

Accusé de réception en préfecture  
013-241300276-20140703-2014\_A161-DE  
Date de télétransmission : 10/07/2014  
Date de réception préfecture : 10/07/2014



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



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE  
SEANCE DU 3 JUILLET 2014

PRESIDENCE DE MADAME MARYSE JOISSAINS MASINI

**2014\_A161**

**OBJET : Habitat et politique de la ville - Habitat - Diagnostic réactualisé, enjeux et choix du scénario pour un deuxième Programme Local de l'Habitat de la CPA (2015-2021)**

Le 3 juillet 2014, le Conseil de la Communauté d'agglomération du Pays d'Aix s'est réuni en session ordinaire à la salle Tino Rossi aux Pennes-Mirabeau, sur la convocation qui lui a été adressée par Madame le Président de la Communauté d'Agglomération le 27 juin 2014, conformément à l'article L.5211-1 du Code général des collectivités territoriales

**Etaient Présents** : JOISSAINS MASINI Maryse - ALBERT Guy - ALLIOTTE Sophie - AMAROCHE Annie - AMEN Mireille - AMIEL Michel - ARDHUIN Philippe - AUGÉY Dominique - BARRET Guy - BASTIDE Bernard - BENKACI Moussa - BONTHOUX Odile - BORELLI Christian - BOUDON Jacques - BOULAN Michel - BOUVET Jean-Pierre - BOYER Raoul - BRAMOULLÉ Gérard - BUCCI Dominique - CALAFAT Roxane - CANAL Jean-Louis - CASTRONOVO Lucien-Alexandre - CESARI Martine - CHARDON Robert - CHARRIN Philippe - CICCOLINI-JOUFFRET Noëlle - CIOT Jean-David - CORNO Jean-François - CRISTIANI Georges - de BUSSCHERE Charlotte - de SAINTDO Philippe - DELAVET Christian - DEVESA Brigitte - DI CARO Sylvaine - FABRE AUBRESPY Hervé - FREGÉAC Olivier - GACHON Loïc - GALLESSE Alexandre - GARELLA Jean-Brice - GERARD Jacky - GOUIRAND Daniel - GROSSI Jean-Christophe - GUINIERI Frédéric - HOUEIX Roger - JOISSAINS Sophie - LAFON Henri - LAGIER Robert - LEGIER Michel - LENFANT Gaëlle - LHEN Héléne - MALAUZAT Irène - MANCEL Joël - MARTIN Régis - MÉI Roger - MICHEL Marie-Claude - MONDOLONI Jean-Claude - MORBELLI Pascale - NERINI Nathalie - PAOLI Stéphane - PELLENC Roger - PERRIN Jean-Marc - POLITANO Jean-Jacques - PRIMO Yveline - RAMOND Bernard - RENAUDIN Michel - ROUVIER Catherine - SALOMON Monique - SERRUS Jean-Pierre - SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre - SLISSA Monique - TALASSINOS Luc - TAULAN Francis - TERME Françoise - YDE Marcel - ZERKANI Karima

**Etai(en)t excusé(s) et suppléé(s)** : PIZOT Roger suppléé par BUCHAUT Romain

**Etai(en)t excusé(es) avec pouvoir donné conformément aux dispositions de l'article L. 2121-21 du Code Général des Collectivités Territoriales** : BACHI Abassia donne pouvoir à BOUDON Jacques - BALDO Edouard donne pouvoir à CICCOLINI-JOUFFRET Noëlle - BERNARD Christine donne pouvoir à GROSSI Jean-Christophe - BURLE Christian donne pouvoir à BRAMOULLÉ Gérard - DAGORNE Robert donne pouvoir à MANCEL Joël - JOUVE Mireille donne pouvoir à ALBERT Guy - MALLIE Richard donne pouvoir à SALOMON Monique - MERGER Reine donne pouvoir à AUGÉY Dominique - ROLANDO Christian donne pouvoir à SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre - SUSINI Jules donne pouvoir à TAULAN Francis - TRAINAR Nadia donne pouvoir à FABRE AUBRESPY Hervé

**Etai(en)t excusé(es) sans pouvoir** : CHAZEAU Maurice - FERAUD Jean-Claude - FILIPPI Claude - PEREZ Fabien - PROVITINA-JABET Valérie

**Secrétaire de séance** : Roxane CALAFAT

Monsieur Guy BARRET donne lecture du rapport ci-joint.

**CONSEIL DU 3 JUILLET 2014**

Rapporteur : Jean-Claude FERAUD

**Politique publique : Habitat et politique de la ville**

**Thématique : Habitat**

**Objet : Diagnostic réactualisé, enjeux et choix du scénario pour un deuxième Programme Local de l'Habitat de la CPA (2015-2021)**  
**Décision du Conseil**

Mes Chers Collègues,

Dans le cadre des études complémentaires pour un deuxième PLH de la CPA, le prestataire Habitat et Société / Fondation des Villes / Trait Clair accompagne la CPA dans l'élaboration du document mais également dans la mise en œuvre de la concertation. Un premier comité technique a eu lieu en mars 2014. Le présent rapport concerne la validation de la première étape : le diagnostic réactualisé, les enjeux ainsi que le choix du scénario parmi différents scénarii. Le document finalisé devra être validé par la CPA fin 2014.

### **1- Exposé des motifs :**

Le Programme Local de l'Habitat de la CPA est caduque depuis octobre 2011. La procédure de révision a été suspendue suite à un courrier de Monsieur Le Préfet en avril 2013 qui a demandé à la CPA de faire des modifications importantes du document. A ce titre, la CPA a relancé en septembre 2013, des études complémentaires pour intégrer Gardanne et Gréasque, prendre en compte les nouveaux objectifs de la loi DUFLOT et disposer d'études spécifiques sur les étudiants, les actifs et les personnes âgées.

Deux phases ont été prévues :

- **Phase 1 : validation du diagnostic réactualisé et choix du scénario de développement,**

- **Phase 2 : validation du programme d'actions territorialisé et proposition de projet de deuxième PLH.**

La CPA, engagée dans cette démarche depuis 2009, travaille sur l'actualisation et la précision de ses engagements (mode de financement, taille, analyses relatives aux besoins, identification des potentiels de construction) au travers notamment des orientations et règles d'urbanisme de nature à favoriser la construction de logements sociaux dans les PLU.

Début 2014, la CPA a rendu à l'Etat la délégation de gestion des aides à la pierre.

Le document de diagnostic a été soumis en avril 2014, aux observations des acteurs locaux, au premier rang desquels se trouvent l'Etat, la Région et le Département, mais aussi à toutes les Personnes Publiques Associées.

Pour rappel, le porter à connaissance de l'Etat concernant la révision du PLH, a été présenté aux diverses instances de concertation. Ce dernier a précisé le nouveau cadre législatif pour le PLH de la CPA, a souligné l'importance de mettre en cohérence la politique de l'habitat avec les autres politiques sectorielles et locales, a mis en valeur des données clés et des constats développés dans la partie présentée ci-après. Ensuite, il a défini les enjeux et priorités, notamment :

- Répondre aux besoins des populations actuelles et futures avec un rééquilibrage quantitatif et qualitatif de l'offre sur le territoire,
- Coordonner orientations et objectifs du PLH avec ceux du SCOT et à une échelle plus globale,
- Promouvoir un développement urbain durable et maîtrisé en travaillant sur les localisations préférentielles de zones ou secteurs stratégiques, en soutenant la réalisation de projets de qualité,
- Lutter contre l'habitat indigne en repérant les situations et réalisant un plan d'actions.

Enfin, des préconisations ont été envisagées :

- Développer une politique de maîtrise foncière avec la nécessité d'un diagnostic sur le foncier mobilisable pour la définition d'objectifs réalistes,
- Mettre les PLU au service de cette politique foncière pour la réalisation des programmes d'actions,
- Mettre en oeuvre le portage politique du projet,
- Définir une véritable "gouvernance" du PLH.

Au vu de ces éléments, il s'agit ici de vous présenter le diagnostic réactualisé réalisé dans le cadre des études complémentaires pour un deuxième PLH de la CPA (2015-2021).

## 2 – Présentation du diagnostic réactualisé pour un deuxième PLH de la CPA

Un travail partenarial étroit avec l'Etat, les communes membres, l'AUPA et l'ensemble des partenaires du PLH est engagé depuis 2010 avec la mise en place d'instances de concertation fédératrices (Commissions Intercommunales de l'Habitat (CIH), journée habitat, ateliers thématiques et Comités Techniques et de Pilotage) ont été organisés.

### 2.1. Synthèse de la réactualisation du document

Le diagnostic réactualisé, réalisé avec le groupement de bureaux d'études Habitat et Société / Fondation des Villes / TraitClair, met en valeur les éléments suivants qui complètent l'analyse déjà proposée dans le document de mars 2011 :

- en terme de **portrait de territoire** il convient de retenir que le Pays d'Aix est **attractif avec des habitants plutôt jeunes, mais contrasté sur le plan social du fait d'une concentration de l'activité au sud du territoire,**
- en terme de **dynamiques démographiques et socio-économiques**, il est à noter que le **rayonnement économique est générateur de flux importants de déplacements et qu'il est possible que la création d'emploi soit plus modérée dans les prochaines années avec des habitants qui résident de plus en plus au delà des limites de la CPA.**

De plus, la synthèse des entretiens en commune invitant les élus à s'exprimer sur le développement de leur territoire souligne les points suivants :

- des attentes par rapport à l'élaboration du SCOT,
- des projets dans les documents d'urbanisme (PLU) récents ou en cours de révision pour plus de la moitié des communes,
  - une recherche de développement maîtrisé et d'une urbanisation plus compacte, pour limiter l'étalement urbain,
  - une préoccupation partagée sur l'évolution des zones NB (droits à construire résiduels, extensions, divisions, faiblesse du niveau d'équipement et de la viabilité, gestion à terme),
- des extensions contrôlées limitées pour nombre de communes, et une volonté de faire évoluer le tissu existant par renouvellement, restructuration,
- une crainte des réticences plus ou moins fortes des habitants aux projets de développement futurs.
  - une mobilisation de l'EPF PACA, partenariat à consolider,
  - des difficultés dans l'ensemble, peu de réserves foncières,
  - un sentiment d'impuissance face à la cherté du foncier et de l'immobilier pour certaines communes pour mettre en œuvre une action publique...

Compte tenu de tous les éléments recueillis jusqu'à présent, des outils pour une projection sont proposés :

Si l'on retient le principe d'accueillir dans la CPA, le nombre de logements nécessaires pour accompagner chaque emploi créé, nous nous trouvons devant trois scénarios possibles :

- soit retenir le rythme de création d'emplois prévu par le projet de SCOT (hyp 1), autour de 2000 emplois par an, combiné à un rythme de réaffectation et de décohabitation modéré, tel qu'il a été observé dans les années 1980 et qui correspond à une priorité donnée à l'emploi ;
- un second scénario (hyp 2) "volontariste" avec une création d'emplois modérée (1000 emplois par an), un fort taux de décohabitation (par exemple : une offre de petits logements destinés aux étudiants ou aux personnes âgées) et une réaffectation importante répondant à une gestion volontaire du parc existant ;
- enfin, un scénario "fil de l'eau", qui reprend les évolutions observées récemment, y compris sur l'emploi (500 emplois créés par an).

En toile de fond : une traduction des créations d'emplois en solde migratoire au moyen d'un taux de 0,7 ménage arrivant par emploi créé ; le maintien d'un rythme d'augmentation des vacants identique aux dernières années sauf dans le scénario "maîtrisé", où il est fortement diminué ; enfin, une évolution des résidences secondaires constantes, sauf dans le scénario maîtrisé.

					croissance	maîtrisé	continuité
Par an	75-82	82-90	90-99	99-2010	hyp 1 10-20	hyp2 10-20	hyp3 10-20
taux de décohabitation	1,29%	0,55%	1,00%	0,79%	0,55%	1,00%	0,79%
taux de réaffectation			0,21%	0,30%	0,25%	0,40%	0,3%

Dans les trois hypothèses, les besoins en construction neuve à l'horizon 2020 devraient atteindre ou rester en deçà des objectifs du SCOT (2 500 par an), mais il subsiste toujours la possibilité d'augmenter cet effort afin de limiter pour les publics actifs, l'importance des migrations alternantes.

#### PROJECTION DE LA CREATION DE MENAGES

Par an	75-82	82-90	90-99	99-2010	hyp 1 croissance 2000	hyp2 maîtrisé	hyp3 continuité
EMPLOIS : PAR AN	2145	3188	2038	3640	(hyp. Scot- sur 20 ans)	1000 (moyenne sur 6 ans PLH)	500 (moyenne sur 6 ans PLH)
<b>création de ménages</b>	<b>3325</b>	<b>2970</b>	<b>2494</b>	<b>1936</b>	<b>2796</b>	<b>2828</b>	<b>2478</b>
effet démographique (naturel et struct)	262	559	453	496	500	500	500
décohabitation par an	927	525	1186	1114	896	1628	1628
solde migratoire en ménages par an	2136	1886	855	326	1400	700	350

## PROJECTION DE L'OFFRE EN LOGEMENTS

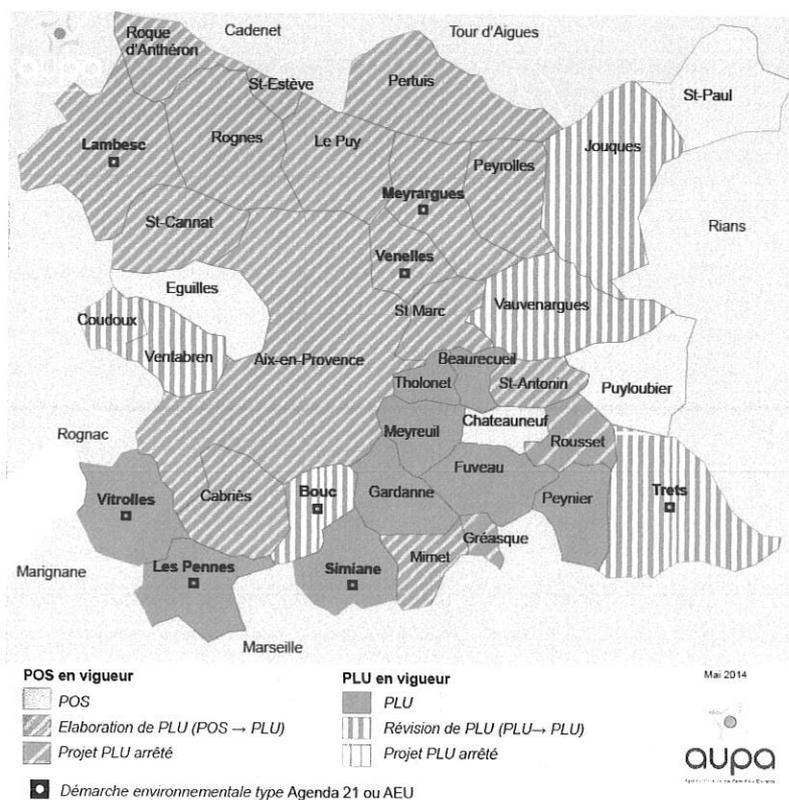
	Par an	75-82	82-90	90-99	99-2010	hyp 1 croissance	hyp2 maîtrisé	hyp3 continuité
<b>offre provenant du parc existant =</b>					<b>447</b>	<b>221</b>	<b>662</b>	<b>303</b>
= Réaffectation					282	451	722	541
moins variation des vacants	67	317	67	174	170	60	170	
moins variation des résidences Secondaires	-24	244	-231	68	68	0	68	
<b>Production nouvelle</b>					<b>2048</b>	<b>1715</b>	<b>2167</b>	<b>2175</b>
<b>Offre dans l'existant + production nouvelle = augmentation des ménages</b>					<b>2494</b>	<b>1936</b>	<b>2828</b>	<b>2478</b>

La CPA s'engagerait dans le deuxième scénario dit "volontariste" dans la mesure où il conjugue un développement maîtrisé de la construction neuve et un effort plus soutenu de l'offre à créer dans le recyclage urbain.

Un résultat globalement cohérent avec les réflexions du projet de SCOT, compte tenu d'une probabilité de réalisation de 80%.

### 2.2. Étude sur les potentialités foncières

En outre, dans le cadre de l'analyse des territoires et de la typologie des communes, le travail déjà engagé dans le PADD du SCOT et de l'observatoire du territoire



(notamment ID 20), a été optimisé afin de préciser les potentialités foncières du pays d'Aix.

### **Une situation inégale des documents d'urbanisme au sein de la CPA et leurs enjeux**

L'élaboration en cours et à venir des nouveaux documents d'urbanisme et les révisions doivent être une opportunité à saisir pour concrétiser les objectifs quantitatifs et qualitatifs que proposera le PLH.

### **Une enveloppe maximale d'urbanisation du projet de SCoT exigée**

Sur les 132 431 ha, l'enveloppe maximale d'urbanisation couvre 17 300 hectares environ soit 13% du territoire de la Communauté du Pays d'Aix, au sein duquel 12 000 hectares sont artificialisés.

L'enveloppe maximale d'urbanisation correspond au tissu urbain existant (potentiel de densification, de renouvellement, comblement des «dents creuses»...) et aux extensions urbaines potentielles. Au sein de cette enveloppe, un potentiel foncier maximum pour le résidentiel et/ou l'économie a été identifié. Le potentiel foncier maximum (résidentiel ou économie) d'une commune correspond à la surface foncière totale non artificialisée et potentiellement urbanisable. Hors prise en compte des communes de Gréasque et de Gardanne, le Projet de SCoT identifie un potentiel foncier à vocation résidentielle de 2 182 ha, soit 2% du territoire de la CPA.

### **Un territoire contraint par les risques naturels et par les protections environnementales et patrimoniales.**

L'ensemble des protections et contraintes liées aux risques naturels conduit à une très forte proportion d'espace inconstructible.



**Aussi, les capacités ont été recensées pour le PLH et au-delà.**

Ce travail s'est appuyé sur un échange avec les élus et techniciens des différentes communes du territoire, pour apprécier la réalité de ces disponibilités et leur affectation, totale ou partielle, à la réalisation de logements. La démarche a conduit également à identifier de nouveaux projets et potentiels (en renouvellement urbain ou en extension de l'urbanisation).

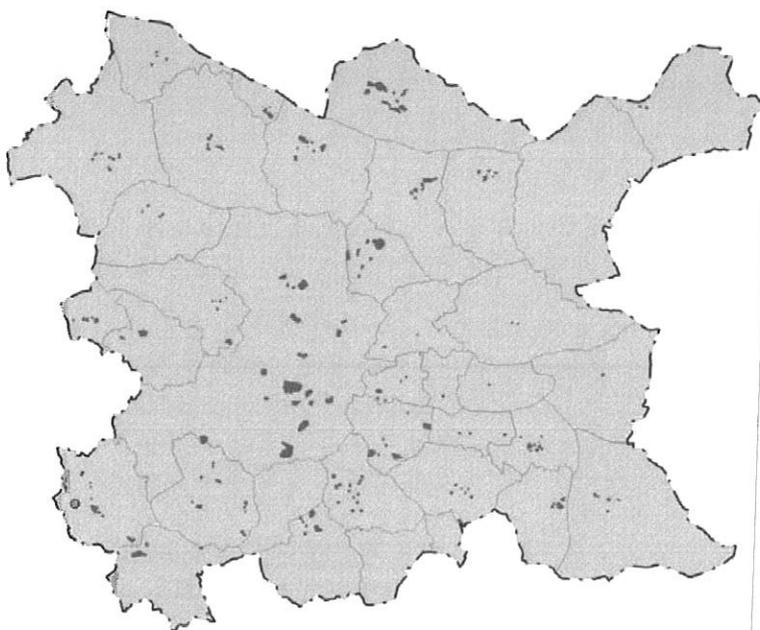
La temporalité, ou échéance d'urbanisation pressentie, est établie en 3 catégories :

- Court terme : Opération en cours, demandes de permis de construire déposés
- Moyen terme : Sites fonciers urbanisables dans le temps du PLH pour les sites disponibles et mobilisables d'un point de vue réglementaire et du contexte foncier (propriétaire vendeur, parcellaire simple, sans contrainte de pré aménagement)
- Long terme : Sites fonciers urbanisables « post PLH » pour les sites dont le règlement d'urbanisme ne permet pas une urbanisation à court terme (ex : zone AU stricte).

D'après le bilan effectué suite au recensement des sites fonciers, sous réserve de la validation des éléments par chaque commune, **l'ensemble du potentiel identifié à court et moyen termes confondus correspond à un total de 219 sites permettant d'accueillir plus de 15 000 logements** (environ 15% des sites seront affectés d'une capacité seulement après étude préalable).

Cependant, ce potentiel foncier ne prend pas en compte les évolutions possibles dans le secteur diffus. La quantification du "renouvellement urbain" sera précisée dans les fiches communes et laisse à penser que les 15 000 seraient un objectif minimal.

**Pour tendre vers les objectifs de la Loi : 4 500 Logements Sociaux sont localisés dans des sites dont le programme est identifié auxquels s'ajoute une part de la programmation dans les sites où celle-ci n'est pas encore définie.**



- **219 sites de projet**
  - 195 sites à court terme, moyen et long terme sur les communes hors Aix
  - 19 sites (zone AU habitat sur Aix)

### 2.3. Etudes spécifiques

Par ailleurs, dans le cadre de la mission confiée au prestataire, des études spécifiques sur le logement étudiant, les personnes âgées et les jeunes actifs ont fait l'objet des approfondissements suivants.

#### **Le logement des étudiants**

Le constat du PLH en 2006 était plutôt inquiétant :

- faute de logement, un nombre important d'étudiants à Aix logeraient à l'extérieur, notamment à Marseille, voire plus loin pour  $\frac{1}{4}$  d'entre eux. Le taux de 18-30 ans qui vivent et étudiaient dans la même ville était l'un des plus faibles de France –il est vrai par comparaison à des villes nettement plus importantes qu'Aix.
- la part prise par le logement privé dans le logement des étudiants serait plus importante qu'ailleurs, avec des loyers élevés, le plus souvent entre 500 et 600€ ; mais aussi un parc proche de l'insalubrité assez important. Avec 12% pour le CROUS et les écoles, 8 à 9% en résidences services (3000), 50% chez les parents, les étudiants logés en privé seraient 30% du total.

Par rapport au programme de 1237 logements, 80 ont été achevés (Gazelle), mais 1395 autres sont prévus à court ou moyen terme.

Le marché apparaît très divers :

- des chambres chez l'habitant à des prix proches du marché,
- des logements à prix élevés en meublé de bonne qualité,
- des logements en mauvais état,
- une certaine vacance en cours d'année dans les résidences avec services, dont très peu sont conventionnées,
- des logements du CROUS très demandés toujours les moins chers, mais en neuf avec des prix plus élevés,
- la suppression du Locapass pour le logement privé (sauf personnes morales) depuis deux ans rend l'accès difficile pour ceux qui n'ont pas de caution personnelle.

Le parc privé est l'offre la plus importante, mais il est difficile d'en mesurer le poids. Près de 9.000 logements seraient concernés, dont probablement plus du tiers est offert à travers le site national du CROUS, qui offre une certaine garantie en raison de la signature d'une charte pour obtenir le label.

<b>Offre CROUS secteur privé</b>	<b>Début juin</b>	<b>Juillet</b>	<b>Fin juillet</b>	<b>15 août</b>	<b>31 août</b>	<b>septembre</b>
Logements proposés	445	686	1000	400	600	750

Fin Janvier 2014, période creuse, 25 logements étaient disponibles, la plupart meublés et autonomes, mais avec des loyers élevés, en moyenne 22€/m<sup>2</sup>, avec un éventail de 14 à 35. Les prix des chambres dépendantes étaient même plus élevés que les logements indépendants, la colocation se situe autour de 517€/pièce, donc proche du prix moyen des logements (507), ce qui explique son faible intérêt. Enfin, le poids des charges apparaît très élevé, autour de 48€/mois inclus.

Dans les résidences étudiantes privées, les prix oscillent de 426 à 635 €, avec une moyenne proche des logements privés, avec des services inclus, mais souvent une localisation moins centrale. La vacance est moyenne, mais plus élevée qu'au CROUS(130 disponibles sur 2 292 début 2014). La plupart de ces résidences ne sont pas conventionnées (mais l'ALS est proposée) et louent aussi bien à des jeunes travailleurs qu'à des étudiants.

Les deux types d'offres sont très majoritairement situés à Aix, et l'offre périphérique est dans les communes contiguës, avec une vacance un peu plus importante. Il apparaît que la proximité du lieu d'études, du centre-ville et des bibliothèques constitue une exigence très fréquente des étudiants, au moins durant les premières années d'études. En fin d'études, la demande se «banalise».

### **Le logement des personnes âgées**

Le territoire de la CPA a connu ces dernières années un rattrapage significatif de son équipement destiné aux personnes âgées et handicapées. Il connaît un bon taux d'équipement en structures, avec des listes d'attente qualifiées de « normales » par les acteurs du secteur :

- 3 232 places en EHPA(D)
- 521 places en Foyer Logement
- 419 en résidences services

Soit au total 4 172 places pour 29 208 personnes de plus de 75 ans, taux de 144 / 1000.

Seules 11 communes ne disposent d'aucune capacité d'hébergement. La disproportion entre la capacité très importante des établissements pour personnes dépendantes ou médicalisées et chères (plus de 2 000 euros par mois pour la plupart), et les structures avec services à la carte, aboutit à la réalité du maintien au domicile des ménages à faibles revenus.

Le travail réalisé par Handitoit et la programmation par la CPA des réponses pour les handicapés en attente semble aboutir au même constat, à condition d'accepter un certain délai d'attente, donc une gestion prévisionnelle des demandes :

- les capacités restent un peu insuffisantes pour l'aide à domicile si l'on tient compte de la hausse possible de la demande,
- les places « Alzheimer » sont encore insuffisantes (390) mais supérieures à la moyenne départementale et surtout à la situation de forte pénurie qui prévalait au début du plan départemental en 2006.

La demande est désormais nettement orientée vers le maintien à domicile et les solutions alternatives.

L'ajustement géographique est relativement bon sauf à Aix, hormis dans certaines petites communes : Aix ne regroupe que 37% des places et le Nord est un peu moins bien pourvu.

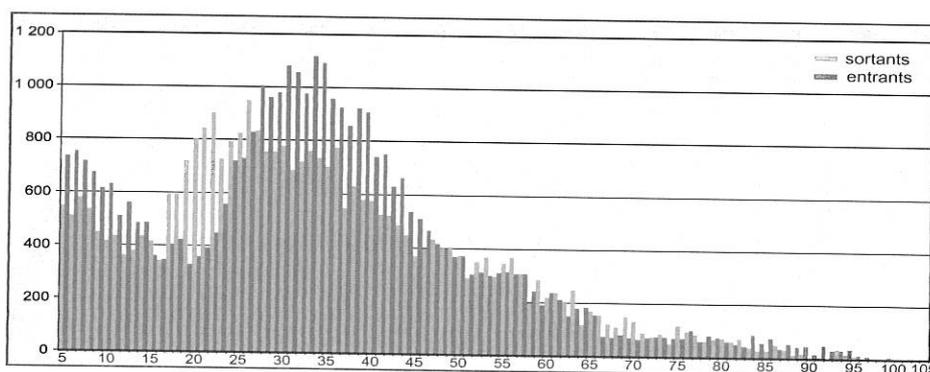
En 2010, 17 559 personnes de plus de 80 ans vivaient dans la communauté : 2 424 en structures (14%) et quelques 15 080 dans 11 920 ménages, dont 8067 propriétaires de leur logement (dont 5 344 en maisons), 2 020 locataires privés (plus 94 en meublés) et 1 282 locataires sociaux. 451 sont logés gratuitement.

### Le logement des jeunes actifs

Les jeunes sont plus nombreux dans la communauté que dans le reste de la région. Ils représentent 28% de la population, mais 22,5 % des chômeurs et le taux d'activité des jeunes est le plus faible de la région PACA (39% contre 45%), probablement en raison du poids des étudiants. Le chômage des jeunes du bassin d'Aix augmente un peu plus vite que la moyenne régionale (9,2 contre 6,3% alors que l'ensemble du chômage 8,1 contre 7,2)

L'étude de 2010 sur le logement des jeunes en PACA soulignait la faible croissance des effectifs, une situation économique plutôt meilleure que la moyenne (moins de jeunes sous le seuil de pauvreté), une augmentation des 15-25 ans tandis que les 25 à 30 ans ont tendance à partir.

Sur la courbe migratoire ci-dessous, il est net que les 18 à 28 ans quittent le territoire de l'EPCI, pour être remplacés par leurs aînés (30 à 50 ans) et leurs enfants. Les départs se font vers Marseille et vers le « reste de la région PACA », en plus de flux très répartis vers l'ensemble du Sud Est.



Source INSEE échanges migratoires dans la métropole

Dans le parc de logement en 2011, les jeunes ménages sont très présents dans le locatif privé (51% des jeunes ménages), malgré des revenus plus faibles que leurs aînés. Le locatif social ne loge que 13 à 20% des ménages jeunes, mais ils représentent probablement 21% de la demande de logement social. Les propriétaires sont en revanche assez nombreux pour la tranche des 25-30 ans (27%), ce qui montre un certain succès de l'accession.

Filocom2011	Locataire privé	Locataire HLM	Propriétaire	Autres
Moins de 25 ans	2 333	395	96	91
25 à 39 ans	16 606	7 003	9 347	1 222

Les indicateurs CAF soulignent qu'une part significative des 37 000 jeunes ménages relève de la catégorie des travailleurs « pauvres », ce qui les place en situation doublement fragile : précarité de l'emploi et taux d'effort élevé dans le locatif privé.

Comme indiqué dans le diagnostic précédent, la situation des jeunes actifs est difficile dans le pays d'Aix, en raison des loyers élevés du secteur privé, de l'insuffisance d'offre sociale en petits logements et de la faiblesse des structures d'accueil. Une grande partie des jeunes (près de la moitié) est donc incitée à rester au domicile parental plus longtemps.

La tension ne paraît pas particulière à cette catégorie de population. Pour Action Logement, elle reste très constante et couvre toutes les catégories d'actifs. La question des réponses n'est pas réellement financière : les cotisations des entreprises au 1% ne sont pas consommées et renvoyées vers d'autres régions, faute de projets.

Les FJT d'Aix (Ajelpa) et de Vitrolles sont les deux principales structures dédiées, toutes deux destinées aux besoins des jeunes actifs des zones d'activités du sud-ouest de la communauté. Elles sont toutes deux en pleine évolution : la première poursuit un plan de rénovation de ses bâtiments aux Milles (achèvement en 2016) et se porte candidat pour la reprise du foyer des Abeilles à Aix Centre (80 places). La seconde, jusqu'ici foyer soleil (éclaté) va devenir une structure regroupée avec la reprise d'un hôtel de 80 à 100 chambres.

#### **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 sur la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social (DUFLOT 1) du 18 janvier 2013,
- VU la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014,
- VU la délibération n°2013-A124 du Conseil Communautaire du 18 juillet 2013 relative à l'engagement des études complémentaires pour le projet de 2ème PLH ;
- VU l'avis de la Commission Habitat et politique de la ville du 28 mai 2014 ;
- VU l'avis du Bureau communautaire du 19 juin 2014 ;

#### **Dispositif :**

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

- **APPROUVER** le diagnostic territorial réactualisé tel que synthétisé ci-dessus.
- **DECIDER** de la poursuite des études sur la base du scénario 2 dit « volontariste ».

*ANNEXE : projet de diagnostic réactualisé (mai 2014)*



DOCUMENT DE TRAVAIL

**Programme Local  
de l'Habitat (PLH)  
2015 - 2021  
Communauté du Pays d'Aix**

ACTUALISATION DU DIAGNOSTIC

Mai 2014



## SOMMAIRE

1	Le contexte d'élaboration des études complémentaires.....	4
1.1	Un nouveau cadre législatif et réglementaire.....	4
1.2	Une évolution du contexte institutionnel : élargissement du périmètre de la CPA avec l'intégration de Gardanne et Gréasque .....	5
1.3	La prise en compte des demandes de modifications de l'Etat .....	5
1.4	Des approfondissements thématiques.....	6
2	Le diagnostic .....	7
2.1	Rappel du contexte des précédents diagnostics .....	7
2.2	Portrait du territoire .....	8
2.2.1	Un territoire attractif .....	8
2.2.2	Des habitants plutôt jeunes .....	10
2.2.3	Un territoire contrasté sur le plan social.....	12
2.2.4	Une concentration de l'activité au Sud du territoire.....	16
2.3	Dynamiques démographiques et socio-économiques.....	16
2.3.1	Analyse des évolutions passées.....	16
2.3.2	La situation économique et sociale.....	17
2.3.3	Déplacements et territoires .....	19
2.3.4	Outils pour une projection.....	22
2.3.5	Analyse des territoires et typologie des communes.....	24
2.4	Le parc de logements .....	31
2.4.1	Analyse des types de parcs et évolutions .....	31
2.4.2	Les acteurs .....	39
2.4.3	Un parc privé avec des situations de fragilités sociales et d'inconfort .....	40
2.5	Le marché du logement .....	42
2.5.1	Les mouvements d'occupation .....	42
2.5.2	Le niveau des prix .....	42
2.5.3	Les segments du marché .....	43
2.6	Potentialités foncières.....	44
2.6.1	Caractéristiques générales du territoire : documents de planification, risques et protections.....	44
2.6.2	Les Capacités recensées pour le PLH et au-delà .....	46
2.6.3	Les politiques foncières actuelles .....	47
2.7	Approfondissements thématiques .....	50

2.7.1	Le logement des étudiants.....	50
2.7.2	Le logement des personnes âgées.....	54
2.7.3	Le logement des jeunes actifs.....	57

Document de travail

# 1 Le contexte d'élaboration des études complémentaires

## 1.1 Un nouveau cadre législatif et réglementaire

Depuis sa création en 1983 comme outil d'étude et d'orientation de la programmation de logements sociaux pour les communes, le Programme Local de l'Habitat (PLH) a vu son sens et sa portée se renforcer constamment au fil des législations.

Les évolutions législatives récentes dans le domaine du logement et de l'habitat ont toutes contribué à renforcer son importance, en introduisant de nouvelles obligations pour les EPCI, mais aussi de nouvelles opportunités :

- En 2004, la loi « Libertés et Responsabilités Locales » renforce le rôle stratégique et opérationnel du PLH comme document cadre de la politique locale de l'habitat. Etabli par un établissement public de coopération intercommunale (fin des PLH communaux), le PLH, d'une durée de 6 ans doit faire l'objet d'un programme d'actions détaillé par secteur géographique.  
Par ailleurs, la loi introduit dans son article 61 une réforme importante dans la conduite des politiques de l'habitat. L'Etat peut ainsi déléguer, sous certaines conditions, l'attribution et la gestion des « aides à la pierre » aux intercommunalités et aux conseils généraux qui en feront la demande (pour le développement et la réhabilitation du parc locatif social, les interventions sur le parc privé existant, l'offre d'hébergement...).
- En 2005, la loi de programmation pour la « Cohésion Sociale » (2005-2009) a défini des objectifs ambitieux aux niveaux national et local en matière de développement de l'offre locative sociale, ainsi que d'intervention dans le parc privé vacant ou « indigne ». Elle rend obligatoire l'élaboration d'un PLH pour les communautés urbaines, les communautés d'agglomération et les communautés de communes compétentes en matière d'habitat dont la population est supérieure à 50 000 habitants et comportant une commune de plus de 15 000 habitants.  
Elle touche l'ensemble des segments du logement : l'accession sociale à la propriété, l'investissement locatif, la lutte contre l'insalubrité, l'accès au parc locatif social, la modernisation des statuts des bailleurs sociaux, l'ANAH, l'accès au logement pour les plus défavorisés, les rapports locatifs, la copropriété. Le secteur public comme le secteur privé sont concernés.
- La loi « Engagement National pour le Logement » de 2006 précise le contenu des PLH, notamment en matière de prise en compte de l'habitat indigne, tout en ouvrant de nouvelles possibilités pour la mise en œuvre opérationnelle de la politique habitat des collectivités locales (sur des thèmes aussi centraux que le développement de la construction neuve ou l'accession « sociale » à la propriété...).
- La loi instituant le « Droit Au Logement Opposable » (DALO) de 2007 impacte fortement la question de l'articulation du PLH avec les politiques sociales du logement: possibilités d'une délégation du DALO pour les territoires dotés d'un PLH, mise en place du droit au logement et à l'hébergement opposable, extension de l'application de l'article 55 de la loi SRU (Solidarité et renouvellement urbain), principe de continuité dans l'hébergement.
- La loi « Mobilisation pour le Logement et Lutte contre les Exclusions » (loi MOLLE, mars 2009) précise le contenu des PLH et renforce l'articulation PLH/PLU pour une plus grande efficacité: durée obligatoire de 6 ans pour la définition des objectifs du PLH, renforcement de la portée opérationnelle du programme d'actions (obligation de territorialiser à l'échelle communale, voire infracommunale pour les grandes villes, les objectifs et le programme d'actions), renforcement de l'articulation entre PLH et PLU (délai de mise en compatibilité réduit de trois à un an)...

- Les lois issues du Grenelle de l'Environnement (2009-2010) fixent un cadre ambitieux pour l'atteinte d'objectifs de performance énergétique dans le parc de logements, notamment en matière de construction neuve mais aussi de réhabilitation du parc existant.
- La loi du 18 janvier 2013 relative à « la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social ». La loi renforce les obligations de production de logements sociaux : le seuil minimal de logements locatifs sociaux à atteindre pour les communes assujetties à l'article 55 de la loi SRU passe de 20 à 25% des résidences principales (le décret de fin juillet 2013 précise la liste des communes concernées par le passage du seuil minimal de 20 à 25%). Elle prévoit une augmentation des sanctions pour les communes en constat de carence. Par ailleurs, la loi instaure également la possibilité d'une cession gratuite des terrains appartenant au domaine privé de l'Etat et de ses établissements publics au profit du logement social.

## 1.2 Une évolution du contexte institutionnel : élargissement du périmètre de la CPA avec l'intégration de Gardanne et Gréasque

Dans le cadre du processus de rationalisation de l'intercommunalité prévu par la loi n°2010-1563 du 16 décembre 2010 portant Réforme des Collectivités Territoriales et notamment son article 60, le Préfet avait proposé par arrêté en date du 18 décembre 2012, la modification du périmètre de la Communauté du Pays d'Aix en intégrant les communes de Gréasque et de Gardanne.

La Commune de Gréasque avait manifesté son souhait d'adhérer à la CPA par délibération du 4 février 2009, alors que la Commune de Gardanne avait opté pour une opposition de principe au projet d'intégration.

Dès le premier trimestre 2013, l'ensemble des communes du Conseil Communautaire ont voté favorablement ce projet de modification du périmètre de la CPA par l'intégration de ces deux nouvelles communes.

Considérant que les conditions de majorité étaient remplies, le Préfet a émis un arrêté inter-préfectoral, en date du 21 mai 2013, modifiant le périmètre de la Communauté du Pays d'Aix-en-Provence par l'intégration définitive des communes de Gréasque et de Gardanne à compter du 1er janvier 2014.

## 1.3 La prise en compte des demandes de modifications de l'Etat

Au-delà de la prise en compte du passage de 20 à 25 % de la part exigible de LLS sur le territoire des communes soumises à l'article 55 de la loi SRU, le lancement de ces études complémentaires et l'actualisation du projet de PLH font suite au courrier du 5 avril 2013 de Mr le Préfet, qui soulevait un certain nombre d'insuffisance notamment en matière de production neuve et de production de logements sociaux.

Les remarques et demandes de modifications sont regroupées sous trois grandes thématiques.<sup>1</sup>

1/ l'objectif global de développement de l'habitat sur le territoire est considéré comme insuffisant pour rééquilibrer le ratio emploi/logement, face aux besoins de la population et au dynamisme économique du territoire. Il souhaite que la CPA affiche un objectif plus ambitieux, nécessaire pour lutter contre la tension du marché local et répondre au déficit résidentiel constaté.

2/ la programmation en matière de logement locatif social est considérée comme imprécise. « Cette typologie doit notamment préciser l'offre de logements locatifs sociaux (prêts locatifs sociaux et prêts locatifs à usage social) et très sociaux (prêts locatifs aidés

<sup>1</sup> Extrait CCTP

d'intégration) ainsi que l'offre privée conventionnée ANAH sociale et très sociale ». La territorialisation des objectifs à la commune est estimée elle aussi, comme insuffisante.

3/ le programme d'actions est analysé comme insuffisamment opérationnel et peu prescriptif à l'égard des communes, notamment en matière d'urbanisme.

#### **1.4 Des approfondissements thématiques**

Dans le cadre de ces études complémentaires il convient également d'approfondir la question des besoins en logement des publics dits « spécifiques » (étudiants, personnes âgées, jeunes actifs), en définissant notamment les critères que doit avoir une ville pour développer une offre spécifique, quelle typologie et le nombre de logements.

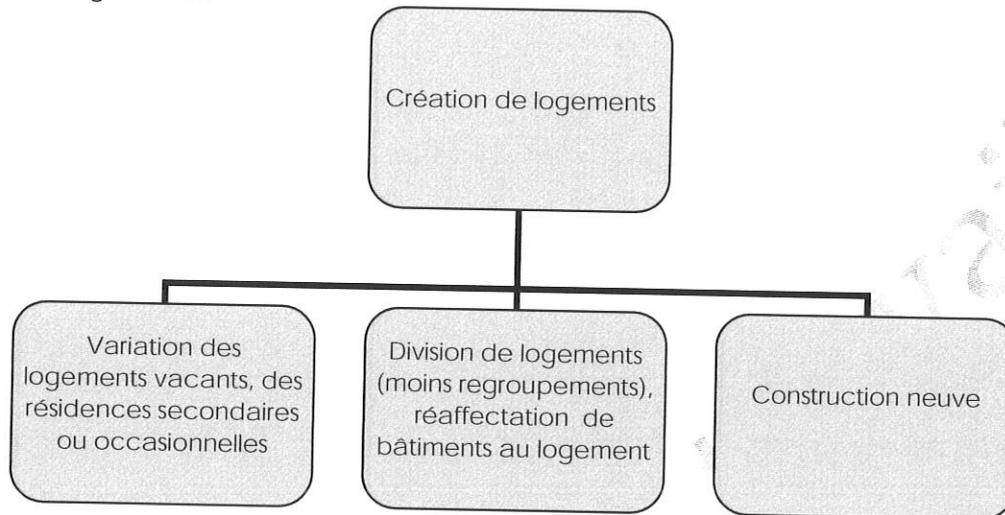
Document de travail

## 2 Le diagnostic

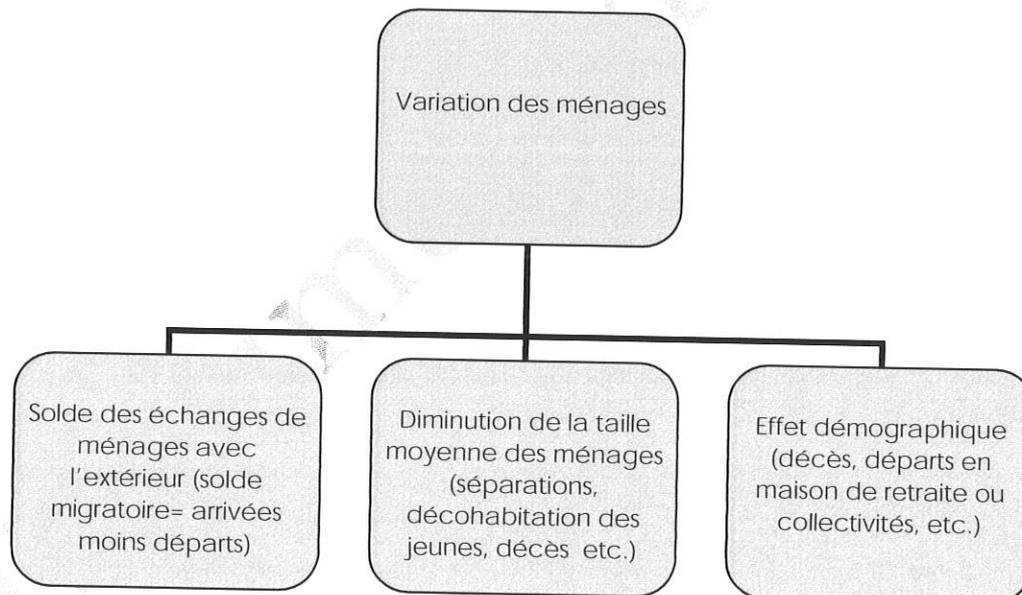
---

### 2.1 Rappel du contexte des précédents diagnostics

L'analyse des différents facteurs d'évolution passée des besoins est indispensable pour assurer un exercice de projection sur les 6 ans du PLH. Il importe de bien définir les facteurs de la création de logements:



En face de ces transformations du parc de logements, les ménages connaissent également des évolutions :



L'observation de ces différents mouvements permet de fonder des hypothèses sur l'évolution des besoins, en rattachant éventuellement certains facteurs à l'évolution des emplois, l'attractivité de la communauté pour les retraités, pour de grands ou de petits ménages, etc. Les politiques du logement, selon qu'elles sont axées sur l'amélioration de l'usage du parc existant, sur la diminution de la vacance ou sur le développement du neuf peuvent également interférer différemment sur l'évolution du parc.

Le précédent diagnostic, établi en 2010, se fondait sur les recensements intermédiaires de 2004 à 2007. Il concluait à un objectif de 2 350 logements par an sur la base de deux scénarios fondés sur la méthode du point mort.

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

Ces scénarios reposent sur une baisse du solde migratoire et de la décohabitation (dessalement) mais surtout sur une reprise de l'augmentation des logements vacants et des résidences secondaires, ainsi que du renouvellement du parc (la période précédente était marquée par une assez forte réaffectation du parc). Ils aboutissent à des projections de construction neuve en augmentation par rapport à la période 1990-2007.

Rappelons que ces hypothèses sont proches de celles du projet de SCOT, qui retient un objectif de 2 000 créations d'emplois par an (p.22 du DOO) et un besoin en construction de 2 500 logements par an sur 20 ans.

## 2.2 Portrait du territoire

Couvrant une superficie totale de plus de 1 300 km<sup>2</sup> (40 Kms d'Est en Ouest et du Nord au Sud), le Pays d'Aix est une des plus vastes intercommunalités de France. En 2010, le territoire du Pays d'Aix compte près de 380 500 habitants répartis dans 36 communes et représentant 19% de la population des Bouches du Rhône. Quatre communes (Aix en Provence, Pertuis, Gardanne et les Pennes Mirabeau) représentent à elles seules 53% des habitants du territoire.

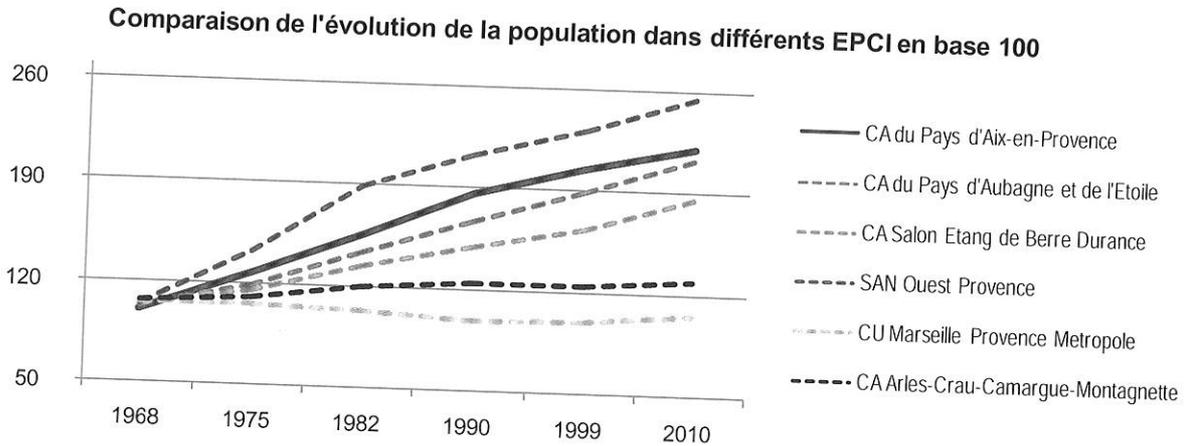
### 2.2.1 Un territoire attractif

#### a) Une croissance continue du nombre d'habitants

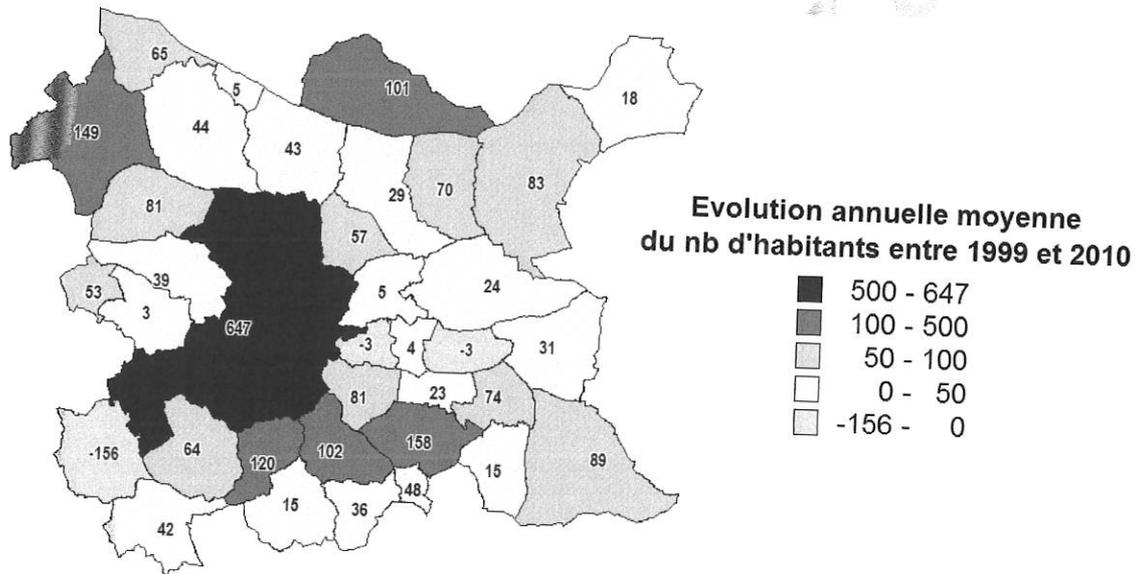
Le territoire de la communauté du Pays d'Aix a accueilli près de 25 000 habitants supplémentaires entre 1999 et 2010, soit 2 250 personnes par an et 18% des nouveaux habitants du département.

Cette croissance, en recul par rapport à la période 1990-1999 (+ 3 619 habitants en plus par an en moyenne) est la conséquence :

- D'un solde migratoire positif mais en baisse (+0,2% par an contre +0,6% sur la période 1990 - 1999)
- D'un solde naturel positif relativement stable (+0,41% contre +0,46% entre 1990 et 1999)
- D'un allongement de la durée de vie



Aix en Provence accueille à elle seule 29% des nouveaux habitants de la CPA. Trois communes (Vitrolles, Le Tholonet, Saint Antonin sur Bayon) enregistrent une diminution du nombre de leurs habitants au cours de la dernière période intercensitaire.



Source Insee 2010

**b) Un rayonnement économique de niveau métropolitain**

**Près de 42 000 établissements et 181 500 emplois : un pôle d'emplois majeur l'échelle métropolitaine**

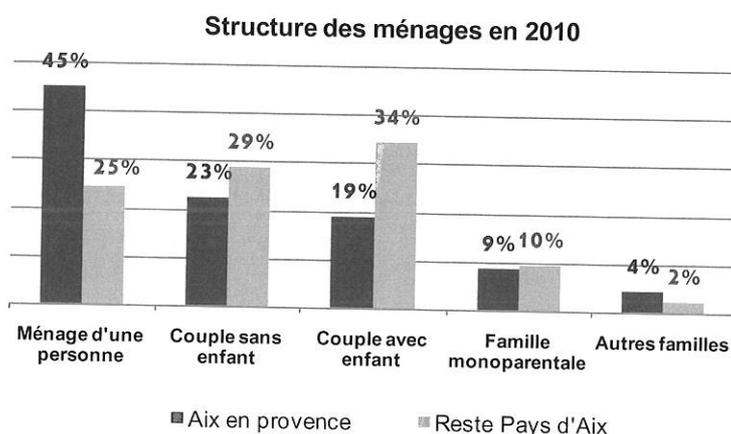
Le Pays d'Aix est l'une des composantes majeures de l'aire métropolitaine et au sein de ce vaste territoire, sa fonction économique est particulièrement développée. L'indice de concentration de l'emploi (rapport entre le nombre d'emplois d'un territoire et le nombre d'actifs occupés qui y résident), parmi les plus élevés (1,16) de la région témoigne de ce haut niveau de développement et contribue, en lien à des facteurs tels que le positionnement géographique ou la grande accessibilité, à expliquer sa forte attractivité auprès des territoires voisins.

## 2.2.2 Des habitants plutôt jeunes

Avec 143 000 personnes de moins de 30 ans en 2010, la population du Pays d'Aix présente un profil jeune. Elle compte 38% de moins de 30 ans contre 35% pour le pays d'Aubagne l'Etoile et 36% CA Salon Etang de Berre Durance. La moyenne départementale se situe à 37%.

L'analyse à l'échelle communautaire masque cependant la différence qui existe entre Aix en Provence (qui concentre 41% des moins de 30 ans) et les autres communes de la CPA.

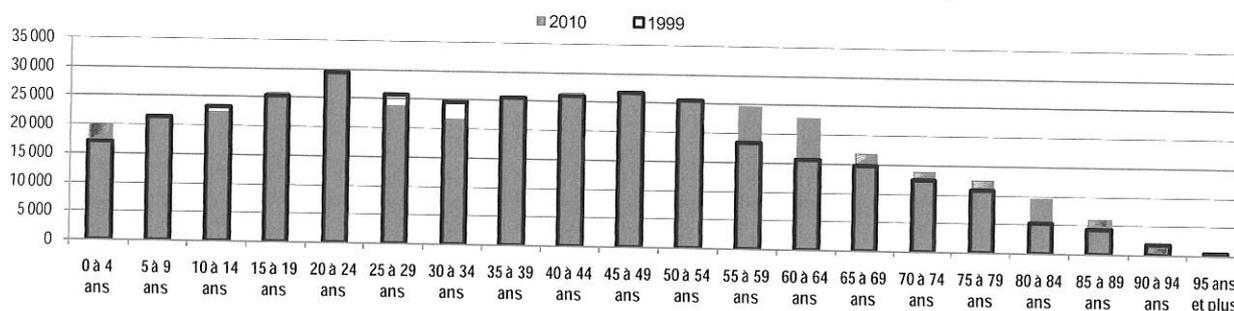
**Le profil universitaire de la commune d'Aix en Provence** (35.000 étudiants inscrits) ainsi que son offre diversifiée de logements contribuent à renforcer le poids des jeunes, et surtout celui des 20 et 24 ans (12% à Aix en Provence contre 5% dans le reste de la communauté du Pays d'Aix). La commune d'Aix en Provence se caractérise également par une part importante de ménages d'une personne (45% contre 25% pour le reste de la communauté) et par conséquent une **faible part de familles avec enfants**.



Source : INSEE - Recensement de la population 2010

Bien que majoritaire, la part des moins de 30 ans a cependant diminuée passant de 40% en 1999 à 38% en 2010. Parmi les moins de 30 ans, ce sont les 25 -29 ans qui ont ainsi vu leur nombre le plus fortement diminuer au cours des onze dernières années (1932 habitants en moins).

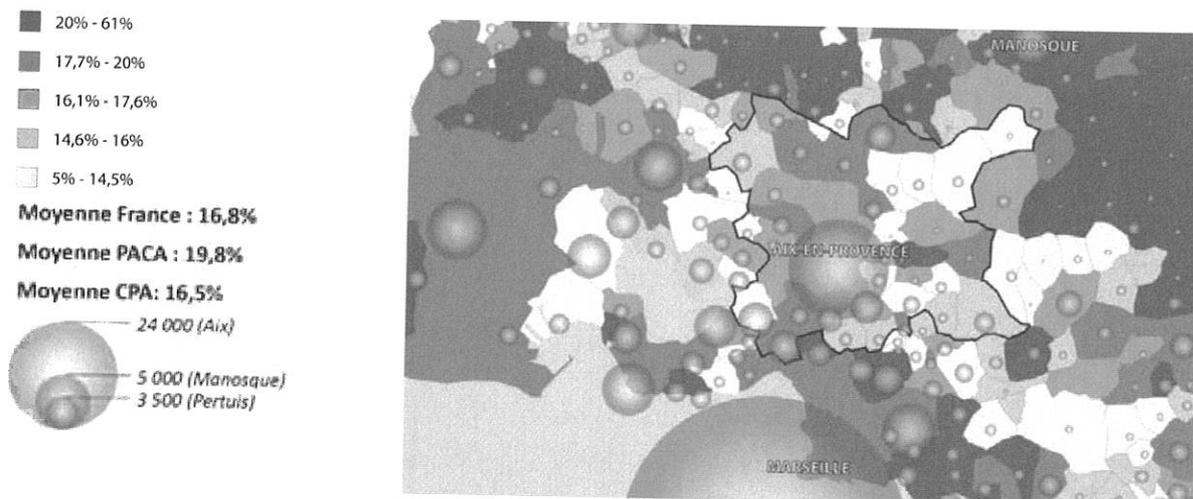
### Evolution de la population de la CPA selon la classe d'âge



Source : INSEE – Recensement de la population 2010

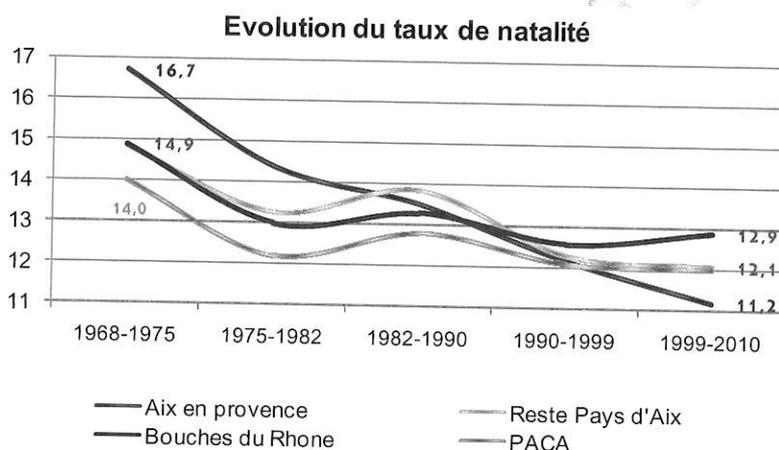
Le nombre des 30 -34 ans a également fortement diminué (2800 habitants en moins) témoignant d'une diminution du nombre de jeunes actifs.

A contrario la part des personnes de 65 ans et plus a augmenté de deux points. Elle reste plus faible (16%) que dans le reste de la Région et notamment que dans les communes d'arrière-pays ou littorales (cf. carte suivante).



**Extrait diagnostic Projet SCoT : Répartition de la population âgée de 65 ans et plus**  
 Source : INSEE - Recensement de la population 2010 – Diagnostic projet SCoT

Ainsi à l’instar de la tendance nationale, la démographie du Pays d’Aix est impactée par le vieillissement de la population. Illustration de cette tendance au vieillissement, la baisse du taux de natalité qui est passé de 14,9 naissances pour milles habitants (1968-1975) à 12,1 au cours de la dernière période intercensitaire. A l’échelle de la commune d’Aix en Provence, le taux de natalité n’a pas cessé de diminuer passant de 16,7 naissances pour milles habitants à 11,2.



Source Insee 2010

Le nombre de personnes âgées de plus de 60 ans a ainsi fortement progressé entre 1999 et 2010 (+20 184, dont +11 700 pour les 60-74 ans). Cela représente un rythme de +2,47%/ an contre +0,61%/an pour la population totale. Désormais, 23% des habitants ont plus de 60 ans.

**Extraits : diagnostic projet SCoT : Les enjeux du vieillissement de la population...**

Le vieillissement est un phénomène qui va affecter durablement tous les territoires et dont les enjeux sont multiples. En 2020, les personnes de 65 ans et plus devraient représenter 20% de la population française contre moins de 17% aujourd’hui.

Vers 2040, le seuil d’une personne sur quatre pourrait être franchi (Source : INSEE, projections démographiques, scénario central, 2006). Outre les questions liées à la prise en charge des personnes âgées et au renouvellement de la population active, le vieillissement va avoir des conséquences sur les besoins en logements et le fonctionnement du marché immobilier.

Tout d’abord, l’INSEE estime que la région PACA pourrait compter près de 80.000 personnes dépendantes en 2015. Ce phénomène va générer des besoins en structures d’accueil mais aussi dans les métiers de la santé et de l’action sociale.

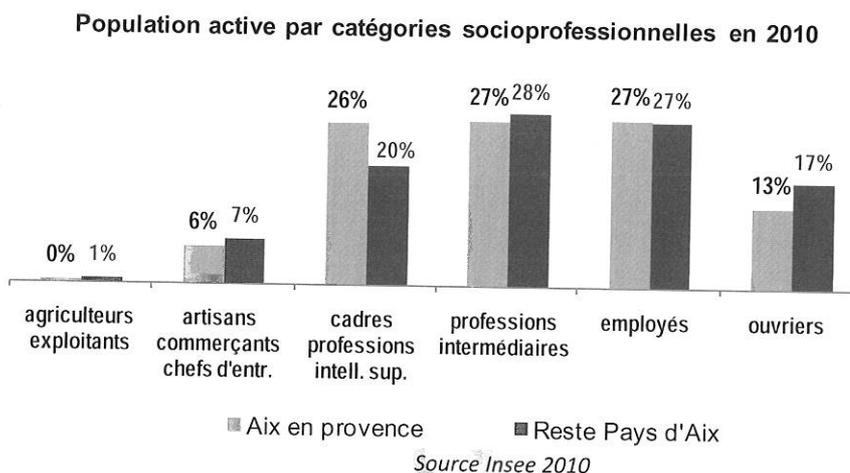
De même, un actif sur trois partira à la retraite d’ici 2020, notamment dans les secteurs de l’administration publique et de la santé – action sociale. Enfin, la demande risque de se porter davantage vers des logements plus petits du fait de la diminution de la taille des ménages et de l’augmentation du nombre de personnes seules. Cela est particulièrement vrai pour les appartements situés dans les villes et les coeurs de village, c’est-à-dire dans des secteurs bien équipés en commerces, services, équipements... Les pratiques urbaines des personnes âgées plaident donc en faveur d’une diversification de l’habitat dans une logique de proximité et de densité. Cela est

d'autant plus vrai que l'usage de la voiture diminue avec l'âge au profit de la marche à pied et de l'utilisation des transports collectifs. Cette demande émanant des personnes âgées risque par ailleurs de rentrer en concurrence avec celle des jeunes qui recherchent également des petits logements, induisant une hausse des prix sur ces produits. Se pose enfin la question du vieillissement des zones d'habitat diffus et du potentiel de logements qui seront mis sur le marché.

## 2.2.3 Un territoire contrasté sur le plan social

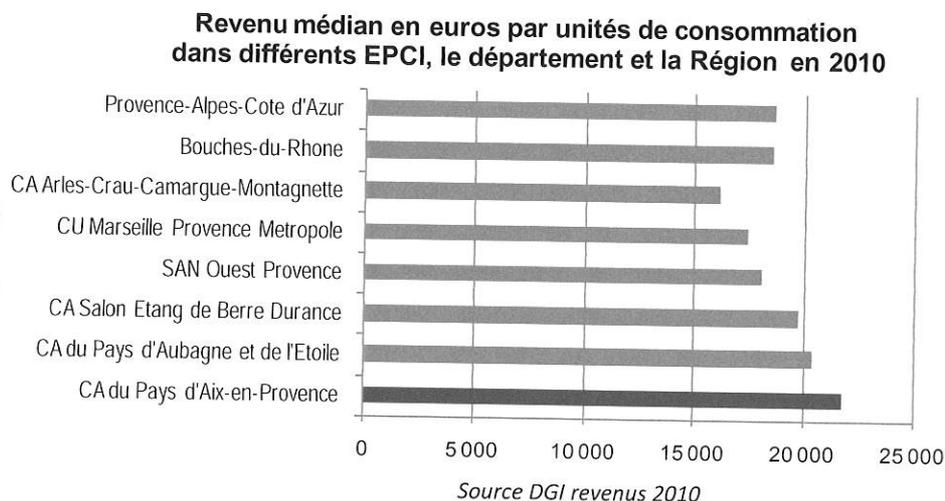
### a) Un « niveau de vie » élevé

Les professions intermédiaires et les employés sont les catégories socioprofessionnelles les mieux représentées en 2010.



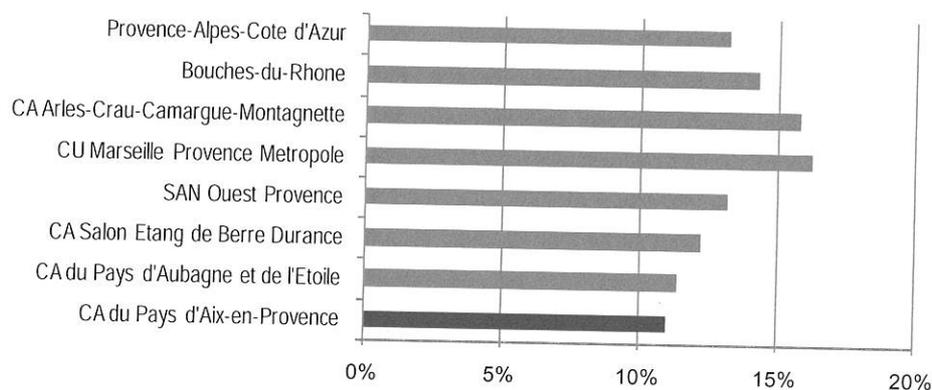
En moyenne, les ménages du Pays d'Aix ont des revenus élevés. En 2010, 59% de ménages fiscaux sont imposables (contre 58% en 2008), taux supérieur à celui des Bouches du Rhône et de la Région PACA (53%).

Le revenu médian par Unité de Consommation<sup>2</sup> est plus élevé dans la communauté du Pays d'Aix que dans les EPCI voisins, le Département des Bouches du Rhône et la Région PACA. Les 10% des ménages les plus riches ont un revenu 5,6 fois supérieurs à celui des 10% les plus pauvres contre 8 fois dans les Bouches du Rhône et 6,7 fois dans la Région



La situation du taux de chômage y est également globalement plus favorable.

### Taux de chômage dans différents EPCI, le département et la Région en 2010



Source Insee 2010

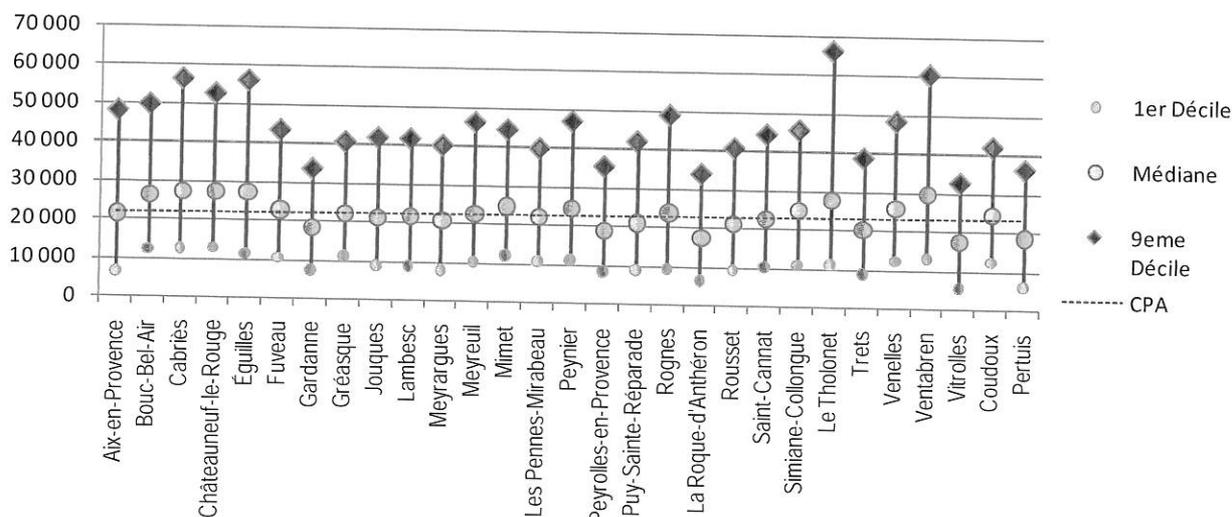
Outre le niveau de revenu, l'approche du contexte social et de la vulnérabilité de certains ménages peut également s'appuyer sur l'analyse des minimas sociaux.

Selon les données du DROS, le pays d'Aix compte 12% de personnes vivant dans un foyer allocataire à bas revenu, soit des ressources inférieures à 1001€. A l'échelle du département ce taux est de 19% et de 16% à l'échelle de la Région.

#### b) Des disparités sociales et territoriales

Le haut niveau de vie des habitants du Pays d'Aix (21 800€ en 2010) évoqué précédemment cache de fortes disparités selon les communes.

#### Revenus déclarés par unité de consommation en 2010 (euros/an)



Source DGI revenus 2010

Selon les communes le rapport inter-décile (soit le rapport entre le plus haut et le plus bas décile) de 3,3 à 7,1 illustre l'hétérogénéité des revenus des ménages dans le territoire.

Aix en Provence, Pertuis et Vitrolles se caractérisent par des écarts de revenus plus marqués (5,7 à 7,1) et un taux de chômage élevé. Ces trois communes concentrent également 64% des allocataires à Bas Revenus de la CPA et 63% des ménages sous le seuil de pauvreté.

Des contrats urbains de cohésion sociale (CUCS) ont été mis en place au sein de ces trois communes afin de réduire les inégalités sociales et d'améliorer les quartiers défavorisés La Communauté du Pays d'Aix en est signataire.

Le portrait social élaboré par l'AUPA, en collaboration avec la Mission Politique de la Ville de la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix distingue une première couronne autour d'Aix-

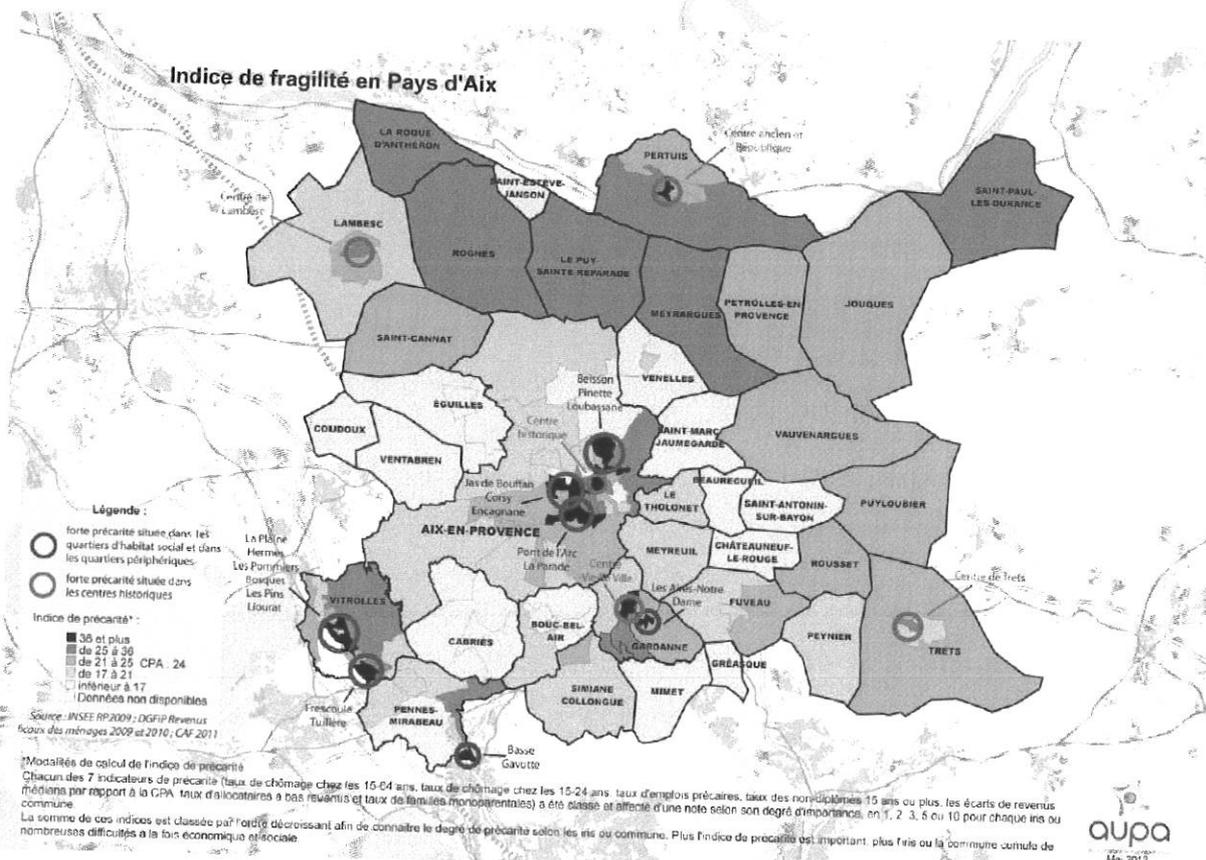
en-Provence où l'on observe une forte proportion de cadres et professions intellectuelles supérieures et où les habitants disposent des revenus les plus élevés. Ces communes sont à la fois proches des grands bassins d'emplois métropolitains, bien desservies par les équipements, services et commerces d'Aix en Provence et présentent un cadre de vie agréable marqué par la présence de la nature et de paysages de grande qualité (Sainte-Victoire...). C'est également la raison pour laquelle les prix du foncier sont souvent élevés et donc sélectifs.

Une deuxième couronne, située à la limite nord et est de la CPA, est constituée des communes plutôt éloignées des bassins d'emplois, et qui souffrent de fragilités de type économiques (présence de chômage...).

Afin d'appréhender les phénomènes de précarité et de pauvreté, notamment dans les quartiers d'habitat social, dans certaines copropriétés et centres historiques dégradés, l'AUPA a défini un indice de fragilité sur la base d'une analyse multicritère. Cet indice permettra de mieux cibler les interventions et de prioriser les actions de la politique de la Ville.

L'indice de fragilité du Pays d'Aix est un indice synthétique qui regroupe différents critères de fragilités économiques et sociales. Ces 8 critères sont :

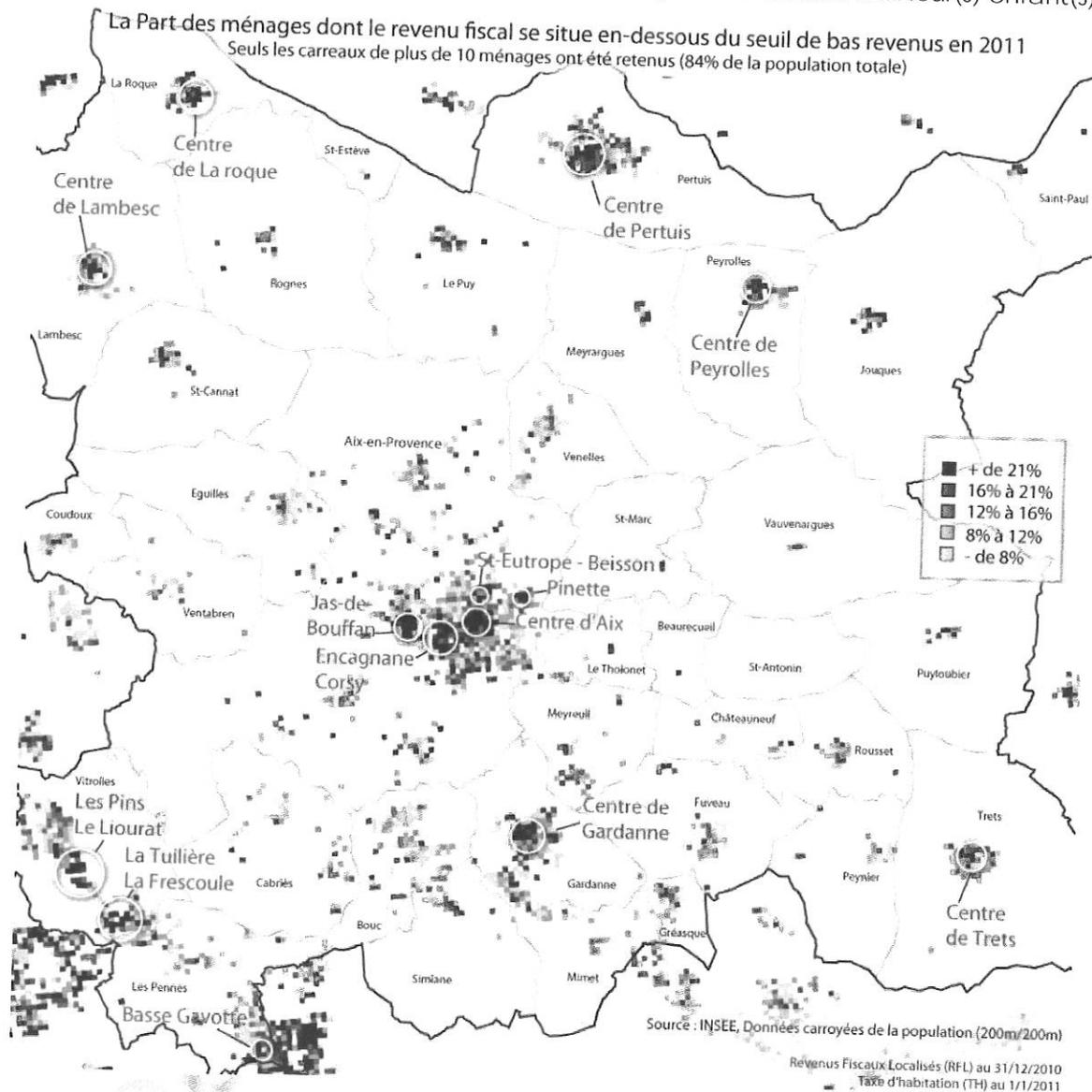
- Ecarts de revenus des communes par rapport au revenu médian de la CPA
- Ecarts entre les revenus les plus élevés et les revenus les plus faibles au sein d'une même commune
- Taux de sans diplôme
- Taux de chômage chez les 15-64 ans
- Taux de chômage chez les jeunes de 15 à 24 ans
- Taux d'emplois précaires (CDD, stages et emplois aidés)
- Taux d'allocataires dont les ressources sont constituées à 100% des prestations de la CAF
- Taux de familles monoparentales



Extrait portrait social réalisé par l'AUPA

Cette analyse a permis à l'AUPA d'identifier les quartiers qui cumulent le plus de difficultés économiques et sociales. Outre les quartiers d'habitat social concernés par la politique de la ville (Jas-de-Bouffan, Encagnane, Corsy et Pinette à Aix-en-Provence ; les Hermès, les Pins, le

Liourat, Tuilière et Frescoule à Vitrolles), les quartiers centraux et notamment les centres anciens comme celui d'Aix-en-Provence, de Pertuis, de Lambesc et de Gardanne sont également touchés par ce phénomène. Ces fragilités, variables selon le territoire, se traduisent par des taux de chômage très élevés, particulièrement chez les jeunes travailleurs faiblement diplômés, des niveaux de salaires faibles, des revenus fortement dépendants des prestations de la CAF, ainsi qu'une situation familiale difficile avec un fort taux de parents élevant seul leur(s) enfant(s).



*Extrait portrait social réalisé par l'AUPA*

Afin d'affiner son approche, l'AUPA a également réalisé une analyse du territoire selon la méthode d'analyse par carroyage proposée par l'INSEE qui permet de cartographier les caractéristiques de la population dans une zone découpée selon un quadrillage de 200 mètres de côté. Ainsi, on peut identifier des quartiers dans lesquels une caractéristique est plus représentée qu'ailleurs.

La carte ci-dessus représente la part des ménages dont le revenu fiscal est inférieur au seuil de bas revenus (781 euros par mois et par unité de consommation) en 2011 (méthode du carroyage). Elle confirme les difficultés sociales des quartiers évoqués précédemment grâce à l'indice de fragilité. Toutefois, la finesse géographique de l'analyse par carroyage permet d'intégrer d'autres territoires comme les centres-villes de Peyrolles-en-Provence et de La Roque d'Anthéron.

## 2.2.4 Une concentration de l'activité au Sud du territoire

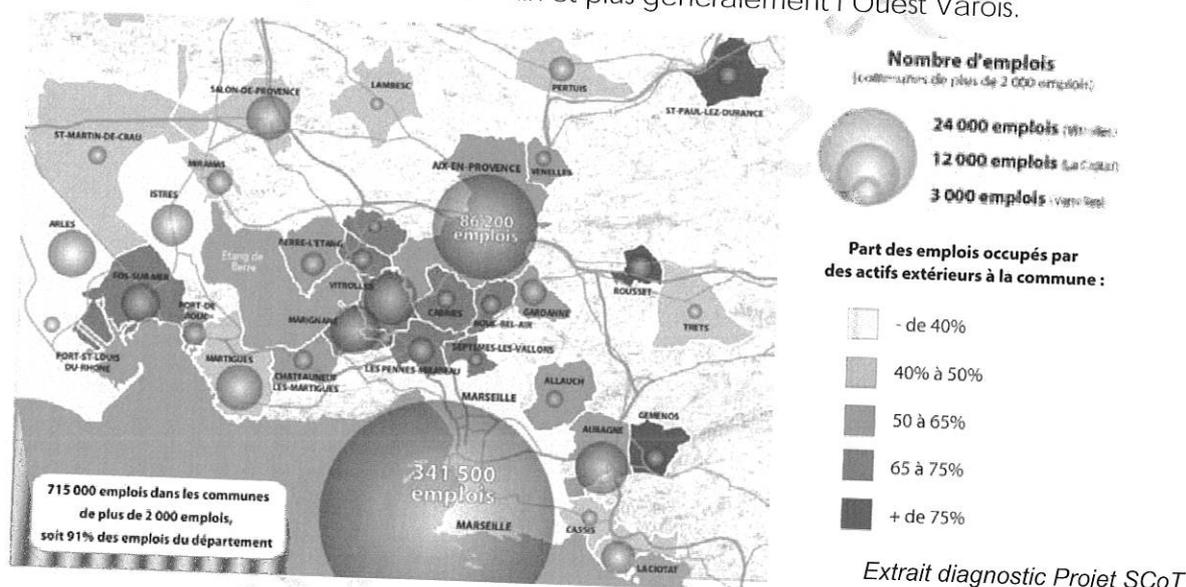
Aix et Provence et le Sud du territoire communautaire s'inscrivent pleinement dans le coeur de l'espace métropolitain, intégrant les rives de l'étang de Berre, Marseille et la région aubagnaise. 83% des emplois et 75% des habitants du Pays d'Aix se trouvent à Aix et dans le sud de la communauté d'agglomération.

Dans la ville-centre, l'activité se répartit entre le périmètre urbain (36 000 emplois) et le pôle d'activité (39 000 emplois) alors que dans les autres communes du Sud elle se concentre dans les zones d'activité. Les principales sont celles de Vitrolles, des Pennes Mirabeau, de Cabriès, Bouc Bel Air, Meyreuil et de la Haute Vallée de l'Arc.

Eloigné des centres villes, leur implantation a été motivée par un positionnement stratégique, sur les axes routiers les plus structurants et à proximité des principaux foyers de peuplement. Au delà des limites institutionnelles de la communauté d'agglomération, la ville de Marseille, principal pôle économique de l'aire métropolitaine assure un emploi à 13% des actifs résidant en Pays d'Aix.

Au nord et à l'Est du Pays d'Aix, la densité économique comme résidentielle est plus faible et les pôles d'emploi jouent un rôle plus local à l'exception de ceux de Cadarache, Pertuis et du pôle microélectronique de Rousset.

Pertuis attire ainsi de nombreux actifs de l'ensemble du Sud Luberon, l'influence du CEA de Cadarache s'étend le long de l'axe Durancien, au delà de Manosque et celle du pôle Micro électronique sur la région de St Maximin et plus généralement l'Ouest Varois.



## 2.3 Dynamiques démographiques et socio-économiques

### 2.3.1 Analyse des évolutions passées

Nous avons présenté dans le tableau suivant les évolutions intercensitaires passées en nombre de ménages afin d'en expliciter le lien avec le logement.

Par an	75-82	82-90	90-99	99-2010
<b>création de ménages</b>	<b>3 325</b>	<b>2 970</b>	<b>2 494</b>	<b>1 936</b>
effet démographique (naturel et struct)	262	559	453	496
décohabitation par an	927	525	1 186	1 114
solde migratoire intercens/ période	41 070	39 984	18 860	8 121
solde migratoire en ménages par an	2 136	1 886	855	326
<b>offre provenant du parc existant</b>			<b>447</b>	<b>221</b>
var vacants	67	317	67	174
var résidences secondaires	-24	244	-231	68
réaffectation			282	463
<b>construction neuve</b>			<b>2 048</b>	<b>1 715</b>

La création annuelle de ménages sur le territoire de l'actuelle communauté n'a cessé de baisser depuis 35 ans, sous l'effet de la baisse du « solde migratoire », les autres facteurs étant plutôt en hausse, sous l'effet de la baisse de la taille moyenne des ménages.

A l'évolution en dents de scie de l'augmentation des logements vacants et des résidences secondaires, fait face une offre plutôt en baisse, comprenant une forte réaffectation de logements et une construction neuve significative mais en baisse.

Cette baisse du solde migratoire est en contradiction avec la hausse des emplois dans le bassin et dans la CPA, signe d'une domiciliation croissante des actifs hors de la communauté.

Emploi dans la CPA	1975	1982	1990	1999	2010	2012
CPA	80 980	95 996	121 501	140 357	180 412	181 600
créations annuelles		2 145	3 188	2 038	3 641	594

Source agence de développement et AUPA

## 2.3.2 La situation économique et sociale

Extrait du site de l'agence de développement :

« L'environnement économique du Pays d'Aix-en-Provence est caractérisé par un tissu économique dense. L'activité industrielle se répartit entre la transformation de produits d'origine animale ou végétale avec ABC/Tradi France (jambon Noix Fine), GEMEF, FERICO, Les Biscottes ROGER, Les ROIS MAGES, les BRIOCHES PASQUIER... mais aussi le conditionnement de fruits secs (SAMAN), l'huile d'olive AOC (LESIEUR), les boissons (ORANGINA, COCA COLA...). La Logistique et le Transport qui offrent au tissu économique l'ensemble des services nécessaires: TFE/NAVARRO... La Cosmétique / Santé avec ESTHEDERM BIODERMA et bien sûr Les Thermes Sextius d'Aix-en-Provence. Ces secteurs sont bien représentés grâce à des entreprises phares comme ESTHEDERM, DANIEL JOUVANCE, PHYTOMEDICA, DIETICA, CEGIPHARMA... C'est aussi l'établissement des THERMES SEXTIUS qui, outre les soins d'hydrothérapie, travaille sur la mise en place d'une diététique basée sur les vertus de la cuisine méditerranéenne à partir de produits au label Nutrition Méditerranéenne, en partenariat avec les équipes scientifiques de la Chambre d'Agriculture.

En région Provence-Alpes-Côte d'Azur, ce secteur se structure aussi autour des pôles de Nice (industrie pharmaceutique biomédicale et de cosmétologie) et Marseille (biotechnologies, immunologie et cancérologie) avec des établissements hospitaliers internationalement reconnus. Les principaux organismes publics et parapublics : Citons :

- le **CETE** (Centre d'Etudes Techniques de l'Équipement), Ministère de l'Équipement : 600 personnes travaillant sur les problèmes d'environnement, d'urbanisme et de sécurité.
- **IRSTEA** (Institut National de Recherche en Sciences et Technologies pour l'Environnement et l'Agriculture, ancien CEMAGREF) : 80 personnes travaillant principalement sur les domaines de l'eau et de l'environnement (ouvrages hydrauliques et équipement pour l'irrigation, hydrobiologie, agriculture et forêts méditerranéennes).
- **METEO FRANCE**, Ministère chargé des Transports : Direction Interrégionale Sud Est, division climatologie.
- **IGN** (Institut Géographique National), direction régionale qui couvre les régions Provence-Alpes-Côte d'Azur, Languedoc-Roussillon et Corse, La direction d'Aix-en-Provence a en charge, notamment, la constitution et l'entretien du RGE (Référencement à Grande Echelle) c'est à dire une carte de France au mètre près et en 3 dimensions.
- **AVIATION CIVILE** : l'établissement d'Aix-en-Provence est le siège de la direction de l'Aviation Civile Sud-Est ainsi que le Centre en route de la navigation aérienne. Il assure le contrôle aérien de l'ensemble de la région.
- **Les centres informatiques** de la FRANÇAISE DES JEUX, de l'INSEE, des CAISSES D'ÉPARGNE.. »

Le bassin d'emploi dans lequel se situe la communauté, a connu une croissance exceptionnelle, à la fois par rapport aux autres bassins de même taille (voir tableau ci-dessous) et par rapport au département.

emplois au lieu de travail	1999	2009	2010
bassin d'emploi d'Aix	131 150	175 411	177 640
variation par an		4 426,1	2 229
bassin d'emploi Cannes Antibes	143 662	175 578	176 108
variation par an		3 191,6	530
bassin d'emploi Brest	169 227	179 116	179 715
variation par an		988,9	599
bassin d'emploi Mulhouse	163 768	164 771	164 808
variation par an		100,3	37
bassin d'emploi du Mans	162 104	164 318	164 466
variation par an		221,4	148

Cette croissance reposait sur l'existence d'un marché de l'emploi favorable (fort pourcentage de diplômés, potentiel provenant de l'université et du poids des professions judiciaires), d'un tissu économique récent et dynamique, sans compter la présence du TGV et de l'aéroport, l'insertion dans un croissant méditerranéen en croissance permanente .... Ces facteurs sont toujours présents.

Pourtant, des indices d'un changement sont apparus : le ralentissement rapide de la création d'emplois depuis 2010, les défaillances d'entreprises qui augmentent, la montée du chômage (même taux d'augmentation qu'à l'échelle nationale), moins de créations d'entreprises.

Libellé de la zone d'emploi	Demandeurs d'emploi de catégorie A				
	Février 2012	Février 2013	Var. annuelle (en %)	Février 2014	Var. annuelle (en %)
<b>Aix</b>	<b>18 550</b>	<b>20 470</b>	<b>10,4</b>	<b>21 180</b>	<b>+3,5</b>
Cannes – Antibes	22 750	25 080	10,2	26 520	+5,7
Le Mans	18 280	21 120	15,5	22 030	+4,3
Perpignan	22 100	25 040	13,3	26 490	+5,8
Brest	18 340	20 520	11,9	21 540	+5,0
Mulhouse	22 610	25 580	13,1	26 140	+2,2

Source pôle emploi

**On peut donc supposer que la création d'emploi sera plus modérée ces prochaines années et se rapprochera du rythme des autres bassins de même taille.** C'est ce qui semble s'être déjà produit début 2013. Cependant, il subsiste d'importantes surfaces tertiaires à commercialiser (notamment dans l'ancien et les projets futurs sur Aix), mais les terrains industriels livrés sont de moins en moins nombreux et une partie des locaux neufs, aux normes énergétiques, « vident » le parc ancien moins performant. Malgré les prévisions d'importantes livraisons de bureaux neufs (20 000 m<sup>2</sup>), il apparaît raisonnable de miser sur un tassement de la croissance des emplois privés en établissements nouveaux, tandis que les éventuels développements des entreprises existantes se poursuivraient.

Le constat du diagnostic du SCOT pour la période 2004-2011 était le suivant: une forte croissance de l'emploi s'est produite dans le pays d'Aix, due au secteur privé (+2,9% contre -0,4% par an pour le public). Le pays d'Aix a gagné 23 900 emplois sur la période alors que les communautés voisines n'en ont créé que 21 300. Les services opérationnels (services de prestations matérielles aux entreprises) et le conseil et assistance représentent la majorité de la croissance (plus de la moitié), et plus précisément les activités de recherche, d'ingénierie.

L'enquête d'avril 2013 du pôle emploi sur les intentions d'embauche montre que **ce sont principalement des agents de service et les cadres opérationnels qui sont recherchés et manquants**: aides à domicile, serveurs (en saison), agents d'entretien (de l'ordre de 5 à 600 chaque), mais les cadres du secteur de l'informatique viennent juste après (440) puis les emplois de cuisine (en saison), les cadres de recherche et développement de l'industrie, les attachés commerciaux. Donc une image très mélangée, où **se juxtaposent des emplois peu payés des services à la personne et des postes de cadres spécialisés de bon niveau**. Les premiers sont très probablement les plus concernés par la faiblesse de l'offre de logement abordable. La majorité des propositions d'emplois proviennent de très petites entreprises, de 1 à 4 salariés, qui ne cotisent pas au 1% logement. Près de 2 500 emplois ne seraient pas pourvus.

Du point de vue géographique, deux pôles principaux apparaissent malgré les importants encombrements que cette concentration provoque: le sud ouest (pôle d'activités d'Aix-Les Milles- Vitrolles : logistique, tous secteurs industriels) et le centre ville (services, institutionnel). La réponse la plus réaliste aux difficultés induites par les transports quotidiens apparaît d'abord dans le développement des réseaux de transport, encore limités dans certaines zones. La mixité habitat / Emploi est en effet difficile à gérer dans des zones entièrement conçues pour les activités et avec de fortes nuisances. La plupart des projets tendent à accentuer cette polarisation : autour de la gare TGV (100 à 140 000 m<sup>2</sup> de plancher prévus, 54 ha de ZAC Tourillon, 28ha au pôle d'activité d'Aix. Alors que le marché des bureaux apparaît excédentaire

(voir plus haut), la majorité des projets des communes porte justement sur cette offre, compatible avec une mixité de fonctions : l'activité industrielle, qui génère et a généré le plus de retombées, manque de capacités d'accueil, ce qui pourrait renforcer le ralentissement, surtout dans le sud ouest. L'hyper-tertiarisation semble un facteur de ralentissement, par le suréquipement dans certains types de commerces. Enfin, le chantier d'Iter, qui a atteint son rythme de croisière, ne peut que diminuer à l'avenir, pour finir avec ses effectifs de laboratoire : la question du devenir des capacités d'accueil développées est donc posée.

En conclusion, il apparaît réaliste de se fonder sur une baisse significative des rythmes de croissance et nous avons proposé deux hypothèses, 500 et 1 000 emplois par an..

### **2.3.3 Déplacements et territoires**

Au recensement de 2010, le pays d'Aix apparaît comme très fortement intégré à sa région urbaine : même si le bassin d'emploi a une certaine réalité (71% d'actifs travaillent et vivent dans la communauté), les migrations quotidiennes se dirigent vers l'ensemble de la métropole. 43% des 148.000 actifs travaillent dans leur commune, 28% vont vers une autre commune de la CPA, 23% se dirigent vers le reste du département, et seulement 3,3% vers les départements voisins.

#### **a) Les déplacements quotidiens dans la communauté.**

A l'intérieur de la communauté, les migrations ne sont pas toutes dirigées seulement vers les deux principaux pôles d'emploi, Aix et Vitrolles (1/4 des migrations). Même si les mouvements sont 5 à 6 fois moindres, plusieurs centaines d'aixoïses vont travailler dans de petites villes comme Bouc Bel Air, Eguilles, Gardanne, Rousset, Venelles, Pertuis ou St Paul les Durance. Presque 500 habitants de Vitrolles viennent travailler aux Pennes Mirabeau, soit deux fois plus que les aixois. Le fonctionnement du marché de l'emploi s'organise d'abord en fonction de la proximité et du réseau de transports. Ceci favorise à la fois l'existence de marchés locaux autour des pôles de commerce ou des zones d'activités ; mais aussi les migrations plus longues entre les villes dotées de gares ou de transports directs, notamment de Marseille vers Aix.

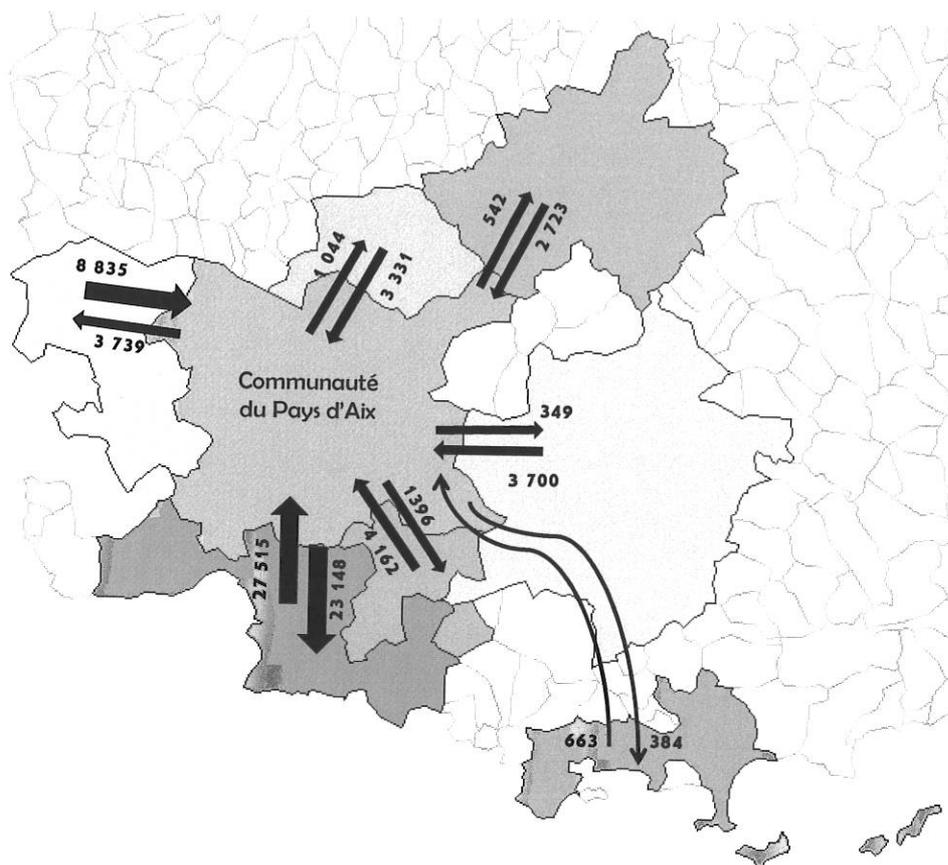
#### **b) Les migrations métropolitaines**

##### **Un rayonnement économique générateur d'importants flux de déplacements**

En 2010, 36% des emplois du Pays d'Aix sont occupés par des actifs n'y résidant pas contre 34% en 2006.

Les principales «entrées» sont en provenance de Marseille Provence Métropole qui compte plus d'un million d'habitants (42% des entrants), mais le Pays d'Aix attire également de nombreux actifs de la région de Salon (Agglopol-Provence), du pourtour de l'étang de Berre (du fait de Vitrolles notamment) et de territoires périurbains fortement dépendants du Pays d'Aix en matière d'accès à l'emploi.

A l'inverse, la proximité des pôles d'emplois majeurs de l'étang de Berre et de Marseille induit des sorties quotidiennes massives (27% des actifs vivant en Pays d'Aix n'y travaillent pas).



Source Insee 2010

Plus de 42 500 habitants quittent tous les jours le Pays d'Aix. Ces flux sortants sont davantage concentrés que les flux entrants, notamment vers Marseille (54% des actifs quittant le Pays d'Aix vont travailler à MPM).

**180 412 Emplois en 2010**  
**68 728 actifs stables**

**64 797**  
**Actifs entrants**

**46 844 quittent**  
**leur commune pour**  
**travailler mais**  
**restent dans la CPA**

**42 557**  
**Actifs sortants**

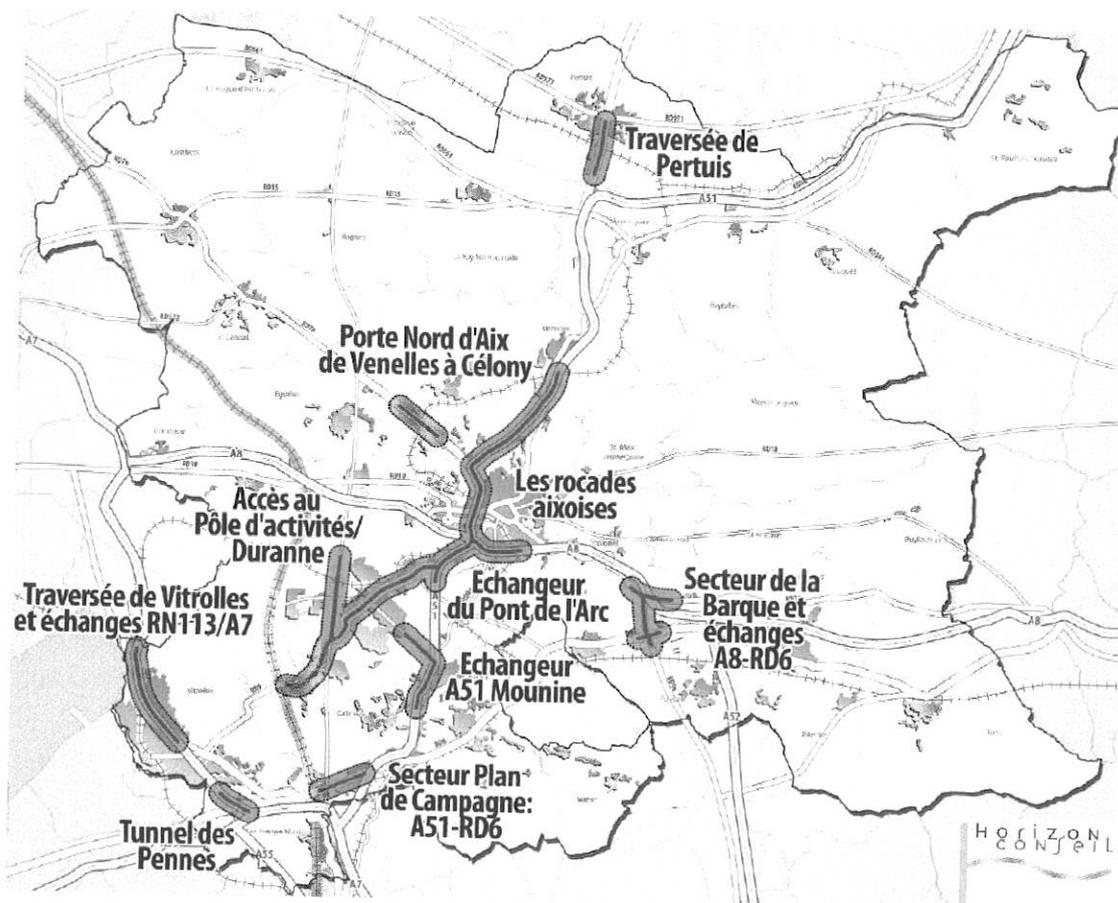
Source Insee 2010

En définitive, les entrées (65 000) sont plus nombreuses que les sorties (42 550). A cela s'ajoute l'ensemble des mouvements internes à la CPA qui représentent plus de 116 000 déplacements. Outre les actifs qui résident et travaillent dans la même commune (43% des actifs du Pays d'Aix sont dans ce cas), près de 47 000 actifs se déplacent à l'intérieur du Pays d'Aix.

Plus précisément, 11 600 habitants du Pays d'Aix Nord et près de 10 000 habitants du Pays d'Aix Sud travaillent dans la ville centre qui joue un rôle fondamental pour son bassin. Enfin, plus de 10 000 personnes se déplacent à l'intérieur du Pays d'Aix Sud.

Le Pays d'Aix apparaît donc comme un territoire très ouvert, agité et traversé par d'importants flux. Outre les déplacements domicile-travail en direction ou au départ du Pays d'Aix, ce territoire est aussi traversé par des flux de transit qui entraînent une pression supplémentaire sur son réseau routier et autoroutier.

### Les points de saturation du réseau routier



Source  
Projet PDU

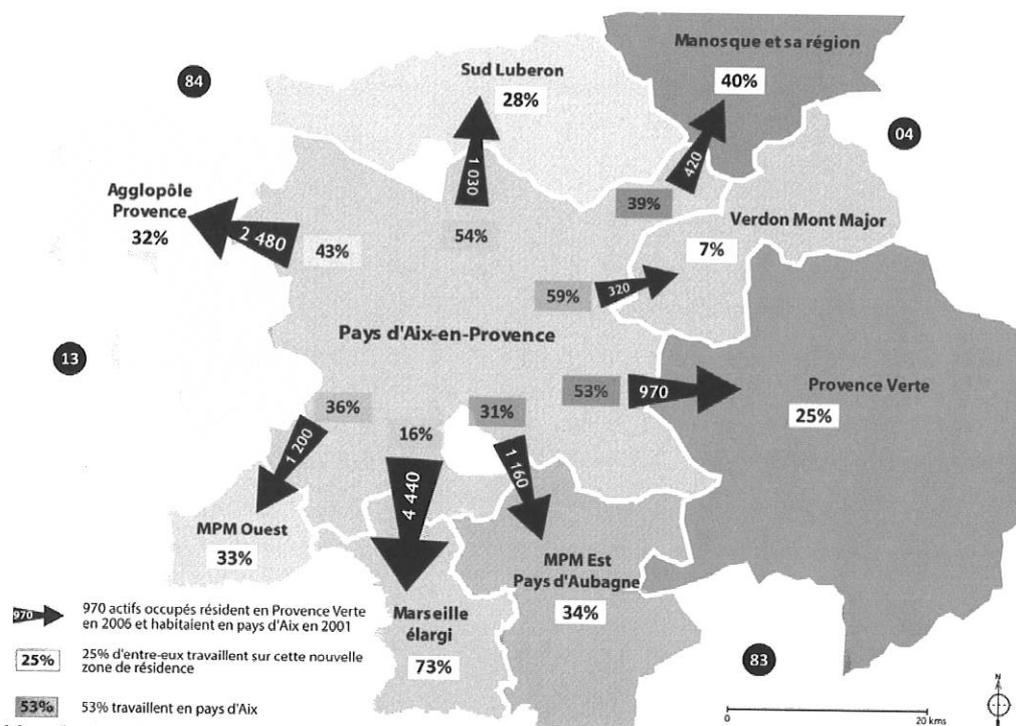
Citons par exemple ceux à destination de Marseille Provence Métropole dont une part importante traverse le Pays d'Aix (en 2006, depuis les Alpes-de-Haute-Provence : 650, depuis le Vaucluse : 2.000, depuis l'Agglomération-Provence : 6 900...). Cette perméabilité, accentuée par sa situation de carrefour, rappelle que le Pays d'Aix s'inscrit dans un système plus large, l'aire métropolitaine ou région urbaine, qui apparaît comme l'échelle pertinente en termes de gestion des déplacements.

### De nombreux actifs travaillent sur le Pays d'Aix et n'y résident plus

Entre 2001 et 2006, près de 13.000 actifs en emploi ont quitté le Pays d'Aix pour aller habiter à proximité (Cf. Carte suivante). Néanmoins, un tiers d'entre eux travaille ou continue à travailler dans la CPA. Ils sont même 44% lorsqu'on exclut les migrants vers Marseille.

Cette proportion est encore plus forte pour ceux qui sont partis vers les franges «périurbaines» (Ouest varois, Sud Luberon, région de Salon...). En revanche, la plupart de ceux qui sont partis vers Marseille y travaille (73%).

Ces actifs ont ainsi pu réduire leur temps de trajet qui dépasse une heure entre Aix-en-Provence et Marseille en période de pointe. De même, ils ont pu diminuer le coût du logement, globalement moins élevé sur Marseille. Quoiqu'il en soit, une partie de l'augmentation des déplacements domicile-travail évoquée précédemment est liée à d'anciens habitants du Pays d'Aix.



**Lieu de travail des actifs occupés ayant quitté le Pays d'Aix**  
 Source : INSEE - Recensement de la population 2006 - Diagnostic projet SCoT

L'ensemble des observations précédentes pose la question de l'adéquation des politiques sectorielles et notamment de l'accompagnement « résidentiel » du développement économique. En d'autres termes, le renforcement de la spécialisation fonctionnelle du Pays d'Aix en matière économique est-il « durable » s'il ne s'accompagne pas d'une programmation adaptée en termes de logements ? Plus précisément, la question du logement des actifs tend à devenir un enjeu fondamental pour le devenir de ce territoire. Une récente enquête menée auprès d'entreprises du pôle d'activités d'Aix (Source : DDTM 13) tend à montrer que le manque de logements à destination des actifs peut constituer un frein à leur implantation ou à leur extension. Le logement pourrait donc devenir un « facteur de production » de plus en plus déterminant dans les choix d'installation des entreprises. Dans le même ordre d'idée, la question des équipements et plus généralement de la qualité de vie comme facteurs d'attractivité se pose. Enfin, les problèmes croissants en matière de déplacement et d'accessibilité (notamment des zones d'activités) ne risquent-ils pas de remettre en cause de la compétitivité « économique » de ce territoire ?

### 2.3.4 Outils pour une projection

Si l'on retient le principe d'accueillir dans la Communauté le nombre de logements nécessaires pour accompagner chaque emploi créé, nous nous trouvons devant trois scénarios possibles :

- soit retenir le rythme de création d'emplois prévu par le SCOT (hyp 1), autour de 2000 emplois par an; nous l'avons combiné avec un rythme de réaffectation et de décohabitation modéré, tel qu'il a été observé dans les années 1980 et qui correspond à une priorité donnée à l'emploi ;
- un second scénario (hyp 2) est volontariste : une création d'emplois modérée (1000 emplois par an) un fort taux de décohabitation (par exemple : une offre de petits logements destinés aux étudiants ou aux personnes âgées) et une réaffectation forte répondant à une gestion volontaire du parc existant ;
- enfin, un scénario « fil de l'eau », qui reprend les évolutions observées récemment, y compris sur l'emploi (500 emplois créés par an).
- En toile de fond : une traduction des créations d'emplois en solde migratoire au moyen d'un taux de 0,7 ménage arrivant par emploi créé ; le maintien d'un rythme d'augmentation des vacants identique aux dernières années sauf dans le scénario « maîtrise », où il est fortement diminué ; enfin, une évolution des résidences secondaires constantes, sauf dans le scénario maîtrisé.

Par an	75-82	82-90	90-99	99-2010	croissance	maitrisé	continuité
					hyp 1 10-20	hyp2 10-20	hyp3 10-20
taux de décohabitation	1,29%	0,55%	1,00%	0,79%	0,55%	1,00%	0,79%
taux de réaffectation			0,21%	0,30%	0,25%	0,40%	0,3%

Dans les trois hypothèses, les besoins en construction neuve à 2020 devraient atteindre ou rester en deçà des objectifs du SCOT (2 500 par an), mais il subsiste toujours la possibilité d'augmenter cet effort afin de limiter pour les publics actifs, l'importance des migrations alternantes.

Par an	75-82	82-90	90-99	99-10	hyp 1 croissance	hyp2 maitrisé	hyp3 continuité
EMPLOIS : PAR AN	2145	3188	2038	3640	2000 (hyp. Scot- sur 20 ans)	1000 (moyenne sur 6 ans PLH)	500 (moyenne sur 6 ans PLH)
<b>création de ménages</b>	<b>3325</b>	<b>2970</b>	<b>2494</b>	<b>1936</b>	<b>2796</b>	<b>2828</b>	<b>2478</b>
effet démographique (naturel et struct)	262	559	453	496	500	500	500
décohabitation par an	927	525	1186	1114	896	1628	1628
solde migratoire en ménages par an	2136	1886	855	326	1400	700	350

Par an	75-82	82-90	90-99	99-2010	hyp 1 croissance	hyp2 maitrisé	hyp3 continuité
<b>offre provenant du parc existant =</b>			<b>447</b>	<b>221</b>	<b>213</b>	<b>662</b>	<b>303</b>
= Réaffectation			282	463	451	722	541
moins variation des vacants	67	317	67	174	170	60	170
moins variation des résidences Secondaires	24	244	-231	68	68	0	68
<b>Production nouvelle</b>			<b>2048</b>	<b>1715</b>	<b>2583</b>	<b>2167</b>	<b>2175</b>
<b>Offre dans l'existant + production nouvelle = augmentation des ménages</b>			<b>2494</b>	<b>1936</b>	<b>2796</b>	<b>2828</b>	<b>2478</b>

Ces hypothèses aboutissent à une population arrivante de l'ordre de 1.000 à 3.000 habitants par an, englobant les 2.000 habitants prévus au SCOT.



Le niveau d'équipement du territoire a été présenté dans le cadre du rapport de présentation du projet de PROJET DE SCOT. En complément de l'approche spécifique concernant essentiellement ce qui relève de chaque commune, il est utile de rappeler ce tableau général dans le diagnostic du PLH.

- l'enseignement Supérieur fait l'objet d'une analyse particulière, avec l'objectif de faire le point sur le logement des étudiants.
- Les équipements pour l'accueil de la petite enfance en crèche et le scolaire en maternelle et en primaire offrent des capacités d'accueil diversifiées selon les communes. Certaines sont contraintes de développer ces équipements parallèlement à l'offre nouvelle en logements, ce qui induit potentiellement un frein par rapport au développement.
- Pour les équipements scolaires du secondaire, la programmation est assurée au niveau du département et de la région, et les capacités sont généralement ajustées, avec le dispositif de transports scolaires organisé en cohérence. Sur les 36 communes du Pays d'Aix, 15 communes disposent au moins d'un collège et 4 communes disposent au moins d'un lycée<sup>2</sup>.

### **Des lycées situés dans les pôles urbains**

16 lycées sont présents sur la CPA. Ils se répartissent sur les 3 principaux pôles urbains de l'ancien périmètre de la CPA (Aix, Pertuis et Vitrolles) et en 2014 à Gardanne. Pour l'année scolaire 2009-2010, plus de 15.000 élèves sont répartis dans ces 16 lycées, tous enseignements confondus.

L'enseignement général regroupe près des 3/4 des élèves, soit près de 12.000 élèves. L'enseignement professionnel est dispensé à plus de 3.000 élèves. La moitié de ces établissements se trouvent dans le secteur public et l'autre moitié dans le secteur privé. Toutefois, les structures publiques accueillent les 3/4 des inscriptions en lycée (10.100 élèves).

Quant au secteur privé, il regroupe 3 200 élèves.

Aix-en-Provence compte 9 868 élèves soit au total et 72% des lycéens du Pays d'Aix.

La concentration des lycées dans les pôles urbains du Pays d'Aix entraîne des flux de déplacements sur les différents établissements d'Aix-en-Provence, de Vitrolles et de Pertuis. Le pôle d'Aix en Provence, qui centralise l'offre en lycées, attire les lycéens des 4 autres bassins de vie de la CPA, et même ceux des communes en dehors du Pays d'Aix.

Sur Vitrolles et Pertuis, le constat est différent dans la mesure où ces deux communes se trouvent en limite de la CPA et pour Vitrolles dans un autre bassin de formation défini par l'Académie (Vitrolles-Marignane). Dans les deux cas, les lycéens proviennent pour moitié de leur bassin de vie et l'autre moitié des communes hors CPA.

### **Des collèges bien répartis sur le Territoire**

Les collèges sont au nombre de 30 en 2012 et accueilleraient, pour l'année scolaire 2009-2010, plus de 18.000 collégiens. Les 4/5ème des collèges sont publics, 6 sont privés.

C'est dans le sud, dans les bassins de vie Centre et Couronne Sud, que l'on trouve le plus d'établissements. Le niveau d'équipement dans ce domaine est logiquement proportionnel au poids et à la répartition de la population totale. Avec ses 13 collèges, Aix-en-Provence dispose de l'offre la plus importante accueillant 8.037 élèves au total.

Un collège a ouvert ses portes à la rentrée de septembre 2013 au Puy Sainte Réparate, un autre sera ouvert à la rentrée 2014 à Luyes.

---

<sup>2</sup> Gardanne compte deux collèges et trois lycées, un d'enseignement général, un d'enseignement professionnel (LEP) et un d'enseignement agricole (LEGTA), soit au total 2700 jeunes scolarisés dans le secondaire. Gréasque dispose d'un collège.

- **L'offre d'équipements en soins est globalement satisfaisante<sup>3</sup>**

Cette question est notamment intéressante par rapport au processus de vieillissement de la population et au développement du maintien à domicile des personnes âgées. Le périmètre de la CPA correspond à un des deux bassins de proximité du territoire de la santé des Bouches-du-Rhône Nord (avec Salon).

En Pays d'Aix, 20 établissements assurent des soins de courte, moyenne et longue durée ainsi que des soins psychiatriques. 17 sont des établissements privés (85%) qui regroupent seulement 58% des lits.

Le niveau d'équipement global (10,4 lits pour 1.000 habitants) demeure supérieur à celui observé en moyenne PACA (9,2 lits pour 1000 habitants) et au niveau national (7,8 lits pour 1000 habitants).

Le Pays d'Aix est relativement bien couvert en matière de médecine généraliste à l'exception des communes de la Sainte-Victoire (hors Puyloubier et Tholonet) et de St Estève qui n'accueillent aucun généraliste.

Les communes de Saint Estève, Saint Paul lez Durance et Peynier n'ont pas de pharmacie.

- **Une offre d'équipements sportifs diversifiée existe, mais les capacités d'accueil restent limitées**

- **Des équipements culturels structurants principalement localisés dans la ville centre**

Outre la présence d'Aix en Provence, ville de tradition culturelle (Patrimoine, sites culturels, festivals et autres événements), chaque bassin de vie du Pays d'Aix comptabilise une salle de spectacle significative.

- **Une armature commerciale développée**

Une densité commerciale élevée (49% supérieure à celle du département), surtout au Sud du Pays d'Aix :

2 567 M<sup>2</sup> de surface de vente (SV) /1000 hab. en Pays d'Aix contre 1 720 dans les BdR. 4 600 dans la Couronne Sud

Une prédominance des Hypermarchés dans l'offre alimentaire :

Part des surfaces de vente des GMS en hypermarché : 65% Pays d'Aix, 46% en Paca, 47% en France.

Des grandes surfaces spécialisées concentrées dans le secteur Sud : 62% des GSS pour seulement 25% de la population.

Une bonne vitalité du commerce alimentaire de proximité entre 2008 et 2012 + 11% de commerces dans la CPA, + 6% Paca, + 5% en France.

### **b) Une distinction Nord Sud prégnante**

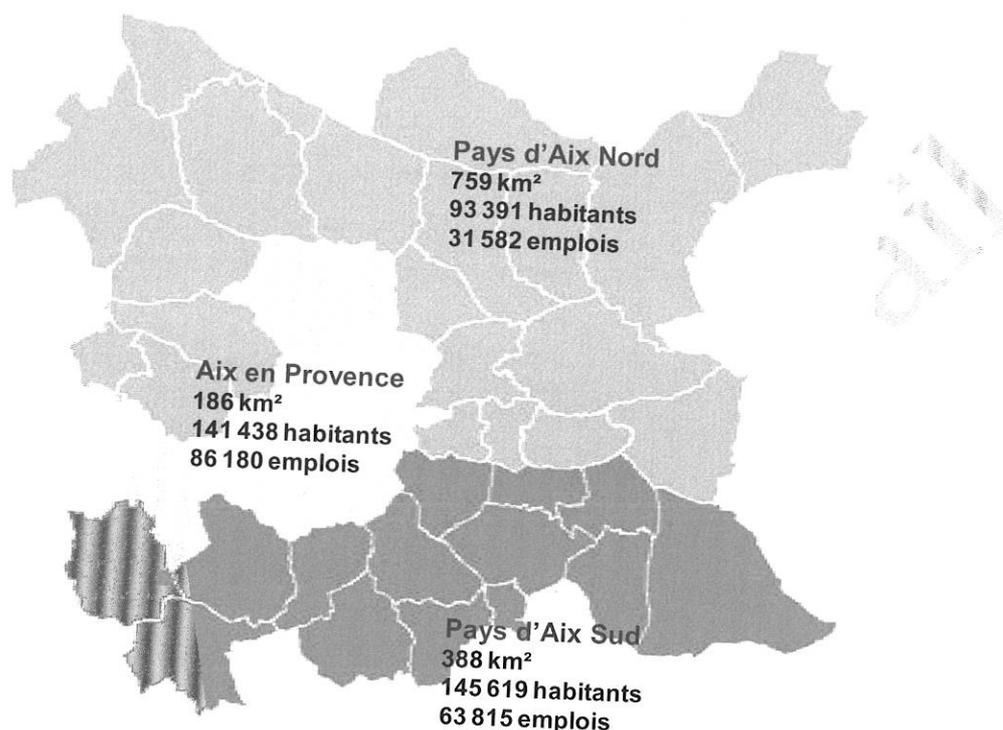
Le Pays d'Aix ne constitue pas une entité homogène et certaines composantes ont des modes de fonctionnement et des caractéristiques particulières.

Tout d'abord, Aix-en-Provence, ville centre (437% des habitants et 47% des emplois) est aussi le deuxième pôle économique et résidentiel de l'aire métropolitaine. Cette ville exerce un fort rayonnement, du fait de ses nombreuses fonctions de centralité. Ce rayonnement prend appui sur des fonctions traditionnelles (justice, université, commerce...) et sur un développement récent de type métropolitain (vastes zones d'activités du sud aixois).

---

<sup>3</sup> Rapport de présentation du projet de PROJET DE SCOT, 2013, page 61

A cela s'ajoute la présence d'infrastructures (gare TGV...), de grands équipements (Sous-préfecture, Hôpital...), ainsi qu'une vocation culturelle marquée (théâtre, cinéma, festivals...). Il existe ensuite une différence marquée entre un Nord plus «rural», agricole et moins densément peuplé et un Sud plus «métropolitain» qui concentre les principales zones d'activités et pôles urbains. A titre d'illustration, la densité de peuplement est de 285 habitants / Km<sup>2</sup> dans la CPA, 760 à Aix, 375 dans la partie Sud et seulement 123 dans la partie Nord.



#### Une distinction ville-centre / Nord /Sud

Source : INSEE - Recensement de la population 2010

De même, la trame urbaine est nettement plus étoffée au Sud avec cinq pôles urbains de plus de 10 000 habitants (Gardanne, Trets, Bouc-Bel-Air, les Pennes-Mirabeau et Vitrolles qui compte 35 000 habitants), contre un seul au Nord (Pertuis, 19 000 habitants). Les écarts en terme de densité «économique» sont encore plus marqués (463 emplois / Km<sup>2</sup> à Aix, 164 dans le Pays d'Aix Sud et seulement 42 dans le Pays d'Aix Nord).

Par ailleurs, l'ouverture et la perméabilité du Pays d'Aix évoquées précédemment sont particulièrement marquées au Sud du territoire. Parmi les déplacements domicile-travail, 42% des entrées vers la CPA (près de 26 000 actifs) concernent le Pays d'Aix Sud. Ce bassin conjugué d'importantes fonctions économiques et résidentielles mais les actifs qui y vivent ne sont pas forcément ceux qui y travaillent.

Gardanne s'inscrit pleinement dans ce modèle de fonctionnement complexe, caractéristique du sud de la communauté.

30% des actifs occupés gardannais travaillent dans une autre commune de la CPA et Gardanne est aussi un pôle d'emploi structurant et très ouvert : 63% des 7 400 emplois de la ville sont occupés par des actifs extérieurs.

De nombreuses communes riveraines (dont Gréasque, Simiane, Mimet) utilisent fréquemment les équipements de Gardanne.

Enfin, en matière d'habitat, Gardanne présente une véritable diversité lui permettant de couvrir tous les segments du marché du logement (habitat collectif, petits logements, parc social...) et donc de répondre à des besoins spécifiques.

Elle se situe au centre d'un bassin rayonnant sur le Sud du Pays d'Aix ainsi que sur Gréasque. L'analyse des migrations résidentielles montre enfin que près d'un nouvel arrivant sur trois résidait auparavant en Pays d'Aix.

### c) Où se portera le développement futur du Pays d'Aix ?

Le schéma de cohérence territoriale fixe les orientations fondamentales de l'organisation du Pays d'Aix pour les prochaines années. Outre les aspects prospectifs (tant sur le plan démographique qu'économique) et thématiques (équilibre logement-emploi, protection de l'agriculture et des paysages, lutte contre l'étalement urbain, mixité sociale et fonctionnelle...), «l'atterrissage spatial» des choix d'aménagement est un enjeu fondamental.

Aménagement de travail

Source : DOO projet SCoT

Face aux constats évoqués précédemment (polarisation économique plutôt dans la partie Sud, diffusion de l'urbanisation, phénomènes de saturation, ouverture sur l'extérieur...), s'agit-il de s'appuyer sur des zones déjà fortement urbanisées ou au contraire sur des secteurs moins sollicités ?

Dans le Pays d'Aix, le projet de SCoT définit des espaces prioritaires qui pourraient apparaître comme les supports du développement. Accompagnés par une politique de transports performante, ces espaces de développement prioritaire accueilleront de façon préférentielle les projets de développement et d'investissements, jugulant ainsi la tendance à l'étalement urbain et devenant de véritables pôles de vie, d'emplois et de services structurés par les déplacements.

Les communes situées dans les espaces de développement prioritaire sont : Aix en rovence, Bouc-Bel-Air, Cabriès, Fuveau, Lambesc, Les Pennes Mirabeau, Meyrargues, Meyreuil, Pertuis, Peynier, Rousset, Simiane-Collongue, Saint Cannat, Trets, Venelles et Vitrolles.

#### d) Les politiques locales

##### **Des logements communaux acquis et gérés en complément d'une offre locative sociale**

Les politiques communales en matière d'habitat ont conduit plusieurs communes à l'acquisition de logements constituant une offre en gestion directe permettant de satisfaire des besoins et des urgences locales.

Ces logements communaux constituent le plus souvent une offre locative à loyers modérés ou intermédiaires bien que ceux-ci, fautes d'être conventionnés, ne sont pas comptabilisés dans le recensement des logements comptabilisés par la préfecture.

Au total sur plus de 300 logements communaux, ce sont près de 250 logements qui ne seraient pas conventionnés.

##### **Les opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH)**

###### ▪ OPAH n°6 d'Aix en Provence

Depuis près d'une vingtaine d'année, la ville d'Aix-en-Provence mène une politique active d'amélioration du cadre de vie et de l'habitat dans le centre ancien.

Son action s'est organisée autour de la mise en oeuvre de cinq Opérations programmées d'Amélioration de l'Habitat successives (1992 - 2011) engagées par la SEMEPA dans le cadre d'une convention publique d'aménagement signée entre cette dernière et la Ville. Ces différents dispositifs mis en oeuvre sur le centre historique ont abouti à la réhabilitation de 4 934 logements (parties privatives ou parties communes), dont 1303 logements remis aux normes de confort.

L'OPAH n° 5, traitant de l'habitat indigne et de la vacance, s'est achevée en décembre 2011 et n'a pas permis, pour autant, d'éradiquer la totalité des situations d'insalubrité d'une partie du parc privé, ce qui nécessite de poursuivre l'effort de réhabilitation des logements dégradés et de mobilisation des logements vacants. Une sixième OPAH a ainsi été mise en place (2012-2015), visant à requalifier l'habitat en centre ancien en accompagnant les propriétaires dans la réalisation de travaux de réhabilitation. Les objectifs thématiques de cette nouvelle OPAH se déclinent selon les thèmes suivants :

- résorber les situations d'habitat dégradé et indigne,
- remédier aux situations de précarité énergétique, inciter aux économies d'énergie,
- développer une offre locative diversifiée (dispositif PAS),- remise sur le marché des logements vacants,
- valorisation du patrimoine architectural.

Les objectifs quantitatifs globaux sur les 3 ans, sont évalués à 240 logements minimum, dont 45 logements indignes ; 36 logements très dégradés ; 39 logements moyennement dégradés ; 75 logements occupés par des propriétaires occupants au titre de la lutte contre la précarité énergétique et 45 logements occupés par des locataires.

###### ▪ OPAH et convention publique d'aménagement de Pertuis

La Ville de Pertuis, à laquelle s'est substituée la Communauté du Pays d'Aix, a confié à la SEMEPA sous forme de concession, la restructuration de son centre-ville. Cette concession s'est étalée de 2002 à 2009.

Le but de l'opération est de redynamiser le centre ville par la réhabilitation d'immeubles et la restructuration d'îlots très dégradés, d'aider au développement du commerce de centre ville et d'améliorer les espaces publics.

L'action en réhabilitation concerne 86 logements dont la moitié, environ, de logements sociaux. A laquelle il faut ajouter les incitations aux propriétaires, prévues dans l'OPAH.

La CPA a déclaré d'intérêt communautaire en décembre 2007, l'OPAH de Pertuis, compte tenu de la présence dans la commune d'un parc de logements très dégradés, insalubres ou en péril, révélée par une étude menée en 2007.

Compte tenu des changements d'équipe municipale, ce n'est qu'en octobre 2010 que la convention a été signée pour 4 ans avec les objectifs suivants : traitement de 200 logements dont 70 logements d'accès à la propriété comprenant entre autre 20 logements adaptés aux personnes âgées et à mobilité réduite et 5 logements insalubres remis en état et 130 logements vacants et insalubres proposés à la location dont 75 à loyers modérés.

- **Convention publique d'aménagement de Trets**

Le Conseil de Communauté, a déclaré d'intérêt communautaire au titre de sa compétence Habitat, la convention publique d'aménagement du centre ancien de Trets visant à enrayer sa dégradation et sa paupérisation (signée avec la SEMEPA le 2 février 2004). Cette convention a fait l'objet de plusieurs avenants, dont le dernier, l'avenant n°4 adopté par le conseil de communauté en date du 10 décembre 2010 a porté le terme de la convention au 31 mars 2011, afin que l'opération d'aménagement s'achève à la date de prise d'effet de la nouvelle opération portant sur le centre ancien de Trets et dénommée « ZAC CENTRE-VILLE ». Ainsi la requalification du centre ancien de Trets se poursuit dans le cadre d'une procédure de ZAC, pour laquelle l'aménageur, la SPLA Pays d'Aix Territoire, a été désignée lors du bureau communautaire du 1<sup>er</sup> avril 2011.

L'action foncière a permis l'acquisition de 70 immeubles situés dans les secteurs ciblés par le programme de l'opération.

### **PIG "Mieux Habiter, Mieux Louer"**

La CPA a mis en place un Programme d'Intérêt Général (P.I.G) à l'échelle du Pays d'Aix visant l'éradication de l'habitat indigne, la lutte contre la vacance et la production de logements à loyers maîtrisés tout en intégrant un volet dont le but est de lutter contre la précarité énergétique du parc de logements privés.

Après un premier PIG sur la période 2006 – 2009, un deuxième a été mis en place sur la période 2011-2014 visant à la réhabilitation de 1000 logements (290 propriétaires bailleurs et 710 propriétaires occupants). Ce dispositif qui s'achève en juillet 2014 fera l'objet d'un bilan. Il est probable qu'une ambition nouvelle en matière d'action sur le parc existant demandera de le renforcer.

### **DISPOSITIF Pays d'Aix Solidaire(PAS)**

Initié à titre expérimental dans le centre ville d'Aix-en-Provence, en partenariat avec l'ALPA (Association Logement du Pays d'Aix), le dispositif « Pays d'Aix Solidaire » (P.A.S.) permet d'inciter les propriétaires à remettre leurs logements vacants sur le marché locatif, à condition de les louer pendant au moins trois ans à « prix maîtrisé ».

La Communauté du Pays d'Aix a décidé d'étendre à l'ensemble des 34 communes de son territoire le dispositif PAS destiné à stimuler la mise sur le marché locatif de logements vacants tout en favorisant l'accompagnement de locataires confrontés à la pénurie de l'offre et aux difficultés des exigences des bailleurs.

En retour, l'association s'engage à proposer une solution sécurisée pour le propriétaire ; l'association devient officiellement, et pour une période de douze mois, locataire. Elle fournit ainsi toutes les garanties au propriétaire. Si certains travaux d'amélioration s'avèrent nécessaires, ils peuvent également être pris en charge par ce dispositif. Cette première année permet à l'ALPA de s'assurer de la solvabilité et du comportement locatif du ménage occupant qui, à terme, peut devenir locataire en titre.

En cas de réhabilitation, le propriétaire peut également bénéficier de conseils, d'aides financières et d'avantages fiscaux liés au conventionnement avec l'Agence nationale de l'habitat (Anah) sous forme d'une déduction fiscale sur les revenus fonciers locatifs.

Six mois après le lancement du programme PAS, 11 logements vacants ont été remis en location grâce au dispositif et répartis comme suit : 6 logements sont situés à Aix-en Provence, 4 à Pertuis et 1 à Jouques.

40 dossiers sont en cours d'étude et de négociation (visite des logements, étude personnalisée de prise à bail ou de conventionnement pour travaux).

### **Les projets de renouvellement urbain**

La Communauté du Pays d'Aix apporte un soutien technique et financier aux projets renouvellement urbain dits ANRU (Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine). Ces projets concernent des quartiers fragiles présentant des dysfonctionnements urbains et sociaux. Des projets sont en cours sur les communes d'Aix-en-Provence et Vitrolles.

- Quartiers Beisson et Corsy à Aix-en-Provence

La ville d'Aix-en-Provence a lancé un programme de rénovation urbaine sur les quartiers Beisson et Corsy qui présentent de multiples difficultés : habitat dégradé, manque d'équipements publics et de commerces, enclavement, difficultés économiques, entrées de quartier peu structurantes...L'objectif est de construire d'ici à 2014 pas moins de 215 logements et d'en réhabiliter 968 sur les deux quartiers

- Quartier des Pins à Vitrolles

L'action publique engagée à travers le CUCS, se renforce avec la réalisation, dès le milieu de l'année 2007, du Projet de Rénovation Urbaine (PRU) sur le quartier des Pins. Ce quartier construit entre 1971 et 1974 connaît de grandes difficultés d'un point de vue social.

Les objectifs : Démolir 132 logements, reconstruire l'offre en logement sur site 68 logements et hors site 70 logements, et réhabiliter 1074 logements,

### **e) Les outils du développement**

La rencontre des communes fait apparaître que les « outils » mis à leur disposition pour favoriser la production de logements sociaux ou conventionnés sont diversement utilisés :

- Taux de logements sociaux imposés dans les opérations (délibération du conseil municipal) : lorsqu'elle existe, cette délibération détermine une taille minimale de l'opération fixée en nombre de logements ou en SDP, minimum de 3 à 5 logements, et un taux différencié selon les communes.
- Recours inégal aux emplacements réservés ou aux servitudes pour mixité sociale (droit de délaissement du propriétaire dans les 2 cas)
- Participation pour non réalisation de place de stationnement appliquée ou non, avec un montant de 2500 € à 14 000 €
- L'engagement « propriétaire PAS »
- Le soutien pour le conventionnement des logements communaux

Par ailleurs, les modalités de contacts ou négociations avec les opérateurs sont différenciées selon les territoires, et selon l'importance des Services des communes.

## **2.4 Le parc de logements**

### **2.4.1 Analyse des types de parcs et évolutions**

Nous analyserons successivement le logement social, le locatif privé et la propriété occupante.

### a) Le logement social

variation ménages logement social	2007-2009	2009-2011
moins de 25 ans	1	-27
25-39 ans	-501	-208
40-59 ans	311	380
60-74 ans	262	379
75 et +	57	83
TOTAL	130	607

source filocom 2011

Malgré une accélération de son développement depuis 2007, le parc social connaît un vieillissement significatif de ses occupants, qui débouche nécessairement sur une sous occupation et un besoin de services ou d'adaptation.

Il est pertinent d'examiner de manière distincte les logements familiaux et les logements destinés à des publics spécifiques : étudiants, personnes âgées et autres logements en structures. Pour cela, les données INSEE de 2010 fournissent des éléments dont on retiendra les ordres de grandeur.

Avec un taux de 11,6% de logements sociaux familiaux au recensement de 2010 et de 15,5% pour l'ensemble du parc dit social, la communauté présente une situation très contrastée :

- Cinq communes disposent d'un taux important, proche des 20% ou supérieurs (Aix, Gardanne, Vitrolles, La Roque d'Anthéron, Rousset) ; ces communes sont en mesure d'ajuster leur part de logements sociaux pour répondre aux nouvelles exigences sans trop de heurts ;
- huit communes significatives (de 7 à 10.000 h) ont un taux inférieur à 10% : Bouc Bel Air et Les Pennes Mirabeau, Pertuis, Trets, Fuveau, Lambesc, Venelles, Eguilles, Cabriès. La plupart ont en cours un programme et des mesures pour rattraper progressivement le retard ; il faut probablement un délai pour permettre une croissance réaliste et équilibrée de la commune ;
- deux petites communes (Gréasque, Jouques, Meyrargues), proches des 3500/4000 habitants, ont des taux de 8 à 11%, ce qui paraît normal et nécessite un temps d'adaptation à la loi ;
- 10 autres, guère différentes en population, ne sont pas soumises à la loi ;
- 11 autres communes sont autour des 5.000 habitants et sont entre 4 et 11%, avec des situations à rattraper avec des moyens adaptés à leur taille. Rognes et Ventabren sont particulièrement en retard.

Le rythme des projets financés a été relativement soutenu ces dernières années : alors que le rythme se situait autour de 450 logements par an pour 15 opérations les années précédentes, il est passé à 850 en 2013, mais une partie importante est constituée de PLS (500) et de logements étudiants (350 du CROUS et 60 PLS).

Il sera donc très difficile d'accélérer le rythme des réalisations, 8 à 900 ne semble pas pouvoir être atteint. Plusieurs raisons :

- La majorité des programmes sont réalisés par 3 organismes (Logirem, Famille et Provence, Promologis, plus Socogiva qui dispose d'un projet de 4 à 500 logements au Domaine de la Gratie. Les organismes liés aux CIL ne sont pas très présents.
- Les projets sont très longs à sortir, en raison des changements de responsables, des questions techniques, etc.
- Les maires craignent que les financements d'Action Logement ne les dépossèdent de leur pouvoir d'attribution (en fait, le bilan est plus mitigé, car il apparaît, notamment à Bouc Bel Air, que la coopération pour désigner les bénéficiaire peut être excellente : les maires souhaitent une priorité aux demandeurs locaux, le CIL souhaite mettre en avant les employés des entreprises locales). De ce fait, les financements sont amputés de cette contribution importante alors que les collecteurs réinvestissent des fonds hors de la région ! Cette crainte peut s'expliquer par le fait qu'Action Logement doit mettre à la disposition de l'Etat le ¼ de ses réservations pour les demandeurs « DALO ».

- Le même raisonnement se retrouve face au Conseil Général, qui n'hésite pas à financer fortement les programmes en zone difficile.
- Le manque de foncier serait un problème, tandis que l'acquisition améliorée aboutirait à des coûts trop élevés. Le coût est de l'ordre de 150.000 € par logement et comme il n'y a pas de plafond en cas de VEFA, les prix vont de 1800 à 2500€. Sur le coût moyen de 2374 € /m<sup>2</sup> hors VEFA, le foncier s'établit à 561€, mais peut varier du simple au double. Les contraintes d'urbanisme ne jouent pas. Les hypothèses de densification ne sont jamais entendues.
- Hors d'Aix, les communes ne souhaitent pas faire de PLS.

En revanche, des points positifs :

- le montage financier n'est pas très difficile : fonds propres (10% mais 15% en AA) ; des aides supplémentaires en cas de labels ; des aides forfaitaires de la Communauté jusqu'en 2013 (de 8 à 10.500€ par logement, 4500 pour les PLS).
- beaucoup de communes se sont engagées dans un effort de production et de rattrapage, à plus ou moins long terme.
- il existe un parc communal à vocation sociale important (au moins 200 logements), qui mériterait d'être revu quant à son conventionnement et à la possibilité de le développer
- enfin, la question des attributions renvoie à l'instruction des dossiers et au traitement de la demande, actuellement très dispersés et mal maîtrisés dans certains cas, ce qui supposerait un meilleur contrôle des collectivités sur le dispositif, en veillant à ne pas politiser les attributions.

La demande pose avant tout la question de la fiabilité des outils de saisie. 8 706 demandes actives étaient recensées dans le SNE en Octobre 2013 (contre 10 900 en Avril 2008 ), mais selon l'analyse produite à la même date seules 4 440 demandes (au lieu de quelques 5 600) seraient renouvelées sur la commune d'Aix et donc valides. 524 seulement auraient été satisfaites dans l'année pour Aix. Tous ces indices laissent supposer que la demande soit plus faible que la statistique départementale ne l'indique.

Si l'on s'en tient aux 8 706 demandes pour un parc de 23 089 logements, le taux de demandes par rapport au parc s'élève à 37%, taux plutôt moyen pour une zone tendue. Avec une rotation moyenne des locataires autour de 5% et une production de 500 nouveaux logements sociaux par an, il faut plus de 5 ans pour satisfaire une demande. La demande est motivée en premier lieu par l'absence de logement (3 200), que ce soit pour une décohabitation, une expulsion ou une arrivée. Ou par l'inadaptation du logement (4 000). Les demandes d'ajustement, pour le travail, l'agrandissement de la famille, l'environnement, la santé sont loin derrière avec 1 600 demandes. Un faible nombre de demandes sont justifiées par des difficultés propres au ménage. Il convient de souligner que ces motifs relèvent manifestement d'une réelle nécessité, liée à la pénurie ou à la qualité du logement.

Octobre 2013	CA du Pays d'Aix-en-Provence
<b>Pas de logement</b>	2 003
<b>Décohabitation</b>	744
<b>inconfort ou inhabitable</b>	351
<b>Expulsion ou équivalent</b>	418
<b>Santé ou handicap</b>	633
<b>Inadaptation prix ou taille ou échec d'accession</b>	3 025
<b>Agrandissement &amp; famille</b>	362
<b>violences familiales</b>	69
<b>problème d'environnement</b>	780
<b>Autres</b>	321
<b>TOTAL</b>	8 706

source SNE

La demande porte en priorité sur de petits logements (67% de T2 et T3, 11% de T1) et provient de demandeurs d'âge moyen (39% de 25 à 39 ans, 38% de 40 à 59). La moitié des demandeurs sont actifs, principalement en CDI, les autres étant répartis entre retraités, chômeurs et « autres ».

Les obligations des communes vis-à-vis de la loi SRU modifiée en 2012 aboutissent en l'état actuel des calculs à construire 8 350 logements pendant les 6 années du PLH, soit 1 392 logements par an, plus de la moitié de la production envisageable. A cette obligation peut s'ajouter la part de la construction neuve qui doit également s'ajuster sur le taux de 25%. Le taux actuel serait de l'ordre de 15,5%, mais ce résultat est obtenu principalement parce que 5 communes s'approchent de l'objectif initial de 20%. Il convient de rapprocher le nouvel objectif du chiffre de la demande effective (8 700), certes sous-estimée dans les plus petites communes, dont les demandeurs s'adressent en partie à la ville centre. On peut alors se demander si la production envisagée après 2020, à un rythme quasi équivalent, correspondra encore aux besoins.

#### b) Le parc locatif privé

Le parc locatif privé a poursuivi sa progression ces dernières années,

Filocom	2007	2009	2011
Le parc locatif privé	<b>40 450</b>	<b>42 575</b>	<b>44 036</b>

Dans le même temps, ce parc a connu une nette orientation vers des occupants plus âgés, 25 à 60 ans principalement. Les moins de 25 ans tendent à baisser.

variation ménages locatif privé	2007-2009	2009-2011
moins de 25 ans	71	-25
25-39 ans	405	845
40-59 ans	746	769
60-74 ans	529	437
75 et +	49	92

source filocom 2011

Cette évolution a plusieurs raisons : la difficulté pour les jeunes d'accéder à ce parc faute de garanties et de revenu suffisant ; le report de l'accession vers le locatif privé pour les ménages de 25 à 40 ans (doublement du rythme d'augmentation) ; l'insuffisance de logements sociaux pour les plus âgés.

Sur deux années, le parc locatif privé a augmenté de façon croissante, de 900 (2007-9) puis 1 059 (2009-11) par an. Cette augmentation s'est fortement relocalisée à Aix, passant de 8% à 35% de l'augmentation de la CPA. Mais ce n'est pas la seule commune : Gardanne (12%), Pertuis (8%) ont aussi apporté un parc significatif. Certaines communes sont pourtant entrées

dans une perte de parc locatif privé, qui correspond à leur prix un peu plus bas : Venelles, Ventabren et Vitrolles.

Les loyers relativement élevés d'Aix (moyenne de l'offre autour de 18 à 19€/m<sup>2</sup>, avec une gamme de 10 à 28 en appartements, 10 à 20 en maisons) se retrouvent au Tholonet, à Coudoux, St Marc Jaumegardes et le long de la RN10. Puis des communes à prix moyens au Sud et dans quelques communes proches (Eguilles, Venelles, Meyreuil, Châteauneuf le Rouge); enfin, un marché plus modéré à Vitrolles, Gardanne, Ventabren, Puyloubier, Gréasque. Il convient d'être prudent sur ces références, qui peuvent concerner des biens de qualité très diverse.

Prix observés à aix	Prix au m <sup>2</sup>
Prix à la location - Bois de l'Aune-La Galice	14,83 € / m <sup>2</sup>
Prix à la location - Cles Thermes-Cordeliers	16,24 € / m <sup>2</sup>
Prix à la location - Comtale-Cente-Cours Mirabeau	19,86 € / m <sup>2</sup>
Prix à la location - Est-Repentance-Les Trois Bons Dieux	15,85 € / m <sup>2</sup>
Prix à la location - Grand Sud- Aix la Duranne	16,17 € / m <sup>2</sup>
Prix à la location - Granettes-Jauberte-Sainte Anne	16,79 € / m <sup>2</sup>
Prix à la location - Sud-Universités	17,27 € / m <sup>2</sup>
Prix à la location - Tanneurs	13,25 € / m <sup>2</sup>
Prix à la location - Mazarin-Opéra-Bellegarde-Mairie	18,64 € / m <sup>2</sup>
Prix à la location - Mazenod-Bellevue-Saint Donat-Banon	15,02 € / m <sup>2</sup>
Prix à la location - Plateau de Puycard-La Trévaresse	15,14 € / m <sup>2</sup>
Prix à la location - Sud-Universités	17,27 € / m <sup>2</sup>

*prix au m<sup>2</sup> moyen à la location au 1er février 2014 Se loger.com*

Prix observés hors d'aix	Appartement	Maison
Prix à la location - Bouc-Bel-Air	13,33 € / m <sup>2</sup>	14,60 € / m <sup>2</sup>
Prix à la location - Cabriès	21,25 € / m <sup>2</sup>	12 € / m <sup>2</sup>
Prix à la location - Éguilles	16,43 € / m <sup>2</sup>	11,20 € / m <sup>2</sup>
Prix à la location - Gardanne	13 € / m <sup>2</sup>	14 € / m <sup>2</sup>
Prix à la location - Meyreuil	15 € / m <sup>2</sup>	13,67 € / m <sup>2</sup>
Prix à la location - Puy-Sainte-Réparate	12,65 € / m <sup>2</sup>	11 € / m <sup>2</sup>
Prix à la location - Rognac	13,50 € / m <sup>2</sup>	13,23 € / m <sup>2</sup>
Prix à la location - Rognes	11,11 € / m <sup>2</sup>	11,45 € / m <sup>2</sup>
Prix à la location - Saint-Cannat	13,11 € / m <sup>2</sup>	12,29 € / m <sup>2</sup>
Prix à la location - Saint-Marc-Jaumegarde	18,40 € / m <sup>2</sup>	18 € / m <sup>2</sup>
Prix à la location - Tholonet	16,71 € / m <sup>2</sup>	16,75 € / m <sup>2</sup>
Prix à la location - Velaux	17,41 € / m <sup>2</sup>	12,75 € / m <sup>2</sup>
Prix à la location - Venelles	16,13 € / m <sup>2</sup>	12,91 € / m <sup>2</sup>
Prix à la location - Ventabren	17,83 € / m <sup>2</sup>	14,29 € / m <sup>2</sup>
Prix à la location - Vitrolles	13,85 € / m <sup>2</sup>	12,08 € / m <sup>2</sup>

*prix au m<sup>2</sup> moyen à la location au 1er février 2014 Se loger.com*

Pour les allocataires de la CAF (AL / APL), nous pouvons mesurer les effets de ces prix plutôt élevés, avec un taux d'effort moyen de 31% soit deux à trois points de plus que le niveau national et régional, et des niveaux parfois plus élevés dans certaines communes. Enfin, la tendance va vers une augmentation progressive du taux.

Code géo.	Commune	Tx d'effort parc privé 2009	Nb alloc parc privé 2012	Tx d'effort parc privé 2012
13001	Aix-En-Provence	31,8	4 719	31,8
13015	Bouc-Bel-Air	31,9	169	30,9
13019	Cabries	34,5	95	35,1
13025	Chateauneuf-Le-Rouge	36,0	30	31,6
13032	Eguilles	32,2	153	35,5
13040	Fuveau	31,4	153	32,7
13041	Gardanne	29,4	583	29,7
13046	Greasque	31,7	88	33,8
13048	Jouques	26,5	97	32,4
13050	Lambesc	30,5	258	30,5
13059	Meyrargues	22,4	69	28,4
13060	Meyreuil	32,7	85	34,0
13062	Mimet	30,2	40	38,5
13071	Les Pennes-Mirabeau	32,7	333	34,8
13072	Peynier	39,9	37	38,3
13074	Peyrolles-En-Provence	27,0	117	28,0
13079	Puylobier	26,3	64	29,6
13082	Rognes	31,5	100	31,5
13084	La Roque-D'Antheron	22,5	134	24,6
13087	Rousset	36,5	100	34,8
13091	Saint-Cannat	30,9	77	38,1
13095	Saint-Marc-Jaumegarde	50,5	6	23,4
13099	Saint-Paul-Les-Durance	25,7	28	21,3
13107	Simiane-Collongue	30,9	82	32,8
13109	Le Tholonet	30,1	43	30,4
13110	Trets	31,4	284	31,1
13111	Vauvenargues	30,7	20	30,7
13113	Venelles	35,4	138	37,7
13114	Ventabren	34,0	59	36,2
13117	Vitrolles	28,9	593	27,9
13118	Coudoux	35,2	39	38,1
84089	Pertuis	30,6	859	31,6
	Beaurecueil + St Antonin	29,0	7	22,1
	Le Puy + St Esteve	28,5	125	33,4
	Communauté du Pays d'Aix	31,0	31,0	31,5
	Bouches-Du-Rhône	28,0	27,9	28,6
	Provence-Alpes-Côte d'Azur	27,9	31,8	28,3
	France entière	27,9		

Source DROS

**Le recensement réalisé par l'ADIL chaque année** confirme la pression forte : en 2012, les loyers atteignaient 14,5€/m<sup>2</sup> dans l'aire centrale de la communauté, avec des niveaux un peu plus bas au Nord (12,4) et à l'Est (12,9). La différence principale était notée entre les petits logements centraux (T1 et T2), qui dépassaient les 20€ dans plusieurs quartiers, et le parc moyen, notamment le T3, dont les prix étaient beaucoup plus homogènes. L'existence du parc de logements pour les étudiants pourrait donc être un facteur spécifique des prix élevés du centre. L'étude note des difficultés croissantes à relouer les logements anciens quittés par un occupant, probablement en raison de la concurrence qualitative du neuf. La comparaison avec d'autres villes du département montre des loyers moyens nettement plus élevés, sauf pour les maisons (prix proches de ceux de Marseille, où le produit est cependant rare). Les T3 sont ceux qui manifestent le plus d'écart avec les prix des autres villes.

### c) Les propriétaires occupants

Les propriétaires occupants ont augmenté de façon très régulière et le marché apparaît très stable (+1 100 à +1 300 par an).

Filocom	2007	2009	2011
Propriétaires occupants	82 878	85 252	87 927

Les évolutions traduisent une diminution des quadra ou quinquagénaires, au profit des 25-40 ans et surtout des plus de 60 ans. En revanche, les plus jeunes demeurent quasi absents. Cette évolution peut s'interpréter comme un marché plus cher et plus difficile, où les plus jeunes ne peuvent accéder avant d'être bien installés dans la vie active, et où les plus âgés sont très présents en raison de leur capacité de revente d'un bien.

variation propriétaires occupants	2007-2009	2009-2011
moins de 25 ans	4	1
25-39 ans	53	152
40-59 ans	- 430	- 161
60-74 ans	1 555	1 395
75 et +	1 205	1 317

source filocom 2011

Le rythme d'accession apparaissait assez soutenu, jusqu'à la suppression du volet PTZ ancien, fin 2011 : de l'ordre de 1200 par an, soit quasiment le niveau de l'augmentation des propriétaires occupants. Dès 2012, le rythme du neuf a également baissé. Le processus d'accession aidée, qui permettait à de jeunes ménages d'acquérir un bien, certes cher, mais de petite taille, leur offrait une première marche dans une trajectoire résidentielle. Aujourd'hui, ce processus est manifestement en panne.

L'ADIL a réalisé en 2009 une étude sur les PTZ dans la CPA, qui aboutissait à un constat de forte tension : des prix plus élevés que dans le reste du département, un taux d'accession un peu plus faible, mais des revenus moyens plus élevés et une prédominance de l'ancien. Les biens achetés ont été de taille moyenne tant que le volet ancien le permettait, puis de petits logements ont pris la suite (collectifs de 2 ou 3 pièces). Une constante reste l'origine des acquéreurs, venus aux ¾ du locatif privé, dont les loyers élevés permettent d'envisager une accession plus avantageuse.

La communauté a tenté de relancer le processus d'accession par des aides spécifiques : en contribuant d'abord au Pass Foncier pour 4 000€, puis par cette seule aide et par un prêt bonifié allant jusque 15 000€. L'impact apparaît encore réduit (70 aides par an), mais l'élargissement du partenariat vers d'autres banques devrait permettre un certain développement. La relance de l'accession semble cependant limitée par le prix élevé de l'immobilier et par la baisse de l'offre neuve ajoutée à la stagnation de l'ancien (autour de 1 900 transactions par an). Même si les prix ont un peu baissé, ils restent élevés<sup>4</sup> et limitent l'accession à une frange de revenus élevée. La moyenne des revenus des accédants en 2010 est de près de 31 000€.

### d) Les copropriétés fragiles ou en difficultés

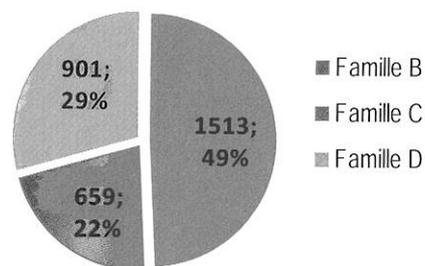
Depuis 2012, l'Anah a mis en place et diffuse un outil statistique d'aide au repérage des copropriétés fragiles.

Cet outil offre la possibilité de localiser les copropriétés repérées à l'échelle de la section cadastrale ; d'en connaître les principales caractéristiques ; de hiérarchiser les périmètres repérés en fonction du degré de fragilité des copropriétés (B, C, D).

<sup>4</sup> 380.000 euros pour une maison ancienne, 3.450 €/m<sup>2</sup> pour un appartement selon Perval. Les prix du neuf sont en revanche en augmentation, avec une moyenne à 4.385€/m<sup>2</sup>.

Le degré de fragilité a été déterminé grâce à un ensemble d'indicateurs statistiques : situation socio-économique des occupants ; état du bâti ; difficultés rencontrées par les propriétaires pour assurer l'entretien de la copropriété ; présomption de présence de marchand de sommeil. **Les copropriétés classées en catégorie D apparaissant comme les plus en difficulté.**

**Répartition des copropriétés par famille (CPA)**



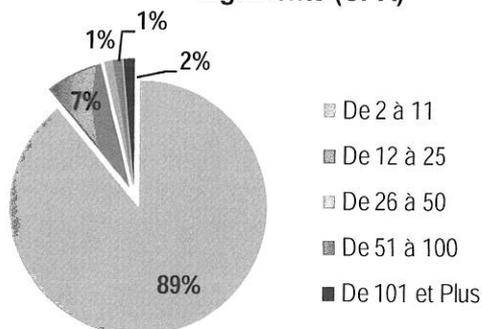
Source : Fichiers d'aide au repérage des copropriétés fragiles Anah

La communauté du Pays d'Aix compte près de 901 copropriétés présentant des caractéristiques de grandes fragilités (classées en « D »). Il s'agit en majorité de petites copropriétés (2 à 11 logements). Aix en Provence enregistre le plus de copropriétés en difficultés ( 508 ), vient ensuite Pertuis (68) et Gardanne (47).

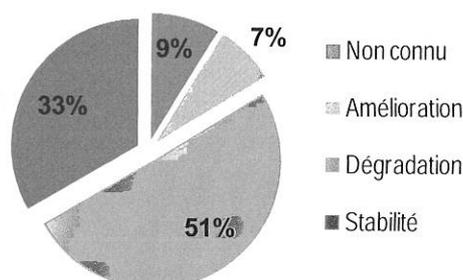
Majoritairement, il s'agit d'un parc ancien : 71% datent d'avant 1949 pour les catégories D, 63% pour les catégories C.

55% des copropriétés en catégorie D sont occupées à plus de 80 % par des locataires et 51% de ces mêmes copropriétés ont vu leur appréciation sur les critères de difficulté, se dégrader entre 2005 et 2009

**Répartition des copropriétés en catégorie D selon le nombre de logements (CPA)**

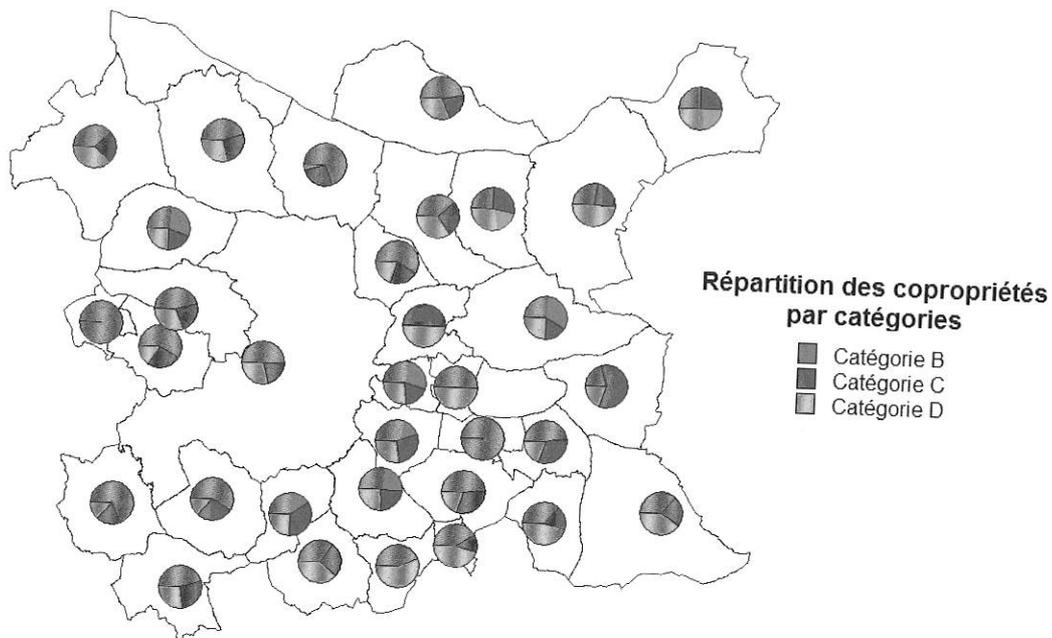


**Répartition par évolution (2005-2009) de l'appréciation des critères de difficultés des copropriétés classées en D (CPA)**

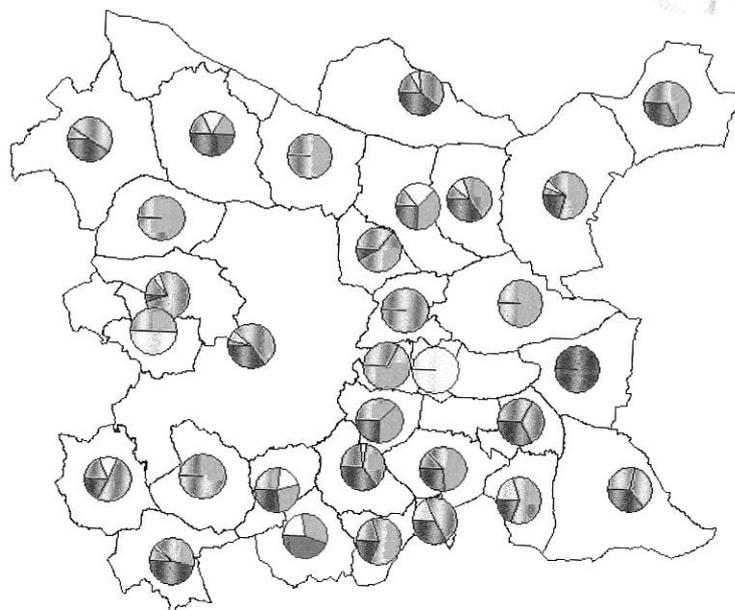


Source : Fichiers d'aide au repérage des copropriétés fragiles Anah

Les copropriétés classées en B et C sont restées en majorité stables entre 2005 et 2009 : respectivement 46% et 41%.



Source : Fichiers d'aide au repérage des copropriétés fragiles Anah



Source : Fichiers d'aide au repérage des copropriétés fragiles Anah

## 2.4.2 Les acteurs

**Les acteurs du logement sont ici nombreux et diversifiés, mais non les produits.** Une vingtaine de promoteurs immobiliers sont durablement implantés localement, une quarantaine présente, la plupart des produits sont proposés. Une centaine d'agences immobilières, la plupart proposant la gestion locative, une trentaine de syndicats, une trentaine d'experts thermiques, un service de gestion adaptée (ALPA), les services de conseil aux collectivités (CAUE) et aux particuliers (ADIL), différents groupes de réflexion professionnels, FJT, SEM, etc...

Pour autant certains produits sont peu représentés : accession sociale, usufruit locatif, certaines formes de logement à caractère intermédiaire ou adapté pour des populations spécifiques...

### 2.4.3 Un parc privé avec des situations de fragilités sociales et d'inconfort

#### a) Des situations de vacance

Il convient de rappeler qu'il est particulièrement difficile de comptabiliser avec précision les logements vacants. Différentes sources de données sont mobilisables et permettent d'aborder la question, mais elles coïncident rarement :

- Le recensement de 2010 de l'Insee relève environ 11 600 logements vacants
- Le fichier FILOCOM (fichier fiscal de 2010) estime la vacance à environ 14 300 logements

L'écart constaté entre les deux sources de données s'explique en grande partie dans la définition même de la notion de vacance.

En effet, pour les services fiscaux, **un logement est considéré comme vacant à partir du moment où il n'est pas habité au premier janvier de l'année**. Cela signifie que tous les logements en situation de mutation (location à venir, changement de destination, en attente de vente...) sont comptabilisés comme vacants. Or ces logements ne sont pas vacants mais en mutation.

Pour l'INSEE, un logement vacant est un logement disponible pour la vente ou la location, ou un logement neuf acheté mais non encore occupé à la **date du recensement**.

La remise sur le marché des logements vacants même en faible quantité constitue l'une des réponses aux besoins en logement des ménages.

Cependant selon les sources étudiées, les estimations de la vacance apparaissent très divergentes. FILOCOM ayant tendance à surévaluer la vacance, on constate un écart à l'échelle du Pays d'Aix d'environ 2 700 logements entre les deux sources. En toute hypothèse, il s'agit d'un « gisement » significatif.

Comme évoqué dans le diagnostic de mars 2011, la source Filocom, malgré la tendance à surévaluer la vacance, apporte une information intéressante sur la durée de la vacance.

	Nombre de logements vacants									
	Moins de 1an		De 1 à < 2 ans		De 2 à < 3 ans		3 ans et Plus		Total	
	2007	2011	2007	2011	2007	2011	2007	2011	2007	2011
Aix-en-Provence	4 140	4 040	1 232	1 159	535	698	1 246	1 330	7 153	7 227
Beaurecueil	nc	nc	nc	nc			0	nc	nc	nc
Bouc-Bel-Air	158	104	35	31	23	19	nc	52	nc	206
Cabriès	80	94	19	31	12	nc	nc	nc	nc	nc
Châteauneuf-le-Rouge	26	34	14	11	nc	nc	nc	nc	nc	nc
Éguilles	143	138	71	41	26	nc	nc	nc	nc	nc
Fuveau	188	201	59	66	21	44	nc	nc	nc	nc
Gardanne	486	487	150	137	147	108	252	165	1 035	897
Gréasque	54	48	17	16	nc	nc	nc	nc	nc	nc
Jouques	75	67	29	24	16	15	nc	nc	nc	nc
Lambesc	101	166	41	62	35	18	90	78	267	324
Meyrargues	68	69	36	27	13	nc	nc	nc	nc	nc
Meyreuil	79	50	nc	20	nc	nc	nc	nc	nc	nc
Mimet	32	28	nc	15	nc	nc	nc	nc	nc	nc
Pennes-Mirabeau	210	261	70	84	35	40	133	98	448	483
Peynier	73	70	27	21	nc	nc	nc	nc	nc	nc
Peyrolles-en-Provence	93	79	31	18	23	17	nc	nc	nc	nc
Puylobier	38	28	19	nc	nc	nc	nc	nc	nc	nc
Puy-Sainte-Réparate	69	76	20	21	nc	14	nc	nc	nc	nc
Rognes	68	71	38	12	11	nc	nc	nc	nc	nc
Roque-d'Anthéron	80	113	31	24	19	nc	nc	nc	nc	nc
Rousset	92	84	14	23	13	nc	nc	nc	nc	nc
Saint-Antonin-sur-Bayon	nc	nc	nc	nc			nc	nc	nc	nc

Saint-Cannat	58	64	27	26	21	nc	nc	nc	nc	nc
Saint-Estève-Janson	nc	nc								
Saint-Marc-Jaumegarde	16	25	nc	nc						
Saint-Paul-lès-Durance	20	88	16	nc	nc	nc	nc	nc	nc	nc
Simiane-Collongue	40	26	13	18	nc	nc	nc	nc	nc	nc
Tholonet	44	45	20	nc	nc	nc	nc	nc	nc	nc
Trets	254	209	60	72	19	55	67	90	400	426
Vauvenargues	15	26	nc	nc						
Venelles	137	125	23	44	nc	11	nc	nc	nc	nc
Ventabren	57	61	19	25	14	nc	nc	nc	nc	nc
Vitrolles	378	411	106	85	45	51	249	105	778	652
Coudoux	27	28	13	13	nc	nc	nc	nc	nc	nc
Pertuis	434	532	114	202	68	81	188	235	804	1 050
<b>CAPA</b>	<b>7 855</b>	<b>7 969</b>	<b>2 405</b>	<b>2 369</b>	<b>1 186</b>	<b>1 300</b>	<b>2 841</b>	<b>2 800</b>	<b>14 287</b>	<b>14 438</b>
	55%	55%	17%	16%	8%	9%	20%	19%		

Source Filocom 2007 - 2011

Parmi les logements vacants depuis plus d'un an (soit près de 6 400 logements en 2011), il apparaît que 47% sont des logements dont l'époque d'achèvement est antérieure à 1949.

Les centres historiques notamment de Pertuis, Lambesc, Peyrolles-en-Provence, Aix-en-Provence et Trets ont été identifiés dans le cadre du portrait social réalisé par l'AUPA, comme présentant un nombre important de logements vacants et des situations de dégradation du bâti.

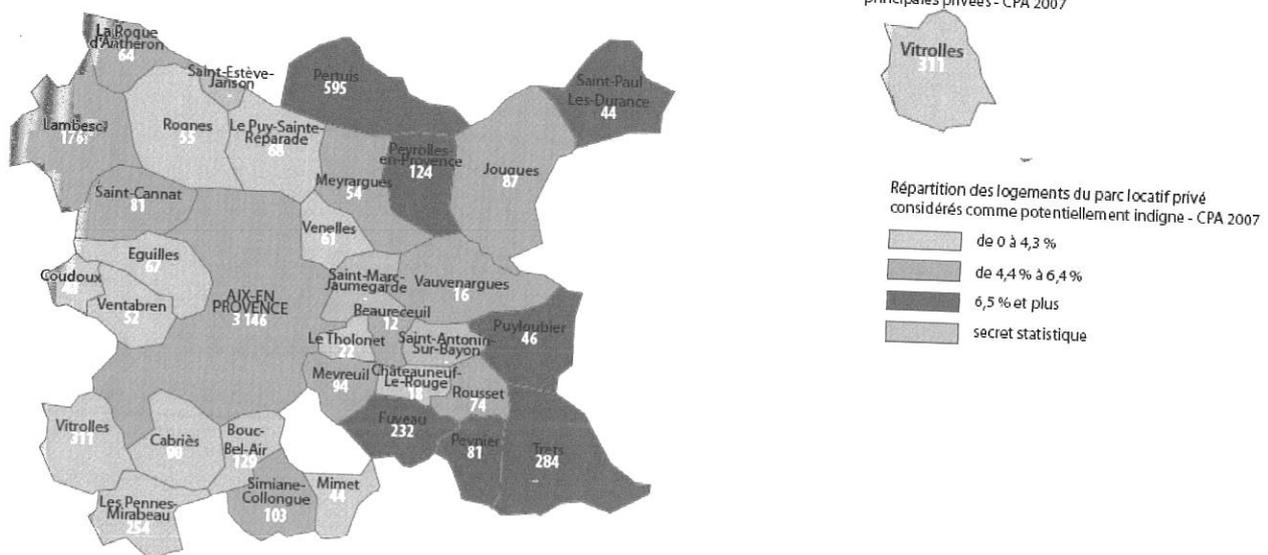
### b) Un parc privé potentiellement indigne

Comme évoqué dans le diagnostic de 2011, la source Filocom permet d'approcher la connaissance des logements indignes par l'indicateur du parc privé potentiellement indigne (PPPI).

Cet indicateur permet donc de repérer les logements qui potentiellement pourraient être considérés comme indignes. L'information qu'il apporte en première approche doit être complétée par une enquête de terrain.

Dans le cadre de sa publication de février 2014, « Habiter en Pays d'Aix », le Pays d'Aix comptait en 2007, 6 541 logements potentiellement indignes soit 5,4% du parc privé (hors Gardanne et Gréasque).

En 2007, part du "parc privé potentiellement indigne" dans les communes, sources : ANAH, Filocom et DGFIP



## 2.5 Le marché du logement

### 2.5.1 Les mouvements d'occupation

Le marché du logement a été ici reconstitué, faute d'informations fiables sur la décomposition des logements neufs, à partir de sources non homogènes (INSEE, construction neuve et Filocom). Il apparaît très largement dominé par l'offre locative privée existante, puis par la revente de logements existants par leur propriétaire et par la construction neuve. Cette dernière ne représente que 10 à 19% de l'offre totale.

MOUVEMENTS DU MARCHÉ	2009-10	1999-2005	
installés/ an	<b>existant</b>	<b>Neuf</b>	<b>total</b>
Propriétaire	2 210	1 013	3 223
Locataire ou sous-locataire d'un logement loué vide non HLM	6 143	505	6 648
Locataire ou sous-locataire d'un logement loué vide HLM	747	155	902
Locataire ou sous-locataire d'un logement loué meublé ou d'une chambre d'hôtel	2 524	78	2 602
Logé gratuitement	398	45	443
<b>Ensemble</b>	<b>12 021</b>	<b>1 797</b>	<b>13 818</b>

La source Filocom donne des chiffres plus récents, avec la même hiérarchie mais des volumes nettement plus importants :

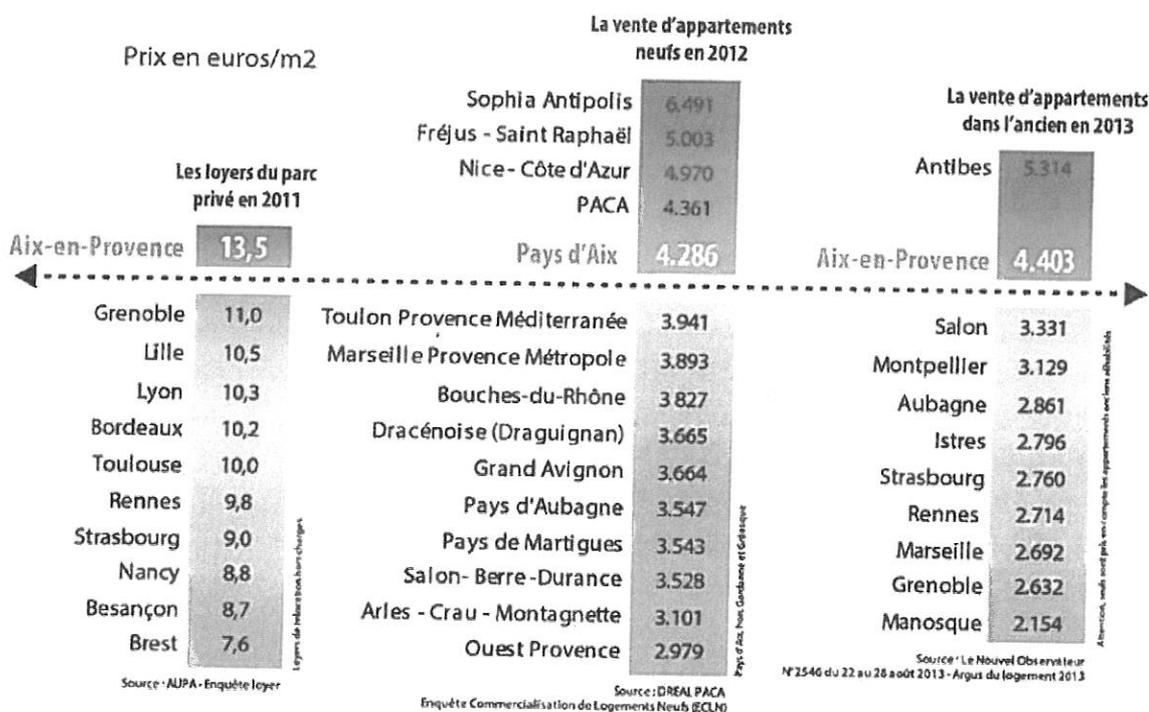
Emménagés depuis moins d'un an						
Filocom	Propriétaires	Occupants	Loc Privé	Loc HLM	Autres	TOTAL
2007		6 148	12 100	2 600	702	21 550
2009		5 746	12 123	2 388	718	20 975
2011		6 778	13 350	2 730	757	23 615

### 2.5.2 Le niveau des prix

Le niveau des prix est globalement très élevé dans la communauté, s'il est comparé à des bassins de même taille.

Prix 4 <sup>e</sup> tri 2013	immeuble	maison neuve	loyer moyen €/m <sup>2</sup>	Vente appartement ancien €/m <sup>2</sup>
€/m <sup>2</sup> ou unité	ECLN	ECLN	clameur	Notaires
Aix	3 989	407 300	13	3 410
Amiens	3 016	188 233	11,5	1 971
Angers	2 580	350 000	9,9	1 725
Brest	3 189	190 327	8,7	1 340
Cannes Grasse				
Antibes	4 006-5 248	519-698 000	14-15	3 640
Cergy	3 483	293 000	15,7	3 000
Le Havre	3 490	166 000	11,1	1 880
Le Mans	2 635	195 000	8,4	1 410
Melun	2 810	265 000	13,6	2 790
Mulhouse	3 150	231 000	8,2	1 300-1 800
F3 ou 4 pièces				

Ce point avait déjà été souligné dans le document d'indicateurs établi début 2014 par l'agence d'urbanisme et la CPA :



Ce niveau moyen des prix a été illustré plus haut par les taux d'effort des ménages, qui ont atteint un niveau très élevé, bien qu'il soit en partie faussé par la présence des étudiants et des structures, pour lesquels un revenu « fictif » très bas ou des prix services inclus ont été retenus par la CAF.

### 2.5.3 Les segments du marché

Le tableau ci-dessous synthétise la place des différents statuts selon les revenus des ménages sur l'année 2010 (filocom 2011, moins d'un an de présence des ménages). Hormis le secteur social, dont les ménages sont à peu près répartis entre les différentes tranches de revenus, les statuts exercent une sélection progressive selon le revenu, sauf sur la tranche la plus basse. Mais il est possible que la présence des étudiants, à revenus forfaitaires, fausse la situation.

Statuts/ revenus	Inférieur à 5 K€	De 5 à 10 K€ inclus	De 10 à 15 K€ inclus	De 15 à 20 K€ inclus	De 20 à 30 K€ inclus	6. Supérieur à 30 K€
locataires du privé	1 376	1 281	1 826	2 037	2 652	4 178
locataires HLM	487	355	469	488	523	408
propriétaires	333	277	335	506	1 095	4 232
autres statuts	71	47	94	93	163	293
TOTAL	2 267	1 960	2 724	3 124	4 433	9 111

source Filocom 2011

Cette sélection selon les revenus est particulièrement forte pour les propriétaires occupants, car les 2/3 des ménages se trouvent dans la tranche supérieure (plus de 30k€/ an). Le locatif privé et les « autres » semblent disposer d'une gamme de produits qui permet une assez bonne répartition, quoique progressive et plus marquée dans la dernière tranche.

**Les ménages sous le seuil de pauvreté** sont les plus nombreux dans le parc locatif privé (9 346) puis dans le parc social (7 042) et enfin propriétaires (5 744) ou marginalement dans d'autres statuts (gratuité, temporaire, etc). S'agissant d'une population d'âge moyen (25-60 ans), cette répartition est assez surprenante, aussi bien par la part du locatif privé (pourtant cher) que par la place non négligeable des propriétaires. Le parc social est donc loin d'être le statut le plus utilisé pour ces ménages.

Les ménages les plus aisés sont majoritairement propriétaires, ce qui n'est pas une surprise, mais le locatif privé est presque aussi important.

Les jeunes ménages sont d'abord locataires du privé, puis propriétaires et locataires HLM.

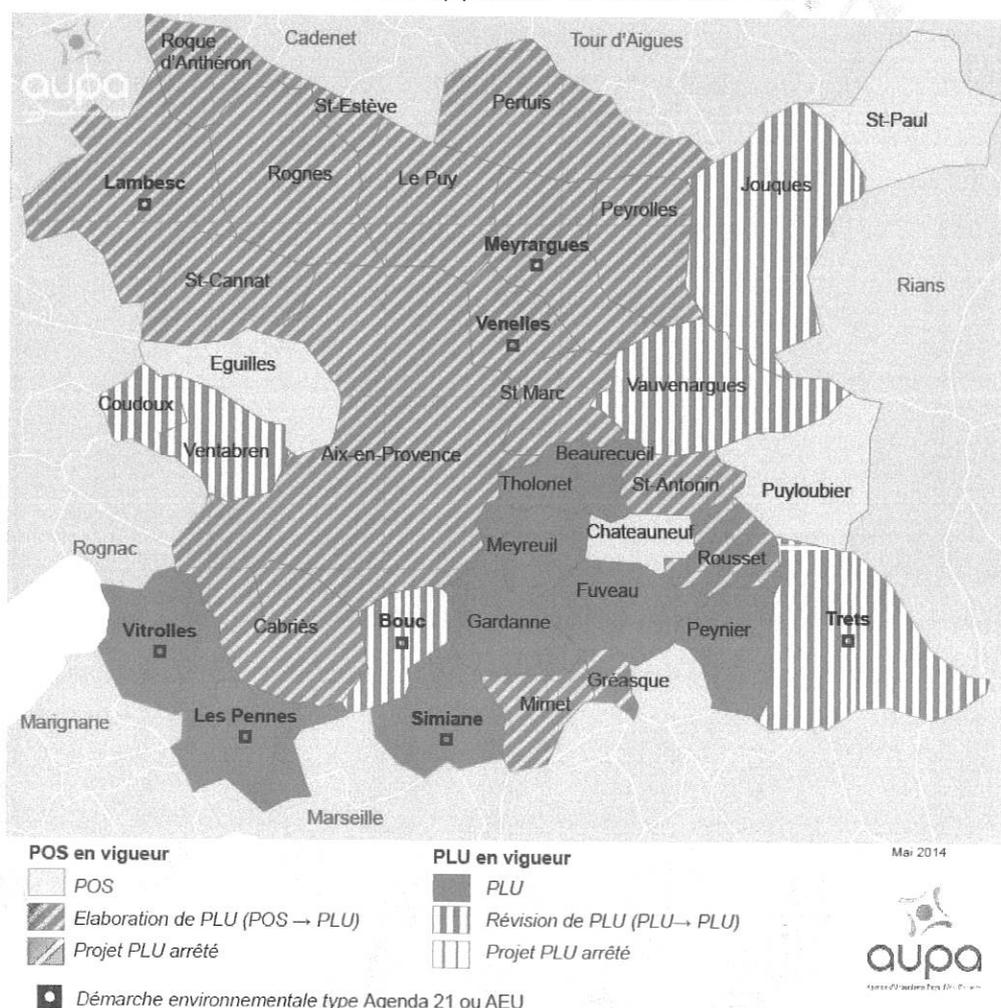
## 2.6 Potentialités foncières

### 2.6.1 Caractéristiques générales du territoire : documents de planification, risques et protections

#### a) La situation des documents d'urbanisme au sein de la CPA et leurs enjeux

L'élaboration en cours et à venir des nouveaux documents d'urbanisme et les révisions doivent être une opportunité à saisir pour concrétiser les objectifs quantitatifs et qualitatifs que proposera le PLH.

Au premier trimestre 2014, 6 communes sur 36 disposent encore d'un POS, 14 ont un PLU en cours d'élaboration et 16 communes ont approuvé ou arrêté leur PLU.



Source AUPA

Parmi les 16 communes ayant déjà approuvé ou arrêté leur PLU, XXX ont mobilisé des outils permettant d'inscrire des orientations fortes en matière de projet et de mixité sociale : délibération du Conseil Municipal fixant un taux de logements sociaux dans les opérations immobilières, emplacements réservés ; servitudes de mixité sociale...

## ↳ L'enveloppe maximale d'urbanisation du Projet de SCoT

Le Projet de SCoT définit une enveloppe maximale d'urbanisation pour les 20 prochaines années, à l'intérieur desquels les documents d'urbanisme locaux définissent les conditions et les règles d'organisation du développement urbain.

Sur les 132 431 ha, l'enveloppe maximale d'urbanisation couvre 17 300 hectares environ soit 13% du territoire de la Communauté du Pays d'Aix, au sein duquel 12 000 hectares sont artificialisés.

L'enveloppe maximale d'urbanisation correspond au tissu urbain existant (potentiel de densification, de renouvellement, comblement des « dents creuses »...) et aux extensions urbaines potentielles. Au sein de cette enveloppe, un potentiel foncier maximum pour le résidentiel et/ou l'économie a été identifié. Le potentiel foncier maximum (résidentiel ou économie) d'une commune correspond à la surface foncière totale non artificialisée et potentiellement urbanisable. Hors prise en compte des communes de Gréasque et de Gardanne, le Projet de SCoT identifie un potentiel foncier à vocation résidentielle de 2 182 ha, soit 2% du territoire de la CPA.

### b) Un territoire contraint



L'ensemble des protections et contraintes liées aux risques naturels conduit à une très forte proportion d'espace inconstructible.

### ↳ Par la présence des risques naturels

Toutes les communes du Pays d'Aix sont au moins exposées à un risque naturel, contraignant ainsi les potentialités de développement urbain. Outre les inondations et les mouvements de terrains, le territoire de la CPA est également concerné par un aléa feu de forêt très élevé sur certains secteurs.

Compte tenu de la diversité des cours d'eau (Durance, l'Arc, l'Eze, la Touloubre...) et la configuration des bassins versants et l'imperméabilisation des sols, l'origine du risque inondation peut provenir du débordement de cours d'eau ou du ruissellement des eaux de pluie.

Les communes situées dans le périmètre du Val de la Durance sont particulièrement sensibles au risque inondations. 8 communes (Pertuis, Jouques, Saint Paul lez Durance, Peyrolles, Meyrargues, le Puy Sainte Reparade, Saint Esteve Janson, La Roque d'Antheron) sont concernées par le PPRI de la basse vallée de la Durance, actuellement en cours d'élaboration, et dont le règlement risque de limiter l'emprise constructible de certains secteurs et pourrait entraîner une réduction des potentialités d'urbanisme.

## ↳ Par les protections environnementales et patrimoniales

Parmi les autres contraintes qui s'appliquent au territoire, il faut inclure son patrimoine naturel et historique. De nombreuses communes ont leur centre ancien couvert par une Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP). Ces dispositions imposent des contraintes architecturales pour toutes réhabilitations ou toutes nouvelles constructions se trouvant dans le périmètre de protection.

Certaines communes sont également couvertes par des périmètres environnementaux, qui peuvent imposer certaines contraintes de développement. Les sites faisant partie du réseau Natura 2000 recouvrent 33% du territoire.

Le Projet de SCoT autorise l'ouverture à l'urbanisation d'environ 60 ha au sein de sites Natura 2000. Les communes concernées par ces ouvertures à l'urbanisation sont :

- La Roque-d'Anthéron,
- Lambesc,
- Eguilles,
- Coudoux,
- Ventabren,
- Mimet,
- Saint-Antonin-sur-Bayon,
- Vauvenargues,
- Saint-Marc-Jaumegarde,
- Jouques,
- Saint-Paul-lez-Durance

### 2.6.2 Les Capacités recensées pour le PLH et au-delà

Avant de déterminer les choix de développement d'un territoire, il est nécessaire d'identifier les « marges de manœuvre » dont il dispose. C'est dans cette optique qu'a été réalisé un travail permettant de localiser les potentialités foncières mobilisables à l'horizon du PLH (2015-2021) et d'en déduire un nombre théorique de logements constructibles à cette échéance.

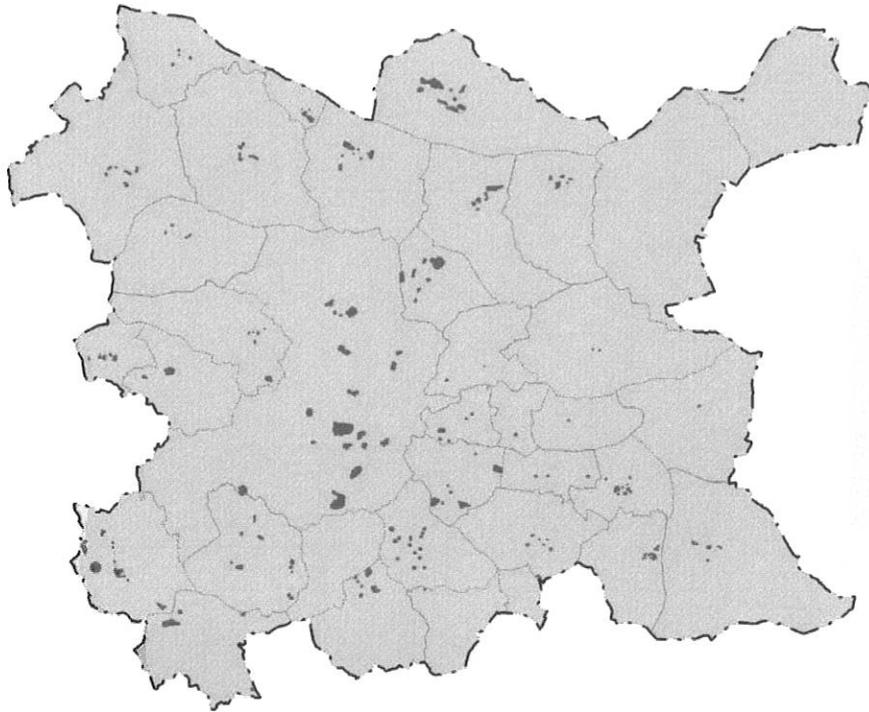
La réalisation de ce travail s'est appuyée sur un échange avec les élus et techniciens des différentes communes du territoire, pour apprécier la réalité de ces disponibilités et leur affectation, totale ou partielle, à la réalisation de logements. La démarche a conduit également à identifier de nouveaux projets et potentiels (en renouvellement urbain ou en extension de l'urbanisation)

La temporalité, ou échéance d'urbanisation pressentie, est établie en 3 catégories:

- Court terme : Opération en cours, demandes de permis de construire déposés
- Moyen terme : Sites fonciers urbanisables dans le temps du PLH pour les sites disponibles et mobilisables d'un point de vue réglementaire et du contexte foncier (propriétaire vendeur, parcellaire simple, sans contrainte de pré aménagement)
- Long terme : Sites fonciers urbanisables « post PLH » pour les sites dont le règlement d'urbanisme ne permet pas une urbanisation à court terme (ex : zone AU stricte) ou dont le contexte de propriété révèle une certaine « dureté », ou dont le parcellaire est complexe, ou dont le contexte environnemental révèle des contraintes particulières

D'après le bilan effectué suite au recensement des sites fonciers, sous réserve de la validation des éléments par chaque commune, l'ensemble du potentiel identifié à court et moyen termes confondus correspond à un total de 219 sites permettant d'accueillir plus de 15 000 logements.

Cependant, ce potentiel foncier ne prend pas en compte toutes les évolutions dans le secteur diffus qui peut permettre une production significative dans certaines communes, dans la mesure où celles-ci sont dans l'ensemble favorables à ce type de développement.



- **219 sites de projet**
- 195 sites à court terme, moyen et long terme sur les communes hors Aix
- 19 sites (zone AU habitat sur Aix)

### 2.6.3 Les politiques foncières actuelles

La mise en œuvre d'une politique foncière active et globale est primordiale dans toute politique de l'habitat.

- **Le partenariat EPF PACA / communes / CPA**

Depuis décembre 2005, la CPA a établi un partenariat avec l'Etablissement Public Foncier PACA. Cette collaboration s'inscrit dans le cadre d'une stratégie foncière communautaire, visant à permettre l'émergence de projets d'aménagement d'ensemble contribuant à la mise en œuvre du Programme Local de l'Habitat.

- ↳ **Acquisitions de terrains ponctuelles et réserves foncières**

Un certain nombre de communes du territoire de la CPA ont mené une politique foncière volontariste. A titre d'exemple, Gardanne, qui a engagé une politique foncière renforcée depuis 1978, dispose aujourd'hui d'un patrimoine foncier de plus de 250 ha.

Le Conseil de communauté a validé en février 2006 la **convention multi sites**, qui a pour objet de travailler avec les communes sur l'anticipation foncière de petites opérations, avec un objectif de production à court terme.

Actuellement 22 des 36 communes ont signé une convention avec l'EPF PACA pour un engagement global de 84 millions d'euros (la CPA se portant caution pour le rachat éventuel des terrains).

Dans le cadre de projets importants, le partenariat communes/EPF apparaît bien établi. Cependant pour les interventions très ponctuelles dans le tissu existant, avec parfois des délais très courts lorsqu'il s'agit de réagir face à une DIA, la question est posée de la capacité de l'EPF PACA à intervenir avec son dispositif technique actuel dès lors que les sollicitations se multiplieraient.

Des communes ont réalisé directement des acquisitions ou envisagent de le faire et pour certaines ont ainsi pu développer une offre de logements communaux dans les centres villageois ou même en périphérie.

- ↳ **Surveillance de sites stratégiques (convention cadre)**

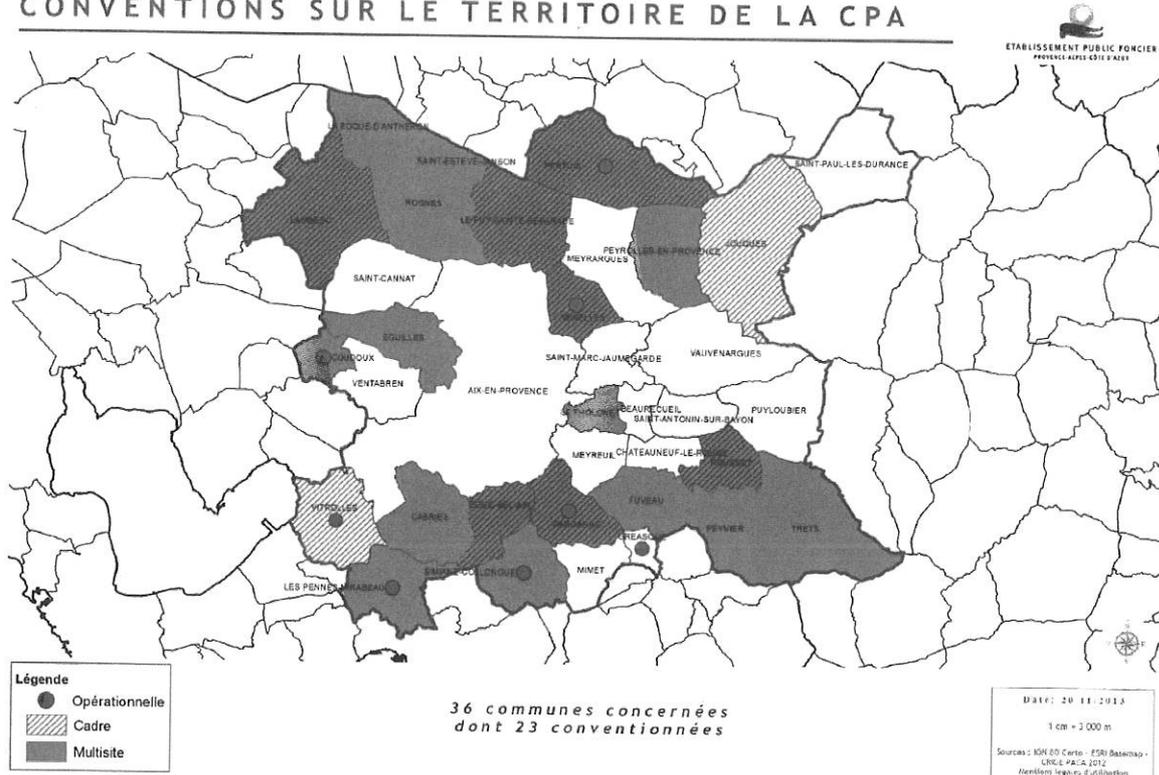
Actuellement l'intervention de l'EPF PACA porte sur 40 sites représentant au total 470 ha. :

- 6 ZAD et 1 en cours
- 14 sites en anticipation sur 385 ha
- 5 sites opérationnels représentant 55 ha

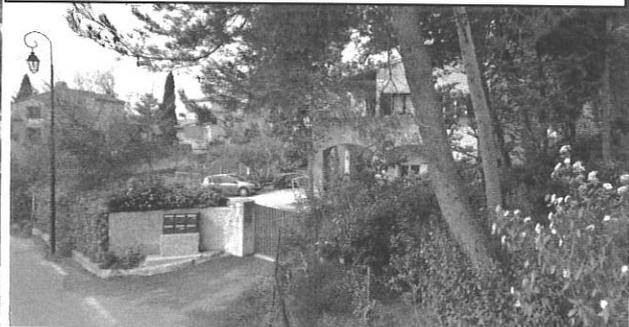
- 21 sites habitat soit 30 ha

Mais les démarches sont longues et complexes, ce qui conduit à un décalage dans le temps des possibilités de démarrage d'opérations alimentant la production pour le court terme. Ainsi, les opérations en cours de cession représentent début 2014 un potentiel de 256 logements (dont 104 logements sociaux) et les opérations d'aménagement à moyen et long terme à dominante habitat représentent un potentiel de 3 000 logements.

## CONVENTIONS SUR LE TERRITOIRE DE LA CPA



Acquisition d'une maison en tissu pavillonnaire proche du centre village et création de 6 logements communaux.



Exemple de potentiel en centre ancien



## ▪ Les outils de maîtrise foncière sur le territoire

### ↳ ZAC

Cette procédure est très intéressante pour garantir une bonne maîtrise publique et un équilibre des dépenses et des recettes.

Certaines communes ont recours à la procédure de ZAC pour mettre en œuvre des opérations sur leur territoire. A ce titre on prendra notamment l'exemple de la ZAC de la Foux à Fuveau, Ventabren avec la ZAC de l'Héritière où sont envisagés près de 240 logements. Ces opérations importantes, solidement organisées, sont cependant parfois soumises à des difficultés et attaquées : ainsi le permis pour l'Héritière est actuellement annulé, avec appel de cette décision au TA »...

Dans le cadre de sa compétence en matière d'équilibre social de l'habitat, la Communauté du Pays d'Aix intervient pour créer des zones d'habitat communautaire sur les territoires de ses communes. Pour cela, elle s'est dotée de « critères » afin de favoriser la réalisation de projets urbains denses, privilégiant les logements aidés (70% de logements aidés dans les programmes communautaires, dont au moins 40% de logements sociaux). On peut citer notamment :

- Une ZAC d'habitat communautaire dans le centre-ville de Trets
- Projet du Grand Coudoux déclaré d'intérêt communautaire
- Zac des Charmilles à Simiane-collongue

### ↳ DPU

Le droit de préemption urbain a été mis en place dans la majorité des communes et le suivi des DIA (déclaration d'intention d'aliéner) est effectué de manière régulière. Mais les communes préfèrent, le plus souvent, négocier avec les propriétaires ou éventuellement les promoteurs.

Dans ce cadre, des opérations d'acquisition très intéressantes ont pu être menées à bien, permettant de constituer un petit parc de logements maîtrisés par la commune ou proposés à des bailleurs pour y réaliser des logements sociaux. Mais il s'agit d'opérations qui restent encore rares.

### ↳ ZAD

Sur le territoire de la communauté du Pays d'Aix, quelques communes ont mis en place des périmètres de ZAD :

- Le Puy Sainte Réparate : Zad du Grand Vallat , ZAD des bonnauds
- Puylobrier

## La stratégie du SCOT

La définition d'une stratégie foncière figure parmi les orientations du Projet de SCoT. Ce dernier souligne que le développement de l'habitat doit s'opérer en priorité sur le tissu bâti existant (renouvellement urbain, réhabilitation du bâti ancien), ainsi que sur le foncier "non bâti" le mieux équipé et desservi par les transports collectifs.

La définition des principes et des moyens de la politique foncière par le PLH fait partie des prescriptions du Projet de SCoT. Il précise que le PLH identifiera les sites stratégiques d'intervention et déclinera leurs modalités d'évolution sur la base des sites d'urbanisation potentiels localisés.

Les communes à travers leurs documents d'urbanisme, outre la détermination des espaces nécessaires aux sites dédiés à la production de logements, fixeront des règles visant à promouvoir des formes urbaines plus denses. Cette densité est à apprécier en fonction de la proximité des infrastructures de déplacements (gares, pôles d'échanges,...), des équipements publics, des commerces et du tissu existant

Quatre types d'ambiances ont été proposés et pourront servir de support pour aider à la mise en oeuvre des objectifs de densités évoqués précédemment.

Dans le cadre de la politique foncière mise en oeuvre par les communes, le Projet de SCoT recommande de solliciter les compétences de la CPA ou de l'EPF PACA.

Le Projet de SCoT incite les communes à tendre vers un urbanisme de projet qui privilégie la concertation, celle-ci étant déterminante pour faire accepter les projets de densité, de mixité sociale et de qualité urbaine.

## 2.7 Approfondissements thématiques

### 2.7.1 Le logement des étudiants

Plus de 30 000 étudiants habitent dans la communauté au recensement de 2010, dont 6 843 sont « autonomes » (logés dans une résidence principale propre).

25 700 de 18 à 24 ans, 3 000 de 25 à 29 ans, 3 000 au-delà, soit au total de l'ordre de 31 000 étudiants ou élèves de plus de 18 ans.

19 200 sont inscrits dans un établissement de leur commune de résidence, 9 000 du département des Bouches du Rhône.

Dans la catégorie plus large des étudiants et élèves (incluant des élèves non scolarisés dans le supérieur), 34 003 personnes de plus de 15 ans sont recensées (contre 36 000 en 2006), dont 3 844 sont dans un foyer ou structure qui les loge.

Les effectifs des inscrits dans l'enseignement supérieur<sup>5</sup> sont en baisse continue depuis le début des années 2000 mais semblent se stabiliser. La tendance à une stabilisation des effectifs n'est pas seulement locale : dans l'Académie, ils ont augmenté de 97 237 à 102 388 de 1999-2000 à 2011-12, soit 3% et sont passés de 34 à 36 000- 37 000 à Aix, soit une petite augmentation encore, mais 35 600 en 2012. Cette stabilisation recouvre une baisse des filières non scientifiques et une forte augmentation dans les filières de la santé et diverses écoles spécialisées, qui sont plutôt à Marseille, et une croissance soutenue en classes préparatoires, droit et économie, qui sont bien représentées à Aix. Le contexte est plutôt à la croissance, car l'Académie souffre d'un taux de poursuite des études après le Bac trop faible, mais il n'est pas prévu de nouveaux enseignements sur Aix.

#### a) Les différents parcs

Le parc du CROUS est relativement important (3 625 en 2013, soit 10% des effectifs), mais en cours de réhabilitation. Le parc privé est faible, généralement très cher et rarement conventionné, avec des services limités.

Globalement, une demande sur quatre est satisfaite (3 625 par rapport à une demande de 11 à 12 000 au moment de la préinscription), mais cette mesure est difficile à faire : les étudiants font plusieurs vœux et peuvent changer de destination avant l'inscription définitive, la demande dépend aussi des disponibilités finales (certains quartier sont mal perçus), des logements peuvent être trouvés en cours de route hors du parc du CROUS. Comme il n'existe pas de système d'annulation des demandes dans le dispositif national d'inscription en ligne, une seconde inscription est proposée à la mi-Juillet à ceux qui n'ont pas trouvé de solution (DAHU), ce qui aboutit à 1 427 inscriptions au 15 Août, 3 425 en septembre, soit déduction faite

<sup>5</sup> Notion différente des étudiants habitant la communauté : certains peuvent étudier ou habiter ailleurs.

des relogements possible entretemps dans le privé, autour de 2 000 demandes non satisfaites à la rentrée.

Les attributions se font en fonction de l'urgence sociale, ce qui fait dire que seuls les boursiers ont droit aux logements du CROUS en raison des listes d'attente.

Le constat du PLH en 2006 était plutôt inquiétant :

- faute de logement, un nombre important d'étudiants à Aix logeraient à l'extérieur, notamment à Marseille, voire plus loin pour ¼ d'entre eux. Le taux de 18-30 ans qui vivent et étudiaient dans la même ville était l'un des plus faibles de France –il est vrai par comparaison à des villes nettement plus importantes qu'Aix.

- la part prise par le logement privé dans le logement des étudiants serait plus importante qu'ailleurs, avec des loyers élevés, le plus souvent entre 500 et 600€ ; mais aussi un parc proche de l'insalubrité assez important. Avec 12% pour le CROUS et les écoles (4200, alors qu'un tiers des étudiants seraient boursiers), 8 à 9% en résidences services (3000), 50% chez les parents, les étudiants logés en privé seraient 30% du total.

L'effort consenti dans le cadre du plan Etat Région et du plan Campus était censé apporter une amélioration par la réhabilitation du parc public (1 300 à 1 400, achèvement de la réhabilitation en 2015), des constructions neuves (1 237) ; en sus, la première version du PLH prévoyait la construction de 2 000 logements, l'accès des étudiants à une partie du parc social, le recours au conventionnement du parc privé en résidence, la remise en service d'un lieu d'information unique et la fiabilisation de la bourse au logement du CROUS avec un diagnostic de qualité/ prix (par rapport à un dispositif créé par la Ville, le CILE).

#### b) Les projets en 2014

Par rapport au programme de 1237 logements, 80 ont été achevés (Gazelle), mais 1395 autres sont prévus à court ou moyen terme.

Programmes	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Après 2020
Cuques	200	150						
MMSH			135					
La Constance (selon l'aménagement de la zone)						400		
La Pauliane (étude en cours)				330				Seconde phase
Fenouillère (75 étudiants+ 25 chercheurs)		100						
Puyricard								
Meyran			80					75

Le marché apparaît très divers :

- des chambres chez l'habitant à des prix proches du marché,
- des logements à prix élevés en meublé de bonne qualité,
- des logements en mauvais état (combien ? prix ?)
- une certaine vacance en cours d'année dans les résidences avec services, dont très peu sont conventionnés
- des logements du CROUS très demandés toujours les moins chers, mais en neuf avec des prix plus élevés.
- la suppression du Locapass pour le logement privé (sauf personnes morales) depuis deux ans rend l'accès difficile pour ceux qui n'ont pas de caution personnelle.

Le parc privé est de loin l'offre la plus importante, mais il est difficile également d'en mesurer le poids. Près de 9.000 logements seraient concernés, dont probablement plus du tiers est offert à travers le site national du CROUS, qui offre une certaine garantie en raison de la signature d'une charte pour obtenir le label.

Offre CROUS secteur privé	Début juin	Juillet	Fin juillet	15 août	31 août	septembre
Logements proposés	445	686	1000	400	600	750

Fin Janvier 2014, période creuse, 25 logements étaient disponibles, la plupart meublés et autonomes (seulement 4 chambres, 3 colocations), mais avec des loyers élevés, en moyenne 22€/m<sup>2</sup>, avec un éventail de 14 à 35. Les prix des chambres dépendantes étaient même plus élevés que les logements indépendants, la colocation se situe autour de 517€/pièce, donc proche du prix moyen des logements (507), ce qui explique son faible intérêt. Enfin, le poids des charges apparaît très élevé, autour de 48€/mois inclus.

Dans les résidences étudiantes privées, les prix oscillent de 426 à 635, avec une moyenne proche des logements privés, avec des services inclus, mais souvent une localisation moins centrale. La vacance est moyenne, mais plus élevée qu'au CROUS (130 disponibles sur 2 292 début 2014). La plupart de ces résidences ne sont pas conventionnées (mais l'ALS est proposée) et louent aussi bien à des jeunes travailleurs qu'à des étudiants. Les services sont le véritable atout de ces résidences, certaines allant jusqu'à proposer le ménage, du prêt de matériels, des salles de réunion, etc. (voir en annexe).

Les deux types d'offres sont très majoritairement situés à Aix, et l'offre périphérique est dans les communes contigües, avec une vacance un peu plus importante. Il apparaît que la proximité du lieu d'études, du centre-ville et des bibliothèques constitue une exigence très fréquente des étudiants, au moins durant les premières années d'études. En fin d'études, la demande se « banalise ».

Le cas des étudiants non européens (plus de 600) est particulier : ils n'ont pas accès au parc du CROUS (sauf en Master et doctorat), ni à l'aide au logement. S'ils n'ont pas une aide importante de leur famille, seul le parc à très bas prix, loué hors toute déclaration ou en échange de services leur est accessible. Leurs besoins (600?) devraient donc s'ajouter à la demande exprimée non satisfaite (2 000), mais avec l'incertitude de ne pouvoir les solvabiliser facilement.

En conclusion, une réponse à la demande non satisfaite comprendrait :

- 2 000 logements pour les listes non satisfaites du CROUS en début d'année universitaire, plus 600 étrangers, alors que les programmes actuellement prévus comprennent 1 395 logements. Soit un solde de 1 205 ;
- une part qui reste à déterminer de logements privés en mauvais état ou à prix excessifs, qu'il faudrait concurrencer par une offre moins chère, étant entendu qu'une marge importante existe entre le parc spécifique aux étudiants et les étudiants non logés sur place mais autonomes.

Les solutions alternatives (colocation, kot à projet, habitat intergénérationnel) ne paraissent pas avoir été réussies, probablement en raison de l'orientation littéraire ou sciences humaines des études, d'une population aisée en moyenne et de difficultés habituelles à gérer les changements de colocataires (une offre existe cependant).

Le développement d'une offre éloignée d'Aix ne paraît pas crédible, en raison des problèmes de transport et des caractéristiques des villages : cette offre existe d'ailleurs (notamment là où existent des établissements d'enseignement), mais ses caractéristiques sont très proches de celles d'Aix (même prix et qualité), la proximité en moins.

L'offre non conventionnée a et aura toujours une place majoritaire, mais elle devrait baisser progressivement avec la hausse des coûts de la scolarité et les difficultés financières des étudiants (sauf en fin d'études).

c) Annexe les résidences pour étudiants

RESIDENCES ETUDIANTS	Commune	Nb de places	T1	Tibis PMR	T2	prix T1	prix T1 bis-(T2)	surface T1	dispo janvier	convention	gestion	
Les Académies aixoises	Aix	118	x	x		532 €	580 €	17	1	0	Loc Habitat	parking, laverie et cafétéria
Odalys campus	Le Tholonet	139	x			490		17	15	0	Odalys résidences	parking, salle de sport et salons, laverie en +
Le logis des Clercs	Puyricard	56	x	x		426	558-(640 PMR)	19	55	1	logis des Clercs	parking, kit linge, laverie en +
Les Estudines Jas de Bouffan	Aix	124	x	x	x	565	610 (710)	19	3	0	Résidences service gestion +	parking, kit linge/ vaisselle, laverie en +
Les Estudines Mirabeau	Aix	192	x	x		619	769	19	3	0	Résidences	parking et kit linge en +
Studea Aix Galice	Aix	115	x			625	832	19	10	0	service gestion	cafétéria/ Parking et laverie en +
Résidence Les Jardins de Mozart	Aix	87	x	studios et colocation T2-4		590-625		20-24	9	0	Nexity studea	parking et laverie en +
Studea aix centre	Aix	77	x			648-789		19-25	6	0	Grand sud accueil	cf. prêt mat. Salle polyval local 2 roues
Studea République	Aix	97	x		x	550		20	16	0	nexity studea	ménage, local vélo, cuisines
Le California 1	Aix	299	x		x	436-560		17-24	0	0	Nexity studea	ménage, local vélo, cuisines
Le California 2	Aix	299	x		x	428-552		17-24		0	Pacagest	ménage, local vélo, cuisines
Paul Cézanne	Aix	138	x		x	420-480		19		0	Pacagest	ménage, local vélo, cuisines
résidence Rossini	Aix	120	x			509				0	OSE	aspi. Garage vélo
Résidence Léa	Aix	115	x		x	442		18	0	0	LEM/ LEF	parking, mach à laver
Rsdce James Chasseraud (A&M)	Aix	285	x		x	409-470		18		1	Erillia	cuisine d'étage
Foyer ST Eloi	Aix											
Camping Chanteclerc MH	Aix											
FJT Les Milles	Aix											
FJT Performance	Aix											
total privé		2261	x			369,4		12				
cité U Arc de Meyran	aix	329	x						125			
Cité U Estelan	aix	499	x		T2&T3	246		10	fermée réhab		crous	
La Verdrière	aix	204	x			156,5-246,5	328,5	10	0	1	crous	laverie et salle de travail, location drap, parking
Cuques	aix	1088	x			320-340			3	0	crous/HLM	parking
Les Gazelles	aix	870	x			334	413.87	19,4	0			
Li Passeroun	aix	269	x		x	358		29	0			
HLM Nautilus	aix	23			T2 et T3		(T2 312)		0			
St Eutrope	aix	94							0			
Arc de Meyran	aix	155							0			
Jules Verne	aix	10							0			
total CROUS		3541							0	3		

## 2.7.2 Le logement des personnes âgées

Le territoire de la CPA a connu ces dernières années un rattrapage significatif de son équipement destiné aux personnes âgées et handicapées:

- Il connaît un bon taux d'équipement en structures, avec des listes d'attente qualifiées de « normales » par les acteurs du secteur:
  - ↳ 3 232 places en EHPA(D)
  - ↳ 521 places en Foyer Logement
  - ↳ 419 en résidences services

Soit au total 4 172 places pour 29 208 personnes de plus de 75 ans, taux de 144/1000.

Seules 11 communes ne disposent d'aucune capacité d'hébergement. La disproportion entre la capacité très importante des établissements pour personnes dépendantes ou médicalisées et chères (plus de 2 000 euros par mois pour la plupart), et les structures avec services à la carte, aboutit à la réalité du maintien au domicile des ménages à faibles revenus.

Le travail réalisé par Handitoit et la programmation par la CPA des réponses pour les handicapés en attente (350?) semble aboutir au même constat, à condition d'accepter un certain délai d'attente, donc une gestion prévisionnelle des demandes.

- Les capacités restent un peu insuffisantes pour l'aide à domicile si l'on tient compte de la hausse possible de la demande.
- Les places « Alzheimer » sont encore insuffisantes (390) mais supérieures à la moyenne départementale et surtout à la situation de forte pénurie qui prévalait au début du plan départemental en 2006 (quelques dizaines).

**La demande est désormais nettement orientée vers le maintien à domicile** et les solutions alternatives car le souhait de rester chez soi s'ajoute à la question de la solvabilité face à l'offre des EHPAD. Les domiciles avec services sont par ailleurs très demandés et insuffisants : les résidences services sont pleines, mais l'attente est qualifiée de « normale » en foyer logement, où il existe de la vacance pour ceux qui sont peu attractifs.

**L'ajustement géographique est relativement bon sauf à Aix**, hormis dans certaines petites communes : Aix ne regroupe que 37% des places et le Nord est un peu moins bien pourvu. Cependant, le CCAS d'Aix ne note pas une inadéquation significative de l'offre et de la demande, car la propension à rester à domicile est ici encore accentuée par l'environnement urbain de qualité. Hors d'Aix, la question principale est celle du logement des personnels d'accompagnement au domicile, faute de locatifs à prix abordables.

**En 2010, 17 559 personnes de plus de 80 ans vivaient dans la communauté** : 2 424 en structures (14%) et quelques 15 080 dans 11 920 ménages, dont 8067 propriétaires de leur logement (dont 5 344 en maisons), 2 020 locataires privés (plus 94 en meublés) et 1 282 locataires sociaux. 451 sont logés gratuitement.

**Plusieurs pistes d'ajustement semblent envisageables face à cette demande :**

- Monter des projets alternatifs par groupes de communes en milieu rural ou des projets de quartier « évolutifs » dans les pôles de vie, afin d'assurer la possibilité de rester dans son environnement et dans « un » domicile le plus tard possible ; cette orientation serait de plus une mesure de prévention de la perte d'autonomie ;
- Mutualiser le montage à l'échelle de la communauté: il a été noté la nécessité de mieux maîtriser la taille et la conception des projets, afin de les localiser dans des lieux de vie ou des centralités, de produire un ensemble de services & logements adaptés, de programmer les réalisations sur le long terme. Le maillage important que constituent les 50 établissements présents sur le territoire doit être mis à profit pour structurer cette offre nouvelle du domicile avec services programmés.

a) Annexe liste des structures personnes âgées

Commune	Nom établissement	Nb pl EHPAD	Nb pl EHPA	Nb pAlzheimer	UHR/ PASA	Foyer logement	Autres résidences services	conventionné	agréé CG
Aix en Provence	Bastide du Figuier	45							
	Bosque d'Antonelle	96							
	Centre de Sibourg	19		14					
	Foyer St Marc		14						
	La calèche	80							
	La pinède	39							
	Léopold cartoux	86							
	Les Opalines	61		14					
	Rés Eléonore	92	28	12					
	Rés Pasteur		82						
	Rés Roger duquesne	60							
	St Thomas	86		14					
	Ste Victoire	105			14				
	Le sans souci								
Beaurecueil	Mon foyer "Lou Paradou"					42			
	Mon foyer "Jas de Boufan"					72			
	Les Hespérides du Roy René					80			
	Les Jardins d'Arcadie						125		
	provence II						125		
	résidence emmanuel						50		
	Les templitudes villa corese						30		
	Le collectif des domiciles						75		
	Le château ONAC	97					14		
	Château de la malle	85							
	Résidence l'Occitanie	73							
	L'Escalette	75							
	Les floralies	35							
	Bouc Bel Air	Domaine de l'Olivier	64		20				
AGAFPA Résidence du parc soleil de provence		56		14		69			
Rés Fontclair		42		8					
Les Mélodies		56		14					
Cantagai Habitat Pluriel									
L'Oustaou								66	
L'ensoulelado		51						42	
St Thomas de Villeneuve		97				14			
						17			

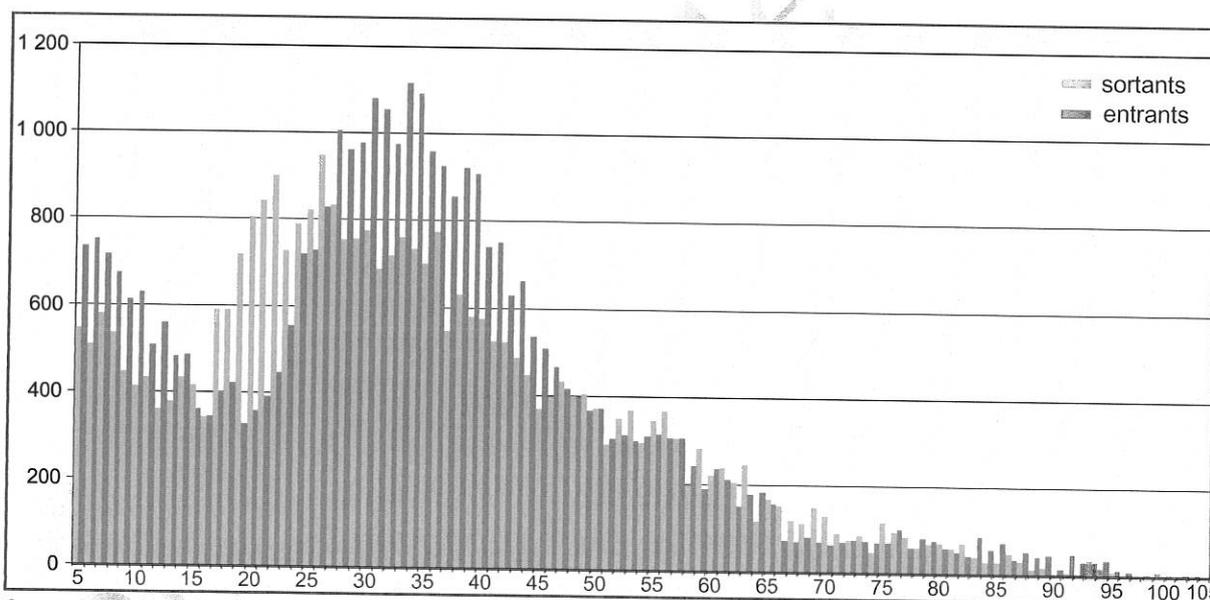


### 2.7.3 Le logement des jeunes actifs

Les jeunes sont plus nombreux dans la communauté que dans le reste de la région. Les jeunes représentent 28% de la population, mais 22,5 % des chômeurs et le taux d'activité des jeunes est le plus faible de la région PACA (39% contre 45%), probablement en raison du poids des étudiants. Le chômage des jeunes du bassin d'Aix augmente un peu plus vite que la moyenne régionale (9,2 contre 6,3% alors que l'ensemble du chômage 8,1 contre 7,2)

L'étude de 2010 sur le logement des jeunes en PACA soulignait la faible croissance des effectifs (alors que la population croissait beaucoup plus vite), une situation économique plutôt meilleure que la moyenne (moins de jeunes sous le seuil de pauvreté), une augmentation des 15-25 ans tandis que les 25 à 30 ans ont tendance à partir. Il apparaît que la présence des étudiants perturbe toutes les analyses : avec 40 000 jeunes de moins de 30 ans, dont 34 000 étudiants (en 2007), Aix se trouverait avec une faible part des jeunes sans ses universités. Les communes qui perdent des jeunes, Vitrolles et Pennes Mirabeau, sont probablement moins attractives. Mais on peut globalement dire que le pays d'Aix vieillirait plus rapidement que le reste de la région sans ses étudiants. La dynamique économique, dont l'un des facteurs est l'existence d'une main d'œuvre jeune et formée, pourrait être affaiblie par l'incapacité à retenir les jeunes, notamment faute de logements.

Sur la courbe migratoire ci-dessous, il est net que les 18 à 28 ans quittent le territoire de l'EPCI, pour être remplacés par leurs aînés (30 à 50 ans) et leurs enfants. Dans un bassin où l'on crée des emplois, il est probable que le logement explique une partie de ces départs. Les départs se font vers Marseille et vers le «reste de la région PACA», en plus de flux très répartis vers l'ensemble du Sud Est.



Source INSEE échanges migratoires dans la métropole

Dans le parc de logement en 2011, les jeunes ménages sont très présents dans le locatif privé (51% des jeunes ménages), malgré des revenus plus faibles que leurs aînés. Le locatif social ne loge que 13 à 20% des ménages jeunes, mais ils représentent probablement 21% de la demande de logement social<sup>6</sup>. Les propriétaires sont en revanche assez nombreux pour la tranche des 25-30 ans (27%), ce qui montre un certain succès de l'accession.

Filocom2011	Locataire privé	Locataire HLM	Propriétaire	Autres
Moins de 25 ans	2 333	395	96	91
25 à 39 ans	16 606	7 003	9 347	1 222

<sup>6</sup> Les statistiques SNE indiquent pour octobre 2013, 8% de moins de 25 ans et 39% de 25 à 39 ans, soit 13% probablement pour les 25 à 30 ans.

Les revenus sont cependant très faibles : 964 ménages de moins de 25 ans sur 2 915 (soit le tiers) ont un revenu inférieur au seuil de pauvreté, 5 798 sur 34 178 (presque 1/6) pour les 25-39 ans.

Ces chiffres sont à rapprocher du nombre d'allocataires de la CAF qui sont « travailleurs à bas revenus », soit 8 944 en 2012, très proche des 6.800 jeunes ménages sous le seuil de pauvreté. Les deux populations se recouvrent donc probablement pour grande partie. Les allocataires à bas revenus, ayant 20 à 29 ans, sont 4 930. 11 204 allocataires de la CAF touchent l'allocation logement et ont 20 à 29 ans. Tous ces indicateurs soulignent qu'une part significative (probablement le quart) des 37 000 jeunes ménages relèvent de la catégorie des travailleurs « pauvres », ce qui les place en situation doublement fragile : précarité de l'emploi et taux d'effort élevé dans le locatif privé.

Comme indiqué dans le diagnostic précédent, la situation des jeunes actifs (ou en insertion) est difficile dans le pays d'Aix, en raison des loyers élevés du secteur privé, de l'insuffisance d'offre sociale en petits logements et de la faiblesse des structures d'accueil. Une grande partie des jeunes (près de la moitié) est donc incitée à rester au domicile parental plus longtemps.

La tension ne paraît pas particulière à cette catégorie de population. Pour Action Logement, elle reste très constante et couvre toutes les catégories d'actifs. La question des réponses n'est pas réellement financière : les cotisations des entreprises au 1% ne sont pas consommées et renvoyées vers d'autres régions, faute de projets.

Les réponses des structures. Les FJT d'Aix (Ajelpa) et de Vitrolles sont les deux principales structures dédiées, toutes deux destinées aux besoins des jeunes actifs des zones d'activités du sud-ouest de la communauté. Elles sont toutes deux en pleine évolution : la première poursuit un plan de rénovation de ses bâtiments aux Milles (achèvement en 2016) et se porte candidat pour la reprise du foyer des Abeilles à Aix Centre (80 places). La seconde, jusqu'ici foyer soleil (éclaté) va devenir une structure regroupée avec la reprise d'un hôtel de 80 à 100 chambres. Les deux structures répondent ainsi à une évolution de la demande pour une meilleure qualité de logement et une plus grande autonomie des résidents (logements avec kitchenette et l'ensemble des équipements sanitaires) tout en maintenant une offre de services destinée à faciliter la transition vers l'autonomie et l'intégration des jeunes dans la vie sociale.

Plusieurs questions sont posées à ce stade :

- la question quantitative : entre 75 et 90 demandes solvables ne sont pas satisfaites par les structures chaque année : faut-il y répondre par une extension de capacités des structures (qui répondent pour partie à une demande de logement banal en raison de la pénurie) ou par un développement de l'offre classique de petits logements, à prix raisonnables ?
- la demande se porte principalement sur Aix et Vitrolles en raison des difficultés de transports. Des projets sont envisagés à Rousset, Gardanne pourrait être une possibilité. Faut-il prévoir une structure à l'Est de la CPA, destinée à répondre aux besoins des zones d'activités du sud est et de Cadarache ? Quelle forme doit prendre cette structure, éclatée ou regroupée, en raison du manque de moyens de transports en périphérie ? La même question est posée pour le Nord de l'agglomération.
- les structures d'Aix centre et de Vitrolles seront conventionnées, mais celle des Milles ne le serait pas. Or, près de la moitié des jeunes accueillis ont des revenus proches des plafonds des résidences sociales, la majorité au moins a un réel besoin des aides au logement, sans pouvoir bénéficier tous de l'ALS. Il conviendrait donc de conventionner tout ou partie de ce parc.
- la question de l'accueil des jeunes en difficultés est en revanche posée, puisqu'une partie se retrouve dans les structures pour jeunes travailleurs, qui ne sont pas équipées pour cela.

Document de travail

## **Annexes**

### **Fiches par communes**

A COMPLETER

Un tableau de synthèse sera produit dès validation de l'ensemble des comptes rendus

**OBJET : Habitat et politique de la ville - Habitat - Diagnostic réactualisé, enjeux et choix du scénario pour un deuxième Programme Local de l'Habitat de la CPA (2015-2021)**

---

Vote sur le rapport

Inscrits	92
Votants	87
Abstentions	6
Blancs et nuls	0
Suffrages exprimés	81
Majorité absolue	41
Pour	81
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 :

CASTRONOVO Lucien-Alexandre – CICCOLINI-JOUFFRET Noëlle – de BUSSCHERE Charlotte – LENFANT Gaëlle – POLITANO Jean-Jacques

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

BALDO Edouard

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**



10 JUIL. 2014