000 500 170					
4.2 Poursuivre les efforts de gestion de proximité du parc existant								
4.3 Adapter les logements au vieillissement des occupants et aux handicaps								
4.4 Initier un travail concerté sur les attributions de logements								
5 Développer et diversifier l'offre de logements sociaux								
5.1 Développer l'offre de logements sociaux	opérations d'aménagement d'intérêt communautaire et acquisitions directes CPA	24 000	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000
5.2 Diversifier l'offre de logements sociaux	aide à la construction et à l'acquisition- amélioration cf. actions 5.1 et 5.2	48 000	8 000	8 000	8 000	8 000	8 000	8 000
5.2.1 Mieux répondre aux besoins spécifiques des plus démunis	aménagement d'aires d'accueil	18 258	4 930	5 800	7 528	NC	NC	NC
5.2.2 Mieux répondre aux besoins spécifiques des gens du voyage	cf. actions 3.1, 5.1 et 5.2	2 500	500	500	500	500	500	500
5.2.3 Mieux répondre aux besoins spécifiques des jeunes	1 000 lgts CROUS x 2 000 €	2 400	400	400	400	400	400	400
5.2.4 Mieux répondre aux besoins spécifiques des étudiants	cf. actions 3.1, 5.1 et 5.2	4 200	700	700	700	700	700	700
5.2.5 Mieux répondre aux besoins spécifiques des personnes âgées et/ou handicapées	175 logements x 4 000 €							
5.3 Faciliter l'accès social et à coût maîtrisé								
6 Piloter, évaluer, informer et communiquer tout au long du PLH								
6.1 Renforcer la capacité technique des services et soutenir en ingénierie les communes	Etudes	600	100	100	100	100	100	100
6.2 Adapter l'observatoire aux nouvelles priorités et partager les résultats avec les communes et les partenaires	Observatoire	600	100	100	100	100	100	100
6.3 Evaluer la politique menée à mi-parcours								
TOTAL		122 678	22 900	25 470	26 898	19 970	19 970	19 470

en milliers d'euros

hypotheses

moyens humains



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

Octobre 2012