

Acte rendu exécutoire
Par transmission en
Sous-préfecture d'Aix-en-Provence

Le 18 DEC. 2015



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE
SEANCE DU 17 DECEMBRE 2015

PRESIDENCE DE MADAME MARYSE JOISSAINS MASINI

2015_A303

OBJET : Aménagement du territoire - Prospective et aménagement de l'espace / SCOT - Approbation définitive du projet de deuxième Programme Local de l'Habitat de la CPA (2015-2021)

Le 17 décembre 2015, le Conseil de la Communauté d'agglomération du Pays d'Aix s'est réuni en session ordinaire à l'espace Aixagone à Saint-Cannat, sur la convocation qui lui a été adressée par Madame le Président de la Communauté d'Agglomération le 11 décembre 2015, conformément à l'article L.5211-1 du Code général des collectivités territoriales.

Etaient Présents : JOISSAINS MASINI Maryse – ALBERT Guy – AMAROUCHE Annie – AMIEL Michel - BACHI Abbassia – BARRET Guy – BASTIDE Bernard – BONTHOUX Odile – BORELLI Christian – BOUDON Jacques – BOULAN Michel – BOUVET Jean-Pierre – BRAMOULLÉ Gérard – BUCCI Dominique – CANAL Jean-Louis – CASTRONOVO Lucien-Alexandre – CESARI Martine – CHARRIN Philippe – CHAZEAU Maurice – CICCOLINI-JOUFFRET Noëlle – CIOT Jean-David – CORNO Jean-François – CRISTIANI Georges – DAGORNE Robert – de SAINTDO Philippe – DELAVET Christian – FABRE-AUBRESPY Hervé – FERAUD Jean-Claude – FREGEAC Olivier – GACHON Loïc – GALLESE Alexandre – GARELLA Jean-Brice - GERARD Jacky – GOUIRAND Daniel – GROSSI Jean-Christophe – GUINIERI Frédéric – HOUEIX Roger – JOUVE Mireille - LAFON Henri – LAGIER Robert – LEGIER Michel – LENFANT Gaëlle - LHEN Hélène – MALAUZAT Irène – MALLIÉ Richard – MANCEL Joël – MARTIN Régis - MEÏ Roger – MERCIER Arnaud – MERGER Reine - MICHEL Marie-Claude - MONDOLONI Jean-Claude – MORBELLI Pascale - PAOLI Stéphane – PELLENC Roger - PERRIN Jean-Marc - POLITANO Jean-Jacques – PROVITINA-JABET Valérie - RAMOND Bernard – RENAUDIN Michel – ROUVIER Catherine - SALOMON Monique – SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre – SLISSA Monique – SUSINI Jules – TALASSINOS Luc – TAULAN Francis – TERME Françoise - TRAINAR Nadia – YDE Marcel

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. 2121-20 du Code général des collectivités territoriales : ALLIOTTE Sophie donne pouvoir à MONDOLONI Jean-Claude – AMEN Mireille donne pouvoir à RAMOND Bernard - AUGÉY Dominique donne pouvoir à BOUVET Jean-Pierre - BALDO Edouard donne pouvoir à LENFANT Gaëlle - BENKACI Moussa donne pouvoir à BACHI Abbassia - BERNARD Christine donne pouvoir à BONTHOUX Odile – BOYER Raoul donne pouvoir à ROUVIER Catherine – BURLE Christian donne pouvoir à BRAMOULLÉ Gérard – CALAFAT Roxane donne pouvoir à BUCCI Dominique – de BUSSCHERE Charlotte donne pouvoir à CASTRONOVO Lucien-Alexandre - DEVESA Brigitte donne pouvoir à de SAINTDO Philippe – DI CARO Sylvaine donne pouvoir à SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre – JOISSAINS Sophie donne pouvoir à CHARRIN Philippe - ROLANDO Christian donne pouvoir à CHAZEAU Maurice – SERRUS Jean-Pierre donne pouvoir à BOULAN Michel – ZERKANI-RAYNAL Karima donne pouvoir à MERGER Reine

Etai(en)t excusé(es) sans pouvoir : ARDHUIN Philippe – FILIPPI Claude – NERINI Nathalie – PEREZ Fabien – PRIMO Yveline

Secrétaire de séance : Stéphane PAOLI

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

CONSEIL DU 17 DECEMBRE 2015

Rapporteur : Jean-Claude FERAUD

Politique publique : Aménagement du territoire

Thématique : Prospective et aménagement de l'espace / SCOT

Objet : Approbation définitive du deuxième Programme Local de l'Habitat de la CPA
(2015-2021)

Décision du Conseil

Le présent rapport concerne l'approbation définitive du 2ème Programme Local de l'Habitat (2015 - 2021) de la CPA, après avis de l'État et du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement.

Exposé des motifs :

L'élaboration ainsi que la mise en œuvre et le suivi du programme local de l'habitat communautaire constitue l'une des compétences obligatoires des Communautés d'Agglomération dans le domaine de l'équilibre social de l'habitat.

Le projet de deuxième Programme Local de l'Habitat, arrêté en Conseil de Communauté du 19 février 2015, énonce les objectifs prioritaires mais surtout les actions communautaires et communales qui devront être réalisées pour répondre aux besoins en logements des habitants du pays d'Aix.

La CPA pour sa part s'engagera sur ses objectifs prioritaires en mettant en place les financements nécessaires aux actions consensuelles cofinancées par les acteurs concernés.

Comme le définit la procédure dans l'article R.302.10 du Code de la Construction et de l'Habitation, le projet de Programme Local de l'Habitat modifié avec l'avis des communes, des personnes morales associées et des acteurs de l'habitat a été transmis au Préfet pour qu'il saisisse le Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH). Ce comité s'est réuni le 28 octobre 2015.

A l'issue d'un débat constructif, **le vote du CRHH a été favorable** par 11 voix pour, 6 voix contre et 2 abstentions.

Le Directeur de la DDTM 13 est alors intervenu pour demander un certain nombre de compléments ou de modifications confirmant l'avis du Préfet de Région du 12 octobre 2015.

Considérant les différents points émis par l'Etat, il est proposé d'apporter ces réponses étayées.

Sur le premier point concernant la cohérence et la compatibilité entre le SCOT et le PLH :

- il convient de préciser que les 40% de logements sociaux, dans la logique de l'élaboration du PLH, s'interprètent comme taux de production à l'échelle de l'ensemble des communes notamment dans les espaces de développement prioritaire et non pas à la commune.

Ainsi, sur les 17 communes concernées, les calculs confirment que 57% de la production sera à vocation sociale.

- Concernant la temporalité, deux types de communes sont à distinguer :
 - les communes qui font des efforts conséquents dans les six premières années (ex : Lambesc) et qui ont donc des objectifs de production de logement importants, et,
 - celles qui feront des efforts à plus long terme, quand elles auront approuvé leur PLU (ex : cabriès).

Avec ce prisme de lecture, la compatibilité avec le SCOT n'est pas remise en question.

Sur le deuxième point concernant la confrontation des objectifs de production de logements sociaux issus de la loi SRU modifiée et des objectifs dans le PLH :

- depuis l'élaboration du PLH, la méthode de travail utilisée et partagée avec l'ensemble des partenaires, a toujours été de mutualiser les efforts à fournir en matière de logements, de faire jouer la solidarité intercommunale et la cohérence des bassins de vie et d'emplois. A cet effet, la CPA s'est employée à gérer les besoins en logement d'un point de vue intercommunal. En revanche, les questions d'atteinte des objectifs SRU relèvent de la responsabilité de chaque commune. A ce titre, elles sont éventuellement sanctionnées au travers des pénalités.

Depuis la Circulaire du 30 juin et le travail récent mis en place dans le cadre des Contrats de Mixité Sociale (CMS), il convient de souligner que les premières estimations des nouveaux objectifs revus récemment, proposent déjà une augmentation de la production de logements sociaux à venir.

En effet, pour les communes qui ont déjà été rencontrées par les services de l'Etat, avec la participation de la CPA, le tableau ci-dessous récapitule les nouveaux objectifs de production de LLS en neuf.

L'objectif global de production en LLS reste de 1 430 logements/an.

En effet, ces projets de logements supplémentaires pourront permettre de compenser le potentiel dans le parc existant estimé trop ambitieux par l'Etat même si cette action reste une priorité sur le Pays d'Aix.

Sur les 19 communes carencées ou déficitaires contactées dont 12 classées dans les espaces de développement prioritaire dans le SCOT, la production de LLS supplémentaire programmée est aujourd'hui à 187 LLS/an soit 1 122 LLS de plus à l'échéance du PLH.

PRODUCTION NEUVE A L'ECHELLE DU PLH

COMMUNE	PLH 10072015 2015-2021		APRES REUNION CMS 2015-2021		BONUS TOTAL APRES ACTUALISATION 2015-2021		BONUS / AN	
	PRODUCTION LOGTS	DONT LLS	PRODUCTION LOGTS	DONT LLS	PRODUCTION LOGTS	DONT LLS	PRODUCTION LOGTS	DONT LLS
BOUC BEL AIR	540	180	537	298	0	118	0	20
CABRIES	30	30	415	182	385	152	64	25
EGUILLES	81	47	81	47	0	0	0	0
FUVEAU	259	176	345	222	86	46	14	8
GREASQUE	190	129	290	173	100	44	17	7
JOUQUES	10	10	89	89	79	79	13	13
LAMBESC	420	169	424	176	4	7	1	1
MEYRARGUES	134	38	190	66	56	28	9	5
MEYREUIL	689	218	829	319	140	101	23	17
MIMET	37	14	37	14	0	0	0	0
LES PENNES MIRABEAU	1040	309	1131	432	91	123	15	21
LE PUY STE REPARADE	311	180	365	245	54	65	9	11
ROGNES	174	53	174	53	0	0	0	0
SAINT CANNAT	103	19	111	27	8	8	1	1
SIMIANE COLLONGUE	40	20	244	137	204	117	34	20
TRETS	143	30	246	133	103	103	17	17
VENELLES	365	152	460	201	95	49	16	8
VENTABREN	302	79	458	160	156	81	26	14
PERTUIS	1446	602	1446	602	0	0	0	0
TOTAUX	6314	2455	7872	3576	1561	1121	260	187

communes classées en espace de développement prioritaire dans le SCOT arrêté

Sur le troisième point qui concerne les objectifs du PLH prévus au travers d'actions dans le cadre de recyclage dans l'ancien, il s'agit bien d'un affichage de la volonté politique de la CPA de travailler sur le tissu existant dans un contexte où la consommation de l'espace doit

être réduite et optimisée. C'est la seule poche de logement à exploiter qui va permettre de répondre pleinement aux objectifs.

En outre, toutes les actions ont été budgétées (page 33 du programme d'actions avec le détail des objectifs). Cependant, le contexte actuel particulier de création de la métropole au 1er janvier 2016, remet l'engagement de notre territoire au vote du budget par les conseillers métropolitains.

Actuellement, le projet le plus avancé est le Programme d'Intérêt Général "mieux habiter, mieux louer" (2016-2018) sur 6 secteurs renforcés qui a été publié en octobre 2015 qui engage en tout plus de 2 700 000 euros.

Sur le quatrième point, la déclinaison des types de financement pour les LLS à l'échelle de chaque commune a bien été précisée page 8 (Partie 1.1. Les orientations). La CPA s'est engagée à respecter les taux de 20% de PLS maximum, 50% de PLUS et 30% minimum de PLAI.

Seule exception, la ville d'Aix en Provence qui produira beaucoup plus de PLS du fait des programmes pour les étudiants, prévus dans son Plan CAMPUS et au titre du Contrat de Plan Etat-Région.

A ce titre, toute la future programmation et son suivi par type de financement sera détaillée par commune dès que possible.

Tous ces compléments sont apportés dans la version définitive du PLH 2015-2021 de la CPA proposée ce jour au Conseil de Communauté.

Chaque CMS signé avec les communes concernées impliquera la mise à jour de la fiche communale dans le PLH approuvé.

Les éléments ci-dessus, sont pour les élus du Pays d'Aix, une réponse suffisante aux différents points évoqués lors du dernier CRHH et au courrier du Préfet sur l'avis de l'Etat. Tous ces éléments seront formalisés tels que précisés.

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 302-1 à 302-17,

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 l'instruction du gouvernement 30 juin 2015 relative au renforcement de l'application des obligations pour les communes soumises à l'article L 302-5 du CCH,

VU la délibération n°2013_A124 du Conseil communautaire du 18 juillet 2013,

VU la délibération n°2014_A161 du Conseil communautaire du 03 juillet 2014,

VU la délibération n°2015_A005 du Conseil communautaire du 19 février 2015,

VU la délibération n°2015_A144 du Conseil communautaire du 10 juillet 2015,

VU l'avis de la Commission Habitat et Politique de la Ville du 5 novembre 2015,

VU l'avis du Bureau communautaire du 26 novembre 2015 ;

Dispositif :

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

- **ADOPTER** définitivement le Programme Local de l'Habitat (2015 - 2021) de la CPA annexé à cette délibération
- **AUTORISER** Madame le Président à transmettre le document approuvé à Monsieur Le Préfet de région



PRÉFET DES BOUCHES-DU-RHÔNE

Direction départementale
des Territoires et de la Mer
Service Territorial Est
Service Habitat

Marseille, le **12 OCT. 2015**

Objet : - Avis de l'État sur le Programme
Local de l'Habitat arrêté
- 5 annexes

Madame la Présidente,

Par courrier en date du 5 août 2015, reçu en Préfecture le 6 août 2015, complété d'une transmission par messagerie du 11 août 2015, vous m'avez transmis le projet de Programme Local de l'Habitat (PLH) arrêté en conseil communautaire le 10 juillet 2015.

En vertu des dispositions des articles L.302-2 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation, ce projet sera présenté lors d'une prochaine séance du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH) afin de recueillir l'avis de cette instance.

En complément, et indépendamment, je vous transmets ci-dessous l'avis de l'État sur le document arrêté, au titre de la procédure d'association, conformément aux dispositions de l'article L. 302-2 du CCH. Ce document est assorti de cinq annexes.

En préambule, je tiens à souligner la qualité de la démarche de cette nouvelle révision de votre PLH. Les différentes instances mises en place ont en particulier été l'occasion d'élaborer et de partager un diagnostic particulièrement précis de la réalité de l'habitat et du logement sur votre territoire, de rappeler les enjeux majeurs auxquels il faut répondre en ce domaine, la nécessité d'une mobilisation de tous les acteurs pour y faire face, et d'envisager des actions innovantes sur votre territoire. Je tiens à **souligner la dynamique intéressante créée autour de ces initiatives**.

Malgré cette dynamique, le document comporte encore des points devant être sensiblement améliorés. Ceux-ci portent tout particulièrement sur l'exigence de compatibilité et de cohérence entre les orientations définies dans le projet de Schéma de Cohérence Territoriale et celles du PLH d'une part, et sur les objectifs de production de logements sociaux d'autre part.

I - Analyse du document au regard de la cohérence et de la compatibilité avec les orientations arrêtées dans le Schéma de Cohérence Territoriale (cf. annexe I)

La démarche de révision de votre PLH engagée il y a plusieurs années maintenant doit s'inscrire impérativement dans la définition d'une stratégie d'ensemble dont a besoin le territoire de la CPA. En particulier, **cette révision est conduite en parallèle à l'élaboration du SCoT de votre communauté d'agglomération, dont l'approbation est prévue dans le même calendrier.** L'exigence réglementaire de compatibilité du Programme Local de l'Habitat avec le SCoT se double donc de la **nécessité que ces deux documents de planification et de programmation, majeurs pour votre bassin de vie, définissent et expriment une même ambition et une dynamique commune pour votre intercommunalité, même si elles se traduisent à des temporalités ou à des niveaux de précisions différents.**

L'hypothèse globale de développement et de production de logements sur la durée du PLH de 2646 logements neufs par an est plus ambitieuse que celle du précédent projet et apparaît cohérente avec les projections effectuées dans le cadre du SCoT.

Le projet de SCoT a identifié 17 communes du territoire de la CPA comme des espaces de développement prioritaire. En termes de logements :

- ces communes doivent notamment porter 90 % de l'offre de nouveaux logements, le reste étant réalisé au sein de pôles de proximité.
- la prescription 117 du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) précise que « les territoires des communes carencées, notamment ceux situés dans les espaces de développement prioritaire, doivent en premier lieu contribuer à l'objectif de mixité de l'offre en logements, notamment sociale ».

Or sur ces 17 communes identifiées comme zone de développement prioritaire, 6 sont des communes carencées. Dix affichent un objectif global de production de logements locatifs sociaux inférieur ou égal à 50 % de l'objectif de la loi SRU modifiée ; pour 4 d'entre elles, le taux d'atteinte de l'objectif est même inférieur ou égal à 30 %. Par ailleurs, sur ces 10 communes, seules trois d'entre elles affichent un effort réel de rattrapage. A l'inverse, cinq d'entre elles (Bouc Bel Air, Trets, Les Pennes Mirabeau, Meyrargues, Saint Cannat), dont les trois dernières sont carencées, ont des parts de développement du logement locatif social dans le développement global de leur parc de logements, comprises entre 26 % et 37 % (mesurées au regard des potentialités identifiées). Celles-ci sont donc inférieures, voire très inférieures pour certaines d'entre elles, à la part globale de 40 % de LLS définie par le projet de SCoT pour l'ensemble de l'intercommunalité.

Ainsi, le nombre important de communes identifiées en espaces de développement prioritaire présentant des écarts quantitatifs significatifs au regard des objectifs SRU actualisés et des taux d'efforts limités au bénéfice du LLS **ne permettent pas de considérer que le projet de PLH arrêté est compatible avec les orientations du projet de SCoT arrêté**, notamment comme contributeurs de premier rang à l'objectif de mixité de l'offre de logements, y compris sociale. Il devra être modifié afin de garantir une réelle compatibilité et une cohérence entre ces deux documents et, au-delà, entre les ambitions que chacune de ces deux démarches traduisent pour le développement de votre territoire.

II - Analyse du document au regard des objectifs et des modalités de production de logements locatifs sociaux :

1. Confrontation des objectifs de production de logements sociaux issus de la loi SRU modifiée et des objectifs de développement de LLS dans le PLH

Le projet de PLH arrêté prévoit à l'échelle de la CPA la réalisation globale d'environ 3 620 logements nouveaux par an sur la durée du PLH, dont 40 % de logements locatifs sociaux. Ainsi, environ 1 400 logements locatifs sociaux devraient être produits chaque année.

À l'échelle de la CPA, cet objectif répond au volume minimum nécessaire à réaliser annuellement pour satisfaire les objectifs de la loi SRU modifiée, à savoir un taux de 25 % de logements locatifs sociaux au 31/12/2015 pour chaque commune.

À l'échelle communale, le même constat ne peut être dressé (cf. annexe 2). Sur les 25 communes soumises à la loi SRU modifiée :

- **16 affichent dans le projet de PLH arrêté un objectif de production annuel de LLS inférieur à 50 % de l'objectif annuel réglementaire de rattrapage actualisé, dont 11 sont des communes carencées ;**
- **8 ont un objectif annuel de production inférieur ou égal à 30 % de l'objectif annuel réglementaire de rattrapage actualisé, dont 5 sont des communes carencées.**

L'objectif global à l'échelle de l'ensemble de l'EPCI fait donc très largement appel aux dispositions de l'article L. 302-8 du CCH qui prévoient qu'un mécanisme de « mutualisation entre les communes d'un même EPCI des objectifs de rattrapage triennaux peut être défini dans le cadre d'un Programme Local pour l'Habitat » assorti de la réserve stricte que « [...] chacune de ces dernières [communes soumises au prélèvement prévu] se rapproche de l'objectif [de 25%] ».

Au vu du nombre important de communes dont l'objectif de production de LLS défini dans le projet de PLH arrêté est inférieur ou très inférieur à l'objectif réglementaire actualisé, **notamment pour 11 communes carencées, la forte mobilisation de la mutualisation intercommunale de la production de logements locatifs sociaux dans ce projet de PLH arrêté** aurait donc pour effet de rendre très difficile, voire impossible, la résorption du déficit accumulé de production de ces communes, alors même qu'il ne restera qu'une seule période triennale complète entre la fin de validité du PLH et l'échéance réglementaire du 31/12/2025 pour atteindre le taux effectif de 25 % de LLS par rapport au parc de résidences principales. Ainsi, **la principale condition figurant dans le CCH pour recourir à la mutualisation intercommunale dans la production de logement locatifs sociaux n'est donc pas remplie, malgré un objectif global affiché de production à l'échelle de l'ensemble de l'EPCI cohérent avec l'obligation réglementaire.**

Le projet de PLH arrêté devra impérativement être modifié sur ce point.

2. Confrontation des objectifs définis dans le PLH arrêté et des bilans passés

L'objectif global de production de logements sociaux retenu dans le PLH est ambitieux. Pour y répondre, de nombreuses interventions sur le bâti existant sont retenues. Sur la production annuelle globale d'environ 1 400 logements locatifs sociaux programmée dans le PLH, **2 nouveaux logements locatifs sociaux sur 5 seraient issus du recyclage**. Il y aurait donc annuellement 568 nouveaux logements locatifs sociaux issus du recyclage, et 862 issus de la production neuve.

Ces objectifs de production de logements locatifs sociaux définis globalement à l'échelle de la CPA, tant pour ce qui concerne la production neuve que la production par interventions sur du bâti existant, **constituent donc une augmentation considérable au regard de la production observée ces dernières années** (439 financés et 383 livrés en moyenne annuelle en offre nouvelle sur la période 2010 – 2014, auxquels il faut ajouter au maximum une centaine annuellement issue d'interventions sur le bâti existant sur la même période pré-citée) (*cf. annexe 3*).

Dans ce contexte, leur atteinte ne peut être imaginée que sous conditions d'un portage politique fort du PLH, d'un pilotage technique rapproché, de la mise en place d'investissements très importants en ingénierie, en financements de projets, de partenariats renforcés et de la mise en œuvre effective d'actions et d'outils opérationnels adaptés à cette ambition.

Dans sa rédaction actuelle, le projet arrêté de PLH, et notamment son programme d'actions général et territorialisé, n'apporte pas toutes les garanties **permettant de crédibiliser ce volume très important de création de LLS tant dans le neuf que par interventions sur le bâti existant, ni de s'assurer de la mobilisation et de la capacité réelles de tous les partenaires locaux à faire face à cette augmentation significative de création de LLS dans le neuf**. Le programme général et territorialisé d'actions devra être renforcé à cette fin.

3. La déclinaison des types de financement pour les LLS à l'échelle de chaque commune

Le projet de PLH arrêté propose une répartition des types de financements mobilisés pour les LLS à produire à l'échelle de l'ensemble de l'EPCI, comprenant 20 % de PLS, 50 % de PLUS et 30 % de PLAi. Elle permet de répondre aux exigences réglementaires à l'échelle de la CPA.

Cependant, cette répartition sur la nature des logements locatifs sociaux à produire n'est pas déclinée ni traduite dans les engagements de chaque commune, alors que c'est obligatoire au titre des dispositions des articles L. 302-1 et L. 302-8 du CCH.

Cette exigence, réglementairement obligatoire, constitue par ailleurs un point de vigilance tout particulier de la part de l'Etat au regard de la production récente réalisée sur le territoire de votre communauté d'agglomération. En effet, mesurée sur les dernières années, celle-ci se caractérise par une part très élevée de PLS (supérieure à 40%) et, à l'inverse, par une très faible proportion de PLAi. Or de nombreux ménages fragilisés ne trouvent pas, sur votre territoire, de réponse adaptée à leur situation et à leur besoin de logement. Ce constat doit donc nécessairement trouver des réponses adaptées dans le projet de PLH en cours de révision (*cf. annexe 4*).

Ainsi, il conviendra donc que les objectifs et les engagements de production de LLS pour chacune des communes soient déclinés par nature de financements mobilisés. Cette condition, nécessaire pour répondre aux prescriptions des articles L. 302-1 et L. 302-8 du CCH, est également indispensable afin de garantir une réponse ambitieuse au large spectre des besoins de votre territoire et l'atteinte de résultats équilibrés à l'échelle de l'ensemble de votre EPCI.

III – Conclusion :

En conclusion, la démarche de révision de votre Programme Local de l'Habitat a permis d'élaborer et de partager un diagnostic particulièrement précis de la réalité de l'habitat et du logement sur votre territoire, de rappeler les enjeux majeurs auxquels il faut répondre en ce domaine et la nécessaire mobilisation de tous les acteurs pour y faire face.

Cependant, **malgré la dynamique créée autour de cette démarche, les incompatibilités et les insuffisances présentées ci-dessus me conduisent à émettre un avis favorable sur le projet de programme de l'habitat arrêté, sous les réserves strictes d'apporter les modifications évoquées précédemment et synthétisées ci-dessous.**

Pour répondre pleinement aux dispositions législatives et réglementaires, et garantir un développement équilibré et solidaire de votre territoire, **il convient que le projet de PLH arrêté soit rendu pleinement compatible et mis en cohérence avec les orientations définies dans le projet de Schéma de Cohérence Territoriale.** Cette exigence porte principalement sur les communes identifiées dans ce dernier document comme espace de développement prioritaire, notamment celles carencées. Pour un nombre important d'entre elles, les objectifs de production, particulièrement en logements locatifs sociaux, apparaissent insuffisants et trop éloignés des objectifs réglementaires de rattrapage SRU pour répondre à la place privilégiée qui leur est assignée dans le développement général du territoire de votre EPCI par le projet de SCoT.

Par ailleurs, **ce projet de PLH devra être modifié pour ce qui concerne les objectifs de production de logements locatifs sociaux.** Ceux-ci **devront être augmentés pour les 16 communes soumises à obligations de rattrapage mais dont les objectifs annuels du PLH arrêté sont très inférieurs aux objectifs annuels de rattrapage SRU.** Cette augmentation devra permettre de garantir que le recours à la mutualisation intercommunale des objectifs de production de LLS mobilisé dans ce projet de PLH arrêté n'a pas pour conséquence de rendre très difficile, voire impossible, la perspective de disposer de 25 % de logements locatifs sociaux au regard de leur parc de résidences principales au 31/12/2025, notamment pour les communes dont les objectifs annuels sont inférieurs aux objectifs réglementaires de rattrapage.

Cette augmentation du niveau de production de LLS dans ces 16 communes est indispensable pour améliorer sensiblement les réponses aux besoins des populations fragiles. Elle est par ailleurs pleinement soutenue par l'État **dans le cadre de la démarche de promotion des « contrats de mixité sociale »** mise en œuvre auprès des communes déficitaires des Bouches-du-Rhône en général et de votre EPCI en particulier.

Je vous invite donc à vous saisir de l'opportunité de cette démarche pour réviser les objectifs de ces communes dans le cadre partenarial attaché à la signature de ces contrats. Ces contrats doivent en effet permettre d'analyser au cas par cas, et en tenant compte des situations communales, des potentialités foncières, des contraintes et de l'engagement des équipes municipales, les potentialités réelles et définir des objectifs raisonnables et consolidés jusqu'à 2019. Sur ces bases consolidées, il conviendra de faire une projection des capacités de construction de ces communes en

matière de logement locatif social évaluées au plus proche de leurs capacités réelles à l'échéance de votre PLH (fin 2021).

Par ailleurs, **la déclinaison des engagements de production de LLS par commune devra être complétée par la répartition en termes de catégories de logements**, conformément aux exigences réglementaires et dans le respect de l'équilibre global défini pour la CPA.

Enfin, je vous invite à **renforcer le plan d'actions général et territorialisé**, notamment pour garantir la capacité de votre territoire et la mobilisation de tous les partenaires locaux à augmenter de façon considérable la production de logements locatifs sociaux au regard des tendances observées ces dernières années, que ce soit pour le développement de la production neuve ou pour répondre à l'objectif très ambitieux fixé au titre des interventions sur du bâti existant.

Je vous invite également à vous rapprocher de mes services, en particulier de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer des Bouches-du-Rhône, notamment dans le cadre des rencontres déjà engagées pour la préparation des contrats de mixité sociale, pour préciser dans les tous prochains jours les modifications devant être apportées aux différentes demandes soulevées dans cet avis et précisées dans les pièces annexes, afin d'envisager l'approbation du PLH modifié dans les meilleurs délais.

Je vous prie d'agréer, Madame la Présidente, l'expression de mes respectueux hommages.



Stéphane BOUILLON

Madame la Présidente de la Communauté
d'Agglomération du Pays d'Aix-en-Provence
Hôtel de Boadès
8 place Jeanne d'Arc
CS40868
13626 AIX-EN-PROVENCE

Copies :

M. le Secrétaire Général des Bouches-du-Rhône
M. le Sous-Préfet d'Aix-en-Provence
M. le Préfet délégué pour l'Égalité des Chances



PRÉFET DES BOUCHES-DU-RHÔNE

Direction départementale
des Territoires et de la Mer
Service Habitat

Marseille, le - 9 OCT. 2015

Le Directeur

à

Monsieur le Préfet de la Région
Provence-Alpes-Côte d'Azur,
Préfet des Bouches-du-Rhône

Affaire suivie par : Dominique Bergé
Tél. : 04 91 28 40 08
Courriel : dominique.berge@bouches-du-rhone.gouv.fr
Objet : - Programme Local de l'Habitat de la CPA arrêté
- projets d'avis de l'État

Lors de notre bilatérale du 09/09, je vous ai présenté le projet de Programme Local de l'Habitat de la CPA. Celui-ci constitue un réel progrès par rapport au précédent qui avait fait l'objet d'un avis défavorable de la part de M. Hugues Parant, Préfet des Bouches-du-Rhône, le 5 avril 2013.

Malgré ce point très positif, ce document comporte encore des insuffisances fortement incompatibles avec la mise en œuvre de la loi SRU par le gouvernement, notamment depuis la loi du 18.02.2013 dite « Duflot ».

Dans un premier temps, **ce projet n'est pas compatible ni cohérent avec le projet de Schéma de Cohérence Territoriale**, dont l'approbation est pourtant prévue dans le même calendrier que celui du PLH. En effet, pour un nombre important de communes identifiées comme des espaces de développement prioritaire du projet de ScoT, les objectifs de productions retenus par le projet PLH sont faibles, et concernant le développement du parc de logements locatifs sociaux, très éloignés des objectifs réglementaires de rattrapage au titre de la loi SRU modifiée.

Dans un second temps, ce projet de PLH arrêté n'est pas suffisamment ambitieux en matière d'engagements de production de logements locatifs sociaux par commune, ce qui relativise l'affichage d'un objectif de production global renforcé à 25 % en 2025. Ainsi, sur les 25 communes de cet EPCI soumises à l'obligation de disposer de 25 % de LLS, **16 d'entre elles affichent dans le PLH un objectif de production annuel de LLS inférieur ou égal à 50 % de l'objectif réglementaire annuel de rattrapage actualisé**. De plus, pour **8 d'entre elles, les objectifs annuels de production sont inférieurs ou égaux à 30 % de l'objectif annuel réglementaire de rattrapage annualisé**.

Copies :

M. le Secrétaire Général des Bouches-du-Rhône ;
M. le Sous-Préfet d'Aix-en-Provence ;
M. le Préfet délégué pour l'Égalité des Chances ;

Annexes

Annexe 1. SCoT et PLH : deux démarches et documents à rendre compatibles et cohérents

La démarche de révision de votre PLH engagée il y a plusieurs années maintenant doit s'inscrire impérativement dans la définition d'une stratégie d'ensemble dont a besoin le territoire de la CPA. En particulier, **cette révision est conduite en parallèle à l'élaboration du SCoT de votre communauté d'agglomération, dont l'approbation est prévue dans le même calendrier.** Le projet de SCoT, arrêté par délibération du Conseil Communautaire du 19/02/2015, a fait l'objet d'un avis de l'État, favorable sous réserves, en date du 8 juin 2015, dans lequel le défi à relever en matière de logement social était clairement identifié comme devant être renforcé. Il était en particulier précisé dans mon avis la nécessité que le document d'objectifs et d'orientations (DOO) prenne mieux en charge la thématique du logement, en cohérence avec les espaces de développement prioritaire ou les mieux desservis en transports en commun du territoire.

L'exigence réglementaire de compatibilité du Programme Local de l'Habitat avec le SCoT se double donc de la **nécessité que ces deux documents de planification et de programmation, majeurs pour votre bassin de vie, définissent et expriment une même ambition et une dynamique commune pour votre intercommunalité, même si elles se traduisent à des temporalités ou à des niveaux de précisions différents**

Le diagnostic du PLH arrêté apparaît complet et particulièrement précis. Il s'appuie sur la situation reconnue en Pays d'Aix de l'insuffisance existante depuis plusieurs années en matière de production de logements et en particulier de logements sociaux. Il tient compte des spécificités du territoire intercommunal, des hypothèses de croissance démographique, des caractéristiques et du poids économique du Pays d'Aix, et de la situation de disparités des profils socio-économiques des habitants. **En matière de croissance démographique, les hypothèses, identiques à celles des travaux du Schéma de Cohérence Territoriale,** identifient une baisse relative de la population sur la dernière décennie. Cependant, le territoire aixois reste particulièrement attractif et continue de connaître un solde migratoire positif, même si ce dernier est en ralentissement. Les évolutions démographiques observées sont contrastées au sein du territoire, les plus fortes évolutions se reportant sur les communes périphériques et au nord de la CPA, ainsi que sur les territoires voisins de cet EPCI.

L'hypothèse globale de développement et de production de logements sur la durée du PLH est établie sur une croissance de l'emploi modérée (1 000 emplois/ an sur la durée du PLH), un faible solde migratoire, dans la continuité des évolutions constatées ces dernières années. **Cette hypothèse globale de production de logements privilégiée dans le projet de PLH arrêté, s'élevant à 2 646 logements neufs/an (15 876), apparaît cohérente avec les projections effectuées dans le cadre du SCoT.** En effet, ce dernier prévoit des augmentations respectives de 2 000 emplois / + 2 000 hab / 2 000 à 2 500 logements/an sur 20 ans pour le territoire de la CPA.

En revanche, en examinant les objectifs de production de logements locatifs sociaux des 17 communes identifiées comme espaces de développement prioritaire dans le SCoT, le projet de PLH arrêté n'apparaît pas compatible avec les orientations du SCoT. En effet, parmi ces 17 communes, dix affichent un objectif global de production de logements locatifs sociaux inférieur ou égal à 50 % de l'objectif de la loi SRU modifiée ; pour 4 d'entre elles, le taux d'atteinte de l'objectif est même inférieur ou égal à 30 %. Par ailleurs, sur ces 10 communes, seules trois d'entre elles affichent un effort réel de rattrapage. A l'inverse, cinq d'entre elles (Bouc Bel Air, Trets, Les Pennes Mirabeau, Meyrargues, Saint Cannat), dont les trois dernières sont carencées, ont des parts de développement du logement locatif social dans le développement global de leur parc de logements, comprises entre 26 % et 37 % (mesurées au regard des potentialités identifiées). Celles-ci sont donc inférieures, voire très inférieures pour certaines d'entre elles, à la part globale de 40 % de LLS définie par le projet de SCoT pour l'ensemble de l'intercommunalité.

Focus sur les objectifs de production de logements locatifs sociaux pour les communes identifiées comme espaces de développement prioritaire au SCoT

Communes	Potentialités LLS recensées dans le PLH	Objectifs SRU Sur la période 2015-2021	Taux d'atteinte des objectifs SRU sur la période 2015-2021 (%)	Poids des LLS parmi les potentialités (%)
BOUC-BEL-AIR	257	529	49	37
CABRIES	116	452	26	92
FUVEAU	222	466	48	60
LAMBESC	222	450	49	41
LES PENNES MIRABEAU	402	895	45	31
MEYRARGUES	59	119	50	33
SAINT-CANNAT	43	217	20	27
SIMIANE-COLLONGUE	63	252	25	53
TRETS	107	480	22	35
VENELLES	179	438	41	41

Note de lecture : les communes surlignées en gris sont les communes carencées.

Ainsi, le nombre important de communes identifiées en espaces de développement prioritaire présentant des écarts quantitatifs significatifs au regard des objectifs SRU actualisés et des taux d'efforts limités au bénéfice du LLS ne permettent pas de considérer que le projet de PLH arrêté est compatible avec les orientations du projet de SCoT arrêté, notamment comme contributeurs de premier rang à l'objectif de mixité de l'offre de logements, particulièrement sociale. Il devra être modifié afin de garantir une réelle compatibilité et une cohérence entre ces deux documents et, au-delà, entre les ambitions que chacune de ces deux démarches traduisent pour le développement de votre territoire.

Annexe 2. Confrontation des objectifs de production de logements sociaux issus de la loi SRU modifiée et des objectifs de développement de LLS dans le PLH

Le projet de PLH arrêté prévoit à l'échelle de la CPA la réalisation globale d'environ 3 620 logements nouveaux par an sur la durée du PLH, dont 40 % de logements locatifs sociaux. Ainsi, environ 1 400 logements locatifs sociaux devraient être produits chaque année.

À l'échelle de la CPA, cet objectif répond au volume minimum nécessaire à réaliser annuellement pour satisfaire les objectifs de la loi SRU modifiée, à savoir un taux de 25 % de logements locatifs sociaux au 31/12/2015 pour chaque commune.

À l'échelle communale, le même constat ne peut être dressé. Parmi les 25 communes

soumises à la loi SRU modifiée :

- 16 affichent dans le projet de PLH arrêté un objectif de production annuel de LLS inférieur à 50 % de l'objectif annuel réglementaire de rattrapage actualisé, dont 11 sont des communes carencées ;
- 8 ont un objectif annuel de production inférieur ou égal à 30 % de l'objectif annuel réglementaire de rattrapage actualisé, dont 5 sont des communes carencées.

L'objectif global à l'échelle de l'ensemble de l'EPCI fait donc très largement appel aux dispositions de l'article L. 302-8 du CCH qui prévoient qu'un mécanisme de « mutualisation entre les communes d'un même EPCI des objectifs de rattrapage triennaux peut être défini dans le cadre d'un Programme Local pour l'Habitat » assorti de la réserve stricte que « [...] chacune de ces dernières [communes soumises au prélèvement prévu] se rapproche de l'objectif [de 25%] ».

16 communes affichent un objectif de production annuel de LLS inférieur à 50 % de l'objectif annuel réglementaire de rattrapage actualisé

Communes	Potentialités LLS recensées dans le PLH	Objectifs SRU Sur la période 2015-2021	Taux d'atteinte des objectifs SRU Au regard des potentialités recensées sur la période 2015-2021 (%)	Communes dont le taux d'atteinte des objectifs SRU ≤ 50 %	Communes carencées
AIX-EN-PROVENCE	3 747	2 489	151		
BEAURECUEIL	5	nc	nc		
BOUC-BEL-AIR	257	529	49	X	
CABRIES	116	452	26	X	
CHATEAUNEUF-LE-ROUGE	10	nc	nc		
COUDOUX	73	nc	nc		
EGUILLES	90	403	22	X	X
FUVEAU	222	466	48	X	
GARDANNE	585	63	929		
GREASQUE	163	158	103		X
JOUQUES	38	179	21	X	X
LA ROQUE D'ANTHERON	55	0	au delà		
LAMBESC	222	450	49	X	X
LE PUY SAINTE REPARADE	199	168	118		X
LE THOLONET	37	nc	nc		
LES PENNES MIRABEAU	402	895	45	X	X
MEYRARGUES	59	119	50	X	X
MEYREUIL	238	207	115		X
MIMET	31	207	15	X	X
PERTUIS	781	769	102		
PEYNIER	52	nc	nc		
PEYROLLES-EN-PROVENCE	63	207	30	X	
PUYLOUBIER	10	nc	nc		
ROGNES	75	235	32	X	X
ROUSSET	190	70	271		
SAINT-ANTONIN-SUR-BAYON	5	nc	nc		
SAINT-CANNAT	43	217	20	X	X
SAINT-ESTEVE-JANSON	4	nc	nc		
SAINT-MARC-JAUMEGARDE	11	nc	nc		
SAINT-PAUL-LES-DURANCE	41	nc	nc		
SIMANE-COLLONGUE	63	252	25	X	X
TRETS	107	480	22	X	
VAUVENARGUES	7	nc	nc		
VENELLES	179	438	41	X	X
VENTABREN	100	301	33	X	X
VITROLLES	301	0	au delà		
Total	8 581	9 762	88	16	14

Note de lecture : les communes surlignées en gris sont les communes identifiées comme espaces de

développement prioritaire au SCoT dont le taux d'atteinte des objectifs SRU est inférieur ou égal à 50 %.

Au vu du nombre important de communes dont l'objectif de production de LLS défini dans le projet de PLH arrêté est inférieur ou très inférieur à l'objectif réglementaire actualisé, **notamment pour 11 communes carencées, la forte mobilisation de la mutualisation intercommunale de la production de logements locatifs sociaux dans ce projet de PLH arrêté** aurait donc pour effet de rendre très difficile, voire impossible, la résorption du déficit accumulé de production de ces communes, alors même qu'il ne restera qu'une seule période triennale complète entre la fin de validité du PLH et l'échéance réglementaire du 31/12/2025 pour atteindre le taux effectif de 25 % de LLS par rapport au parc de résidences principales. Ainsi, **la principale condition figurant dans le CCH pour recourir à la mutualisation intercommunale dans la production de logement locatifs sociaux n'est donc pas remplie, malgré un objectif global affiché de production à l'échelle de l'ensemble de l'EPCI cohérent avec l'obligation réglementaire.**

Le projet de PLH arrêté devra impérativement être modifié sur ce point.

Annexe 3. Des objectifs ambitieux au regard des bilans passés

L'objectif global de production de logements sociaux retenu dans le PLH est ambitieux. Pour y répondre, de nombreuses interventions sur le bâti existant sont retenues. Sur la production annuelle globale d'environ 1 400 logements locatifs sociaux programmée dans le PLH, **2 nouveaux logements locatifs sociaux sur 5 seraient issus du recyclage.** Il y aurait donc annuellement 568 nouveaux logements locatifs sociaux issus du recyclage, et 862 issus de la production neuve.

Dans sa rédaction actuelle, le projet arrêté de PLH, et notamment son programme d'actions général et territorialisé, n'apporte pas toutes les garanties permettant de crédibiliser ce volume très important de création de LLS attendu par recyclage de bâti existant. Ainsi, si des hypothèses de recyclage du parc existant et de changements de statut sont définies, commune par commune, pour la période 2015 – 2021, les conditions (humaines, financières et techniques), les mesures spécifiques et les plans d'actions nécessaires pour que ces hypothèses puissent être pleinement réalisées apparaissent insuffisamment traités et précis.

De même, l'objectif global de production de LLS à l'échelle de l'EPCI dans le neuf constitue également une augmentation significative de la production moyenne observée sur le territoire de la CPA ces dernières années. Pour rappel, la production moyenne de logements sociaux financés sur la période 2010-2014 est de 439 (383 livrés), comparativement à l'objectif de 862 logements locatifs sociaux / an tel qu'il est défini dans ce projet arrêté, ce qui correspond à son doublement environ.

Dans sa rédaction actuelle, le projet arrêté de PLH, et notamment son programme d'actions général et territorialisé, n'apporte pas toutes les garanties **permettant de crédibiliser ce volume très important de création de LLS tant dans le neuf que par interventions sur le bâti existant, ni de s'assurer de la mobilisation et de la capacité réelles de tous les partenaires locaux à faire face à cette augmentation significative de création de LLS dans le neuf.** Le programme général et territorialisé d'actions devra être renforcé à cette fin.

Annexe 4. La déclinaison des types de financements des logements locatifs sociaux : élément indispensable au PLH ; illustration avec la ville d'Aix

Le projet de PLH arrêté propose une répartition des types de financements mobilisés pour les LLS à produire à l'échelle de l'ensemble de l'EPCI, comprenant 20 % de PLS, 50 % de PLUS et 30 % de PLAI. Elle permet de répondre aux exigences réglementaires à l'échelle de la CPA.

Cependant, cette répartition sur la nature des logements locatifs sociaux à produire n'est pas déclinée ni traduite dans les engagements de chaque commune, alors que c'est obligatoire au titre des dispositions des articles L. 302-1 et L. 302-8 du CCH. **Cette exigence, réglementairement obligatoire, constitue par ailleurs un point de vigilance tout particulier de la part de l'Etat au regard de la production récente réalisée sur le territoire de votre communauté d'agglomération.**

À titre d'illustration, la Ville d'Aix annonce dans la déclinaison de ces objectifs, en cohérence avec son PLU, une très forte programmation de logements étudiants. Cette production, si elle s'avère nécessaire pour répondre aux besoins du territoire aixois (2000 demandes de logements CROUS non satisfaites par an, ajoutées à une problématique de logement en parc privé en mauvais état ou à prix excessifs) n'aura pas pour effet de répondre à l'ensemble du spectre des besoins. Par ailleurs, elle pèsera de façon importante sur le bilan à l'échelle de l'EPCI de la répartition des programmes PLS, et devra nécessairement être accompagnée par des productions de PLUS et PLAI plus importantes sur d'autres secteurs pour respecter l'équilibre global. Or aucun engagement communal, à l'exception d'Aix-en-Provence, ne figure dans le projet de PLH arrêté pour ce qui concerne les catégories de logements locatifs sociaux.

Ainsi, il conviendra donc que les objectifs et les engagements de production de LLS pour chacune des communes soient déclinés par nature de financements mobilisés. Cette condition, nécessaire pour répondre aux prescriptions des articles L. 302-1 et L. 302-8 du CCH, est également indispensable afin de garantir une réponse ambitieuse au large spectre des besoins de votre territoire et l'atteinte de résultats équilibrés à l'échelle de l'ensemble de votre EPCI.

Annexe 5. Examen des potentialités recensées dans le PLH

Le projet de PLH territorialise les objectifs de chaque commune, et précise également des opérations d'ores et déjà identifiées permettant d'atteindre les objectifs affichés. Cependant, il conviendra de préciser pour chaque commune l'état d'avancement opérationnel des opérations identifiées (livrées – engagées – programmées - envisagées). En effet, certaines opérations inscrites dans le document finalisé ont d'ores et déjà été financées ou réalisées. **Les opérations d'ores et déjà livrées, si elles peuvent être rappelées pour mémoire dans le document, ne peuvent pas être intégrées dans les opérations identifiées comme contribuant à l'atteinte des objectifs réglementaires qui s'imposent.**

De même, les opérations de reconstitution de l'offre démolie, réalisées dans le cadre des projets nationaux ou locaux de Renouvellement Urbain, doivent également être identifiées comme une catégorie d'opérations spécifiques. **Venant en compensation d'une offre équivalente de logements locatifs sociaux démolie, ces opérations ne peuvent pas non plus être identifiées comme contribuant à l'atteinte des objectifs de production d'une offre nouvelle affichés pour les communes concernées (exemple des opérations du PRU local d'Aix-en-Provence).**

Cette très forte mobilisation de la mutualisation intercommunale m'apparaît aller à l'encontre de la capacité de chacune de ces communes à respecter l'obligation réglementaire. **La condition figurant dans le CCH pour recourir à la mutualisation intercommunale dans la production de logements locatifs sociaux n'est donc pas remplie.** En effet, le CCH ne permet pas une mutualisation figeant des inégalités territoriales flagrantes faisant reposer sur 3 communes (Aix, Gardanne et Vitrolles) l'essentiel des efforts.

Dans un troisième temps, ce projet de PLH, qui acte des augmentations conséquentes de la production de logements locatifs sociaux, notamment issue des interventions sur du bâti existant, **n'est pas construit sur un programme d'actions suffisamment précis et ambitieux pour permettre de valider l'objectif général proposé.** Sous la forme actuelle, il ne permet donc pas de garantir la mobilisation et la capacité réelles de tous les acteurs locaux à l'atteindre, notamment en comparaison des tendances mesurées sur les années passées.

Enfin, la répartition sur la nature des logements locatifs sociaux à produire, donc celle des ménages auxquels une réponse adaptée au besoin de logement doit être apportée, n'est pas déclinée ni traduite dans les engagements de chaque commune de l'EPCI, alors même que cette déclinaison est rendue obligatoire par les dispositions des articles L.302 et L.302-8 du CCH.

Pour l'ensemble de ces raisons, je propose à votre signature un projet d'**avis favorable sous réserve stricte, pour être à la fois conforme à la lettre et à l'esprit de la mise en œuvre de la loi SRU par le gouvernement et également adapté à l'équilibre fragile de la construction métropolitaine.**

En effet, la demande d'augmenter le niveau de production de LLS dans les 16 communes dont les engagements couvrent moins de 50 % des objectifs « Duflot » va dans le sens d'une amélioration réelle de la situation et des besoins des populations fragiles. Enfin, la démarche de promotion des « contrats de mixité sociale » engagée avec les communes concernées peut être présentée, dans ce contexte, comme un accompagnement par l'État des efforts demandés à la CPA pour l'évolution de son document.


Gilles SERVANTON

OBJET : Aménagement du territoire - Prospective et aménagement de l'espace / SCOT - Approbation définitive du projet de deuxième Programme Local de l'Habitat de la CPA (2015-2021)

Inscrits	92
Votants	81
Abstentions	4
Blancs et nuls	0
Suffrages exprimés	83
Majorité absolue	42
Pour	83
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 - LENAANT Jaelle

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

BALDO Edouard - de BUSSCHERE Charlotte

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

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



17 DEC. 2015



PROJET DE DEUXIEME PLH 2015>2021

- ACTUALISATION DU DIAGNOSTIC

ENJEUX & SCENARI JUIN 2014

- PROGRAMME D'ACTIONS TERRITORIALISE

EDITO

MIEUX HABITER POUR VIVRE MIEUX

LA COHÉRENCE TERRITORIALE SOUHAITÉE PAR L'INTERCOMMUNALITÉ CONDUIT LES COLLECTIVITÉS À S'ADAPTER EN MUTUALISANT LEURS MOYENS POUR OFFRIR UN MEILLEUR SERVICE PUBLIC AUX CITOYENS. LES DIFFÉRENTS DOCUMENTS EN COURS D'APPROBATION SOULIGNENT CETTE STRATÉGIE QUI EST LA NÔTRE. CELLE-CI CONSISTE, PAR L'ÉLABORATION DE DOCUMENTS DE PROSPECTIVE TERRITORIALE, À ASSURER LA PRÉSERVATION DE NOS RESSOURCES ET À GARANTIR LE RAYONNEMENT ET L'ATTRACTIVITÉ, PROPRES À NOTRE TERRITOIRE, AU TRAVERS D'UN DÉVELOPPEMENT MAÎTRISÉ.

LA GOUVERNANCE, CONDUITE PAR LA CPA AVEC LES COMMUNES ET TOUS LES PARTENAIRES DU LOGEMENT DEPUIS 2009, A ABOUTI À LA DÉFINITION DE NOUVEAUX CRITÈRES ET DE NOUVEAUX OBJECTIFS EN PARTENARIAT AVEC L'ENSEMBLE DES ACTEURS DU SECTEUR MOBILISÉS AUTOUR DE L'AMÉLIORATION DE LA SITUATION DE L'HABITAT EN PAYS D'AIX.

ETUDES ET DIAGNOSTICS MONTRENT CLAIREMENT LE BESOIN DE LOGEMENTS, AUSSI BIEN DANS LE SECTEUR SOCIAL QUE PRIVÉ. ILS METTENT PAR AILLEURS, EN ÉVIDENCE DES BESOINS PLUS SPÉCIFIQUES, EXPRIMÉS PAR EXEMPLE PAR LES JEUNES MÉNAGES ET LES ÉTUDIANTS.

ACCROÎTRE ENCORE L'OFFRE SUR NOTRE TERRITOIRE EST DONC PRIMORDIAL ; EN JOUANT SUR LA CONSTRUCTION D'HABITATIONS NEUVES, MAIS AUSSI SUR LA RÉHABILITATION OU LA TRANSFORMATION DE LOGEMENTS ANCIENS ; EN S'ATTAQUANT ÉGALEMENT AU PHÉNOMÈNE DE VACANCE CONSTATÉ AU SEIN DES CENTRES ANCIENS. L'AUGMENTATION DE LA CAPACITÉ DU PARC PRIVÉ PERMETTRA AUSSI D'ACCUEILLIR DES FAMILLES DÉSIREUSES DE RÉINVESTIR LES CENTRES ET LES ÉTUDIANTS, DONT LA PRÉSENCE ET LE NOMBRE SONT ESSENTIELS À LA VITALITÉ DE L'AGGLOMÉRATION.

IL CONVIENT DONC DE CONSTRUIRE MIEUX, EN ÉVITANT L'HABITAT DIFFUS TOUT EN PRÉSERVANT LE CHARME DE NOS NOYAUX VILLAGEOIS : TELS SONT À LA FOIS LES OBJECTIFS ET LES PRIORITÉS DE NOTRE NOUVEAU PROGRAMME QUI INTÈGRE DÉSORMAIS LES COMMUNES DE GARDANNE ET GRÉASQUE EN RESPECTANT LES NOUVELLES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES.

LA CPA S'EST PAR AILLEURS FIXÉ DES OBJECTIFS AMBITIEUX. ELLE PROPOSE, PAR EXEMPLE DE PORTER À 39% LA PART DE LA PRODUCTION GLOBALE DE LOGEMENTS À DESTINATION DES ACTIFS. L'ÉVOLUTION DU CONTEXTE ÉCONOMIQUE ET LE NIVEAU DES RESSOURCES FINANCIÈRES DE L'ENSEMBLE DES PARTENAIRES, CONSTITUERONT NÉANMOINS DES FACTEURS DÉTERMINANTS POUR LE RYTHME DE MISE EN ŒUVRE DU PLH.

LA QUESTION DU LOGEMENT ET DE L'HABITAT EN TERMES D'OFFRES, TANT QUALITATIVES QUE QUANTITATIVES, EST UNE CONDITION ESSENTIELLE À LA RÉUSSITE D'UN DÉVELOPPEMENT ÉQUILIBRÉ ET MAÎTRISÉ DE NOTRE TERRITOIRE ET AU MAINTIEN DE LA QUALITÉ DE VIE QUI FAIT SA SINGULARITÉ ET SA FORCE. C'EST POURQUOI NOUS REMERCIONS TOUS LES ACTEURS (COMMUNES, CONSEIL DE DÉVELOPPEMENT, AGENCE D'URBANISME DU PAYS D'AIX, BAILLEURS SOCIAUX, ASSOCIATIONS, ÉQUIPES TECHNIQUES, CONSTRUCTEURS PRIVÉS) QUI SE SONT IMPLIQUÉS DANS CE PROJET EN METTANT EN COMMUN LEUR EXPERTISE ET LEURS PROPOSITIONS.

MARYSE JOISSAINS MASINI
PRÉSIDENT DE LA COMMUNAUTÉ DU PAYS D'AIX
MAIRE D'AIX-EN-PROVENCE

JEAN-CLAUDE FERAUD
VICE-PRÉSIDENT DÉLÉGUÉ À L'ÉQUILIBRE SOCIAL DE
L'HABITAT ET AU RENOUVELLEMENT URBAIN
MAIRE DE TRETS

SOMMAIRE

1 LE CONTEXTE D'ÉLABORATION DES ÉTUDES COMPLÉMENTAIRES	5
1.1 UN NOUVEAU CADRE LÉGISLATIF ET RÉGLEMENTAIRE	7
1.2 UNE ÉVOLUTION DU CONTEXTE INSTITUTIONNEL : ÉLARGISSEMENT DU PÉRIMÈTRE DE LA CPA AVEC L'INTÉGRATION DE GARDANNE ET GRÉASQUE	8
1.3 LA PRISE EN COMPTE DES DEMANDES DE MODIFICATIONS DE L'ÉTAT	8
1.4 DES APPROFONDISSEMENTS THÉMATIQUES	8
2 LE DIAGNOSTIC	9
2.1 RAPPEL DU CONTEXTE DES PRÉCÉDENTS DIAGNOSTICS	11
2.2 PORTRAIT DU TERRITOIRE	13
2.2.1 Un territoire attractif	13
2.2.2 Des habitants plutôt jeunes	14
2.2.3 Un territoire contrasté sur le plan social	15
2.2.4 Une concentration de l'activité au Sud du territoire	21
2.3 DYNAMIQUES DÉMOGRAPHIQUES ET SOCIO-ÉCONOMIQUES	23
2.3.1 Analyse des évolutions passées	23
2.3.2 La situation économique et sociale	24
2.3.3 Déplacements et territoires	26
2.3.4 Outils pour une projection	30
2.3.5 Analyse des territoires et typologie des communes	31
2.4 LE PARC DE LOGEMENTS	39
2.4.1 Analyse des types de parcs et évolutions	39
2.4.2 Les acteurs	47
2.4.3 Un parc privé avec des situations de fragilités sociales et d'inconfort	47
2.5 LE MARCHÉ DU LOGEMENT	51
2.5.1 Les mouvements d'occupation	51
2.5.2 Le niveau des prix	51
2.5.3 Les segments du marché	52
2.6 POTENTIALITÉS FONCIÈRES	55
2.6.1 Caractéristiques générales du territoire : documents de planification, risques et protections	55
2.6.2 Les Capacités recensées pour le PLH et au-delà	57
2.6.3 Les politiques foncières actuelles	58
2.7 APPROFONDISSEMENTS THÉMATIQUES	61
2.7.1 Le logement des étudiants	61
2.7.2 Le logement des personnes âgées	65
2.7.3 Le logement des jeunes actifs	68

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 géographiques. 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'accès social 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.

- 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 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

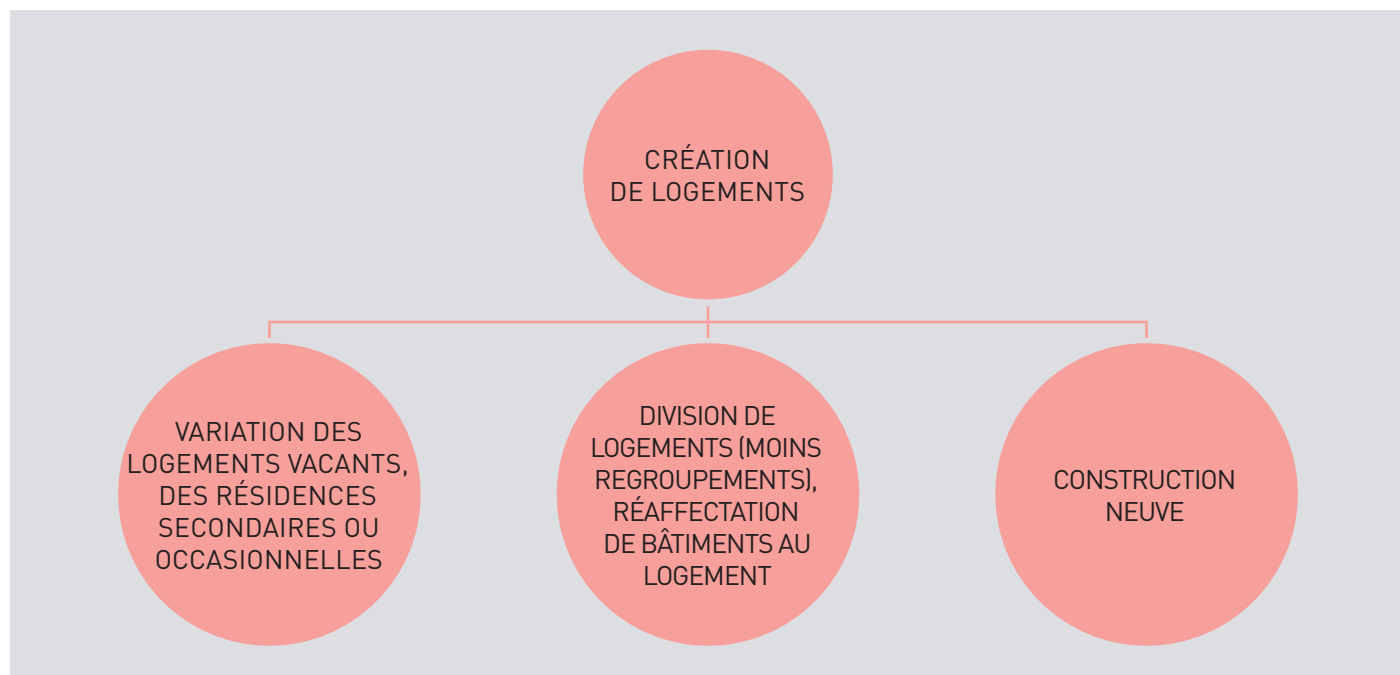
Dans le cadre de ces études complémentaires il convient également d'approfondir la question des besoins en logement des publics dits « spécifiques » (étudiants, personnes âgées, jeunes actifs), en définissant notamment les critères que doit avoir une ville pour développer une offre spécifique, quelle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

2

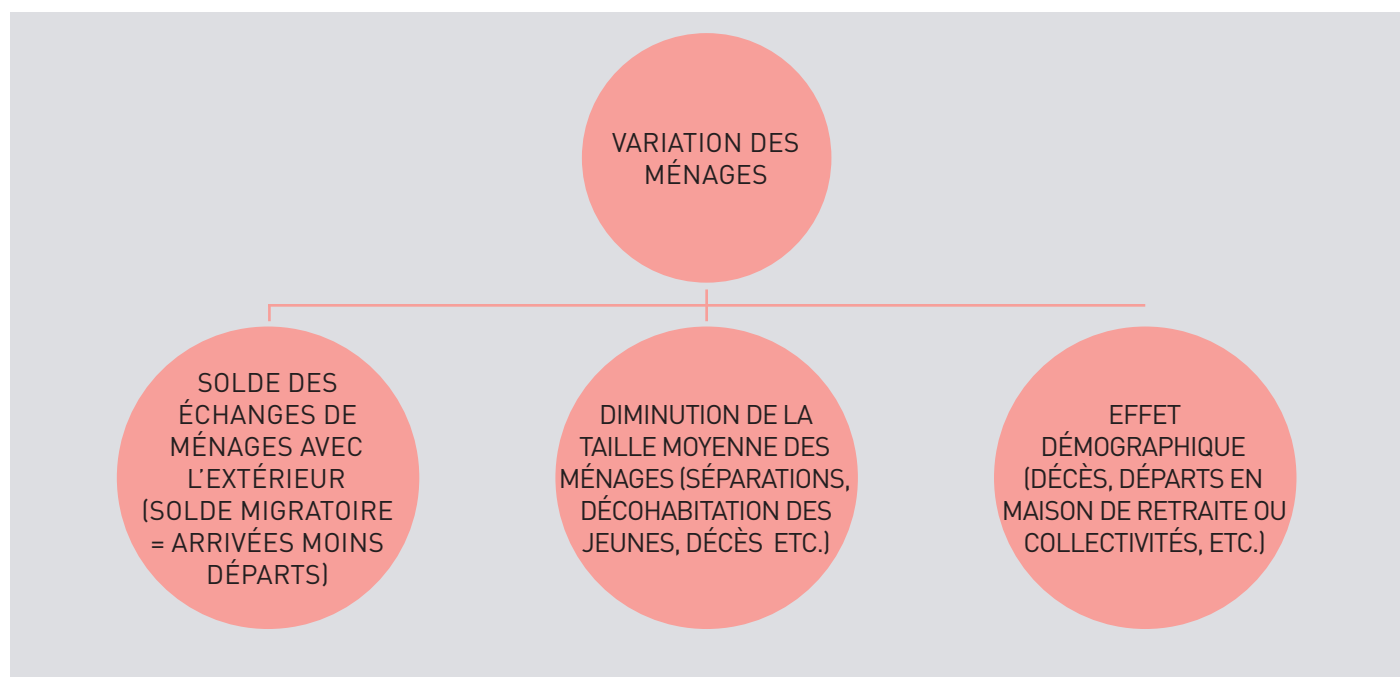
LE DIAGNOSTIC

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 1990-2017	SCENARIO 1 2007-2017	SCENARIO 2 2007-2017
Taux d'accroissement annuel :	0,98%	0,58%	0,86%
Dont solde naturel :	0,45%	0,40%	0,45%
Dont solde migratoire :	0,53%	0,18%	0,41%
En fin de période :			
Population totale fin de période :	357 238	378 611	389 311
Nombre de résidences principales :	151 281	171 178	173 712
Taille moyenne des ménages :	2,29	2,14	2,17
Soit un desserrement de :	-0,84%	-0,65%	-0,60%
Taux de vacance :	5,29%	5,3%	5,4%
Taux de résidences secondaires :	2,80%	2,8%	2,7%
BESOINS EN LOGEMENTS		Par an	Par an
Point mort 2006/2017	720	1 234	1 069
<i>Dont desserrement :</i>	1 068	1 002	814
<i>Dont variation RS/LV :</i>	-94	132	155
<i>Dont renouvellement :</i>	-254	100	100
Effet démographique :	1 292	966	1 431
Construction neuve 2006/2017	2 012	2 200	2 500
Indice de construction /an / 1000 habitants	6,29	5,98	6,70

Ces scénarios reposent sur une baisse du solde migratoire et de la décohabitation (desserrement) 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 km² (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

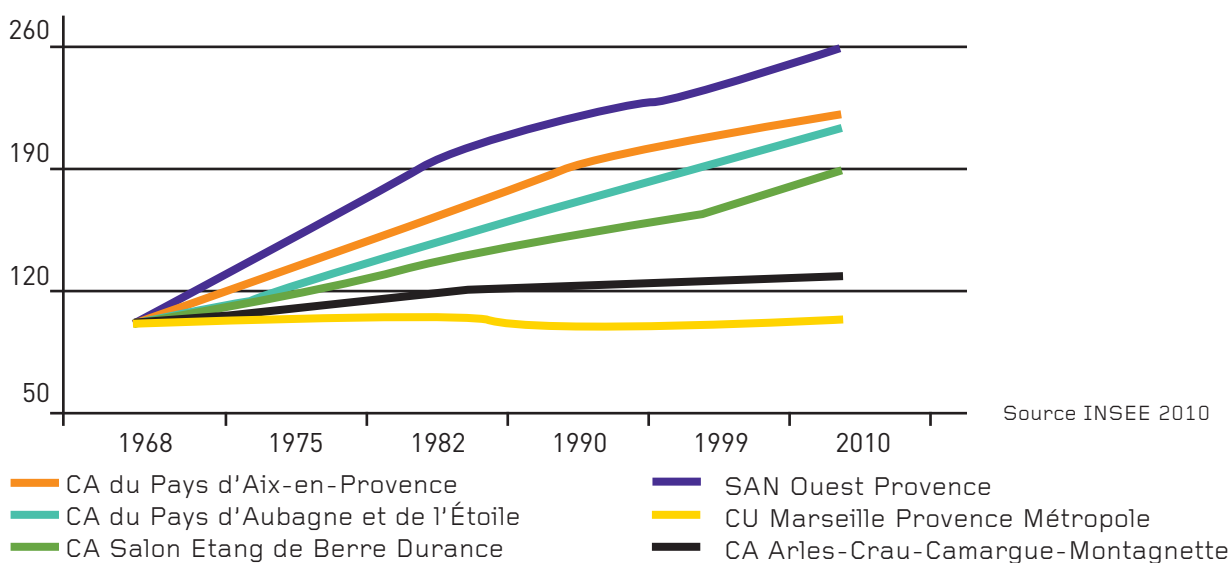
a) Une croissance continue du nombre d'habitants

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 :

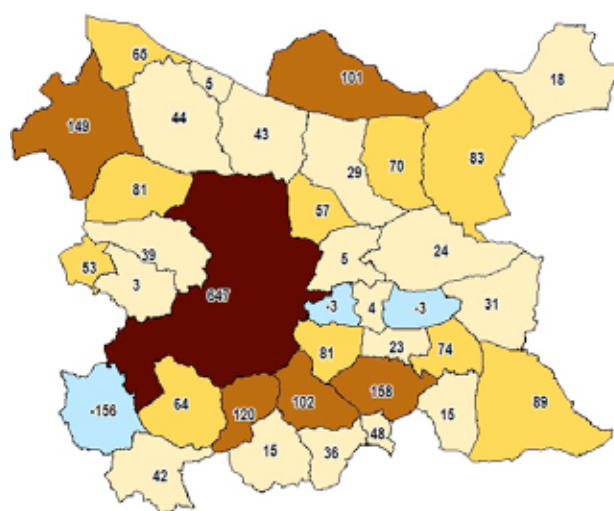
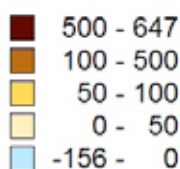
- › D'un solde migratoire positif mais en baisse (+0, 2% par an contre +0,6% sur la période 1990 – 1999)
- › D'un solde naturel positif relativement stable (+0,41% contre +0,46% entre 1990 et 1999)
- › D'un allongement de la durée de vie

COMPARAISON DE L'ÉVOLUTION DE LA POPULATION DANS DIFFÉRENTS EPCI EN BASE 100



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.

Evolution annuelle moyenne du nb d'habitants entre 1999 et 2010



b) Un rayonnement économique de niveau métropolitain

Près de 42 000 établissements et 181 500 emplois : un pôle d'emplois majeur à 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

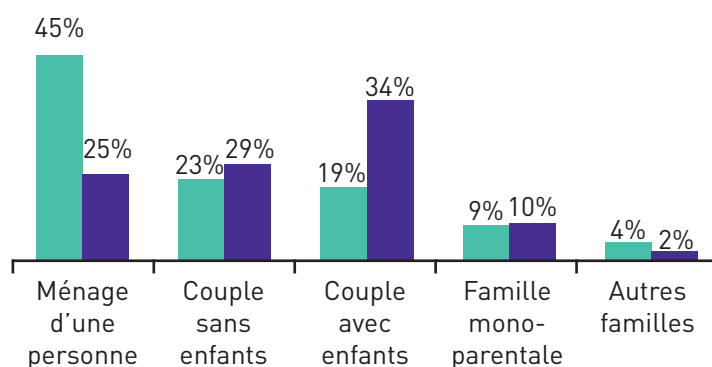
Avec 143 000 personnes de moins de 30 ans en 2010, la population du Pays d'Aix présente un profil jeune. Elle compte 38% de moins de 30 ans contre 35% pour le pays d'Aubagne l'Etoile et 36% CA Salon Etang de Berre Durance. La moyenne départementale se situe à 37%.

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).

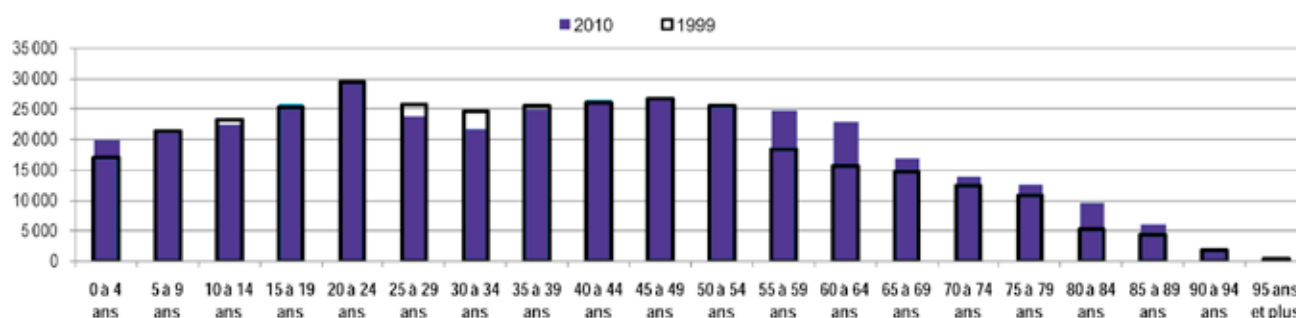
La commune d'Aix en Provence se caractérise également par une part importante de ménages d'une personne (45% contre 25% pour le reste de la communauté) et par conséquent une faible part de familles avec enfants.

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).



Source INSEE
Recensement de la population 2010

ÉVOLUTION DE LA POPULATION DE LA CPA SELON LA CLASSE D'ÂGE

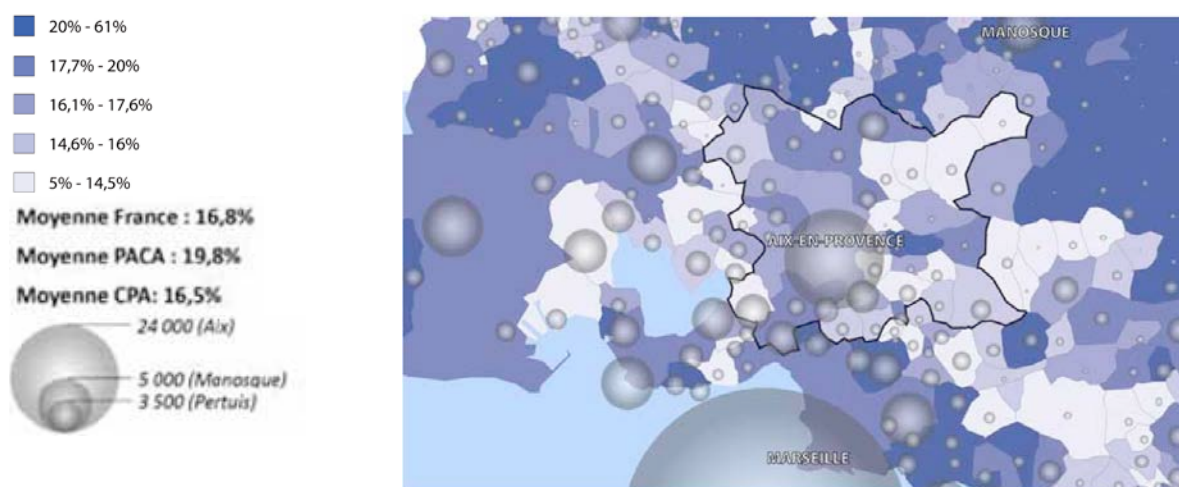


Source : INSEE Recensement de la population 2010

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).

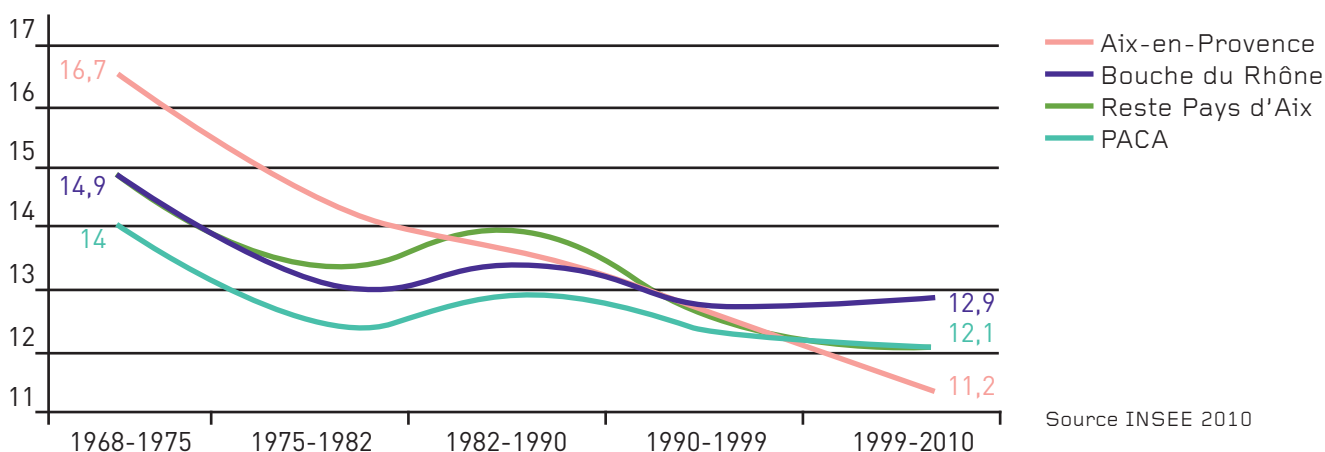
EXTRAIT DIAGNOSTIC PROJET SCOT : RÉPARTITION DE LA POPULATION ÂGÉE DE 65 ANS ET PLUS



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 mille 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 mille habitants à 11,2.

ÉVOLUTION DU TAUX DE NATALITÉ



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.

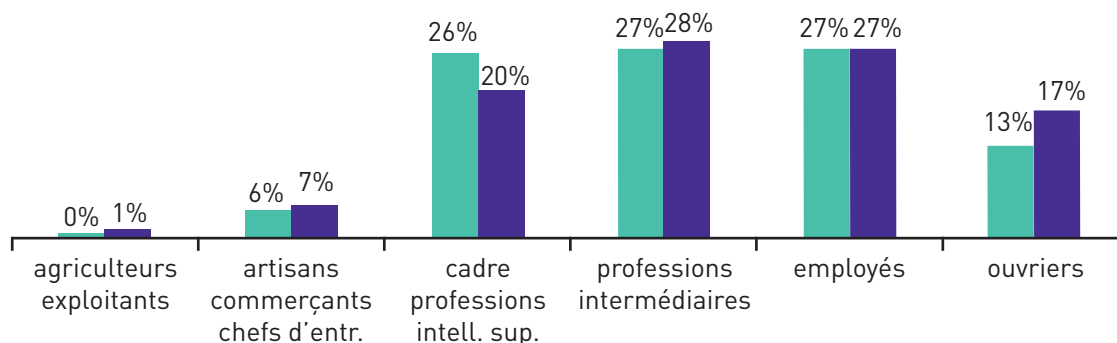
Tout d'abord, l'INSEE estime que la région PACA pourrait compter près de 80.000 personnes dépendantes en 2015. Ce phénomène va générer des besoins en structures d'accueil mais aussi dans les métiers de la santé et de l'action sociale. De même, un actif sur trois partira à la retraite d'ici 2020, notamment 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.

POPULATION ACTIVE PAR CATÉGORIES SOCIOPROFESSIONNELLES EN 2010

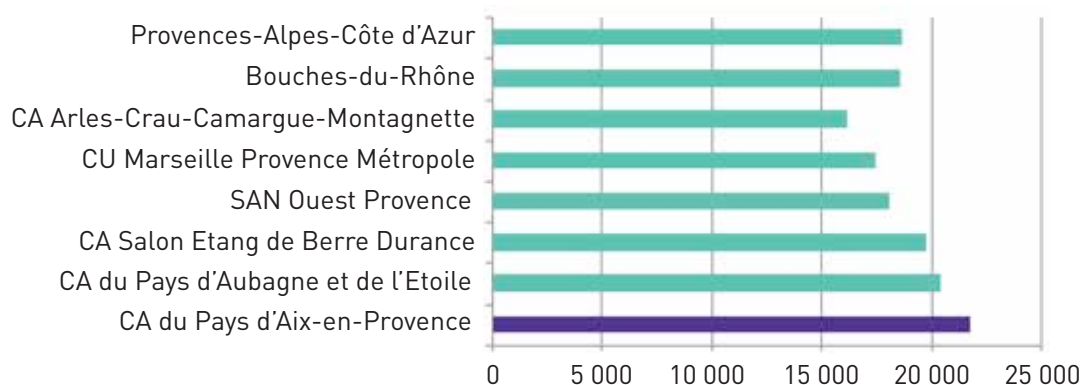


Source INSEE 2010

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 Consommation² 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 supérieur à celui des 10% les plus pauvres contre 8 fois dans les Bouches du Rhône et 6,7 fois dans la Région

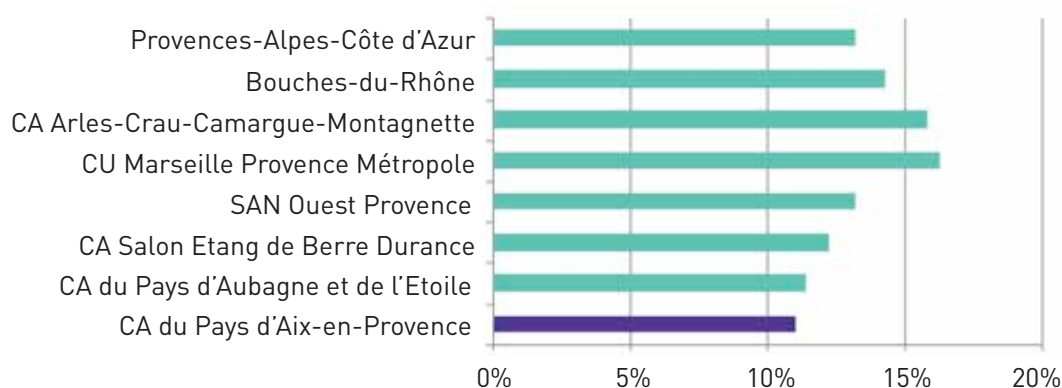
REVENU MÉDIAN EN EUROS PAR UNITÉS DE CONSOMMATION DANS DIFFÉRENTS EPCI, LE DÉPARTEMENT ET LA RÉGION EN 2010



Source DGI revenus 2010

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

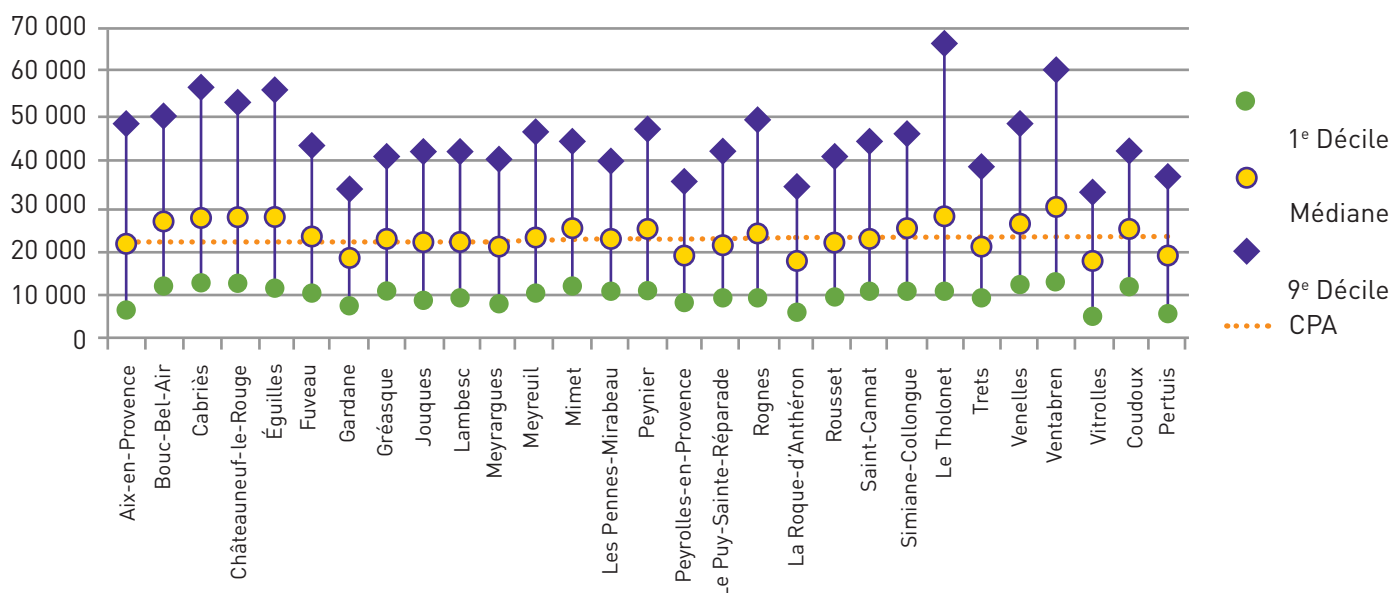
Outre le niveau de revenu, l'approche du contexte social et de la vulnérabilité de certains ménages peut également s'appuyer sur l'analyse des minimas sociaux.

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 1 001€. 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.

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.

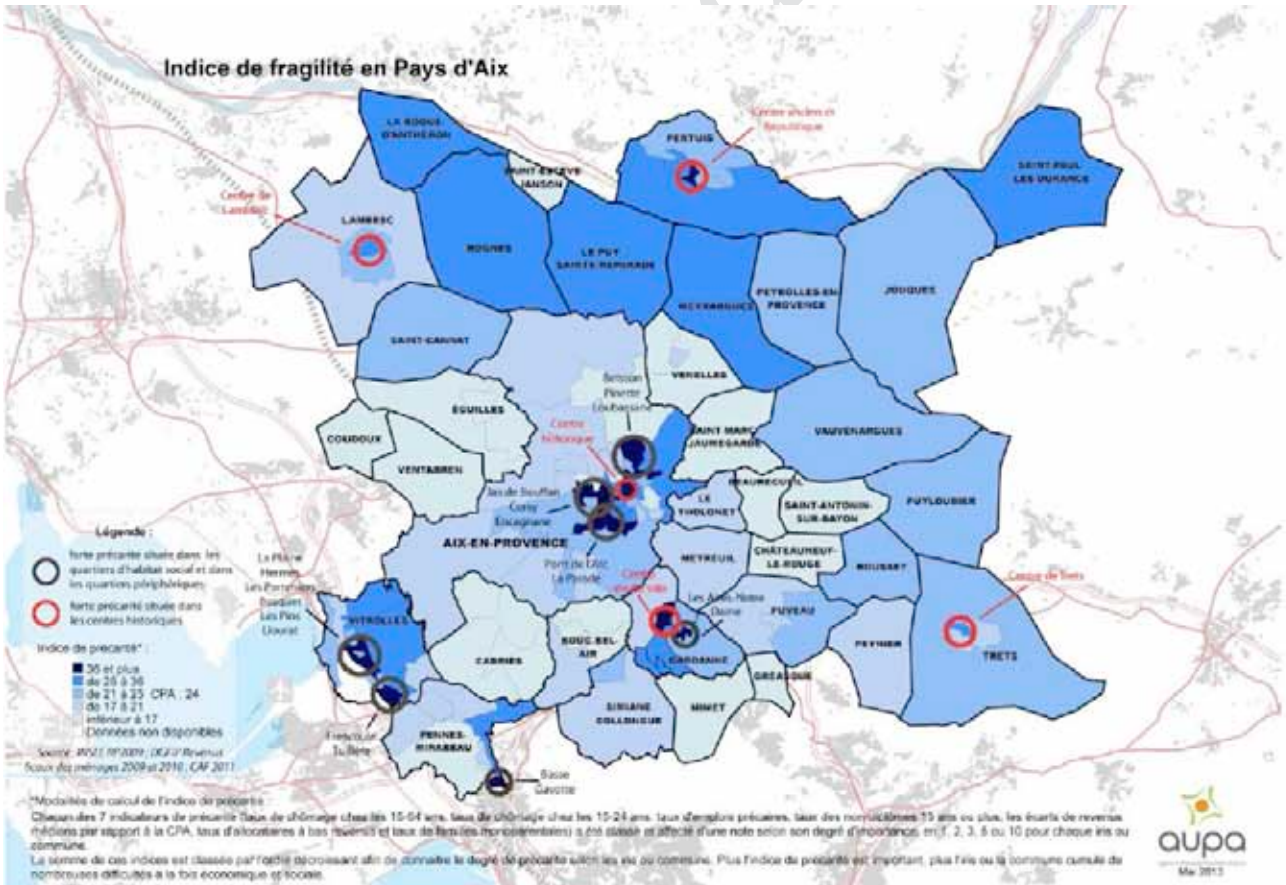
Le portrait social élaboré par l'AUPA, en collaboration avec la Mission Politique de la Ville de la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix distingue une première couronne autour d'Aix-en-Provence où l'on observe une forte proportion de cadres et professions intellectuelles supérieures et où les habitants 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...).

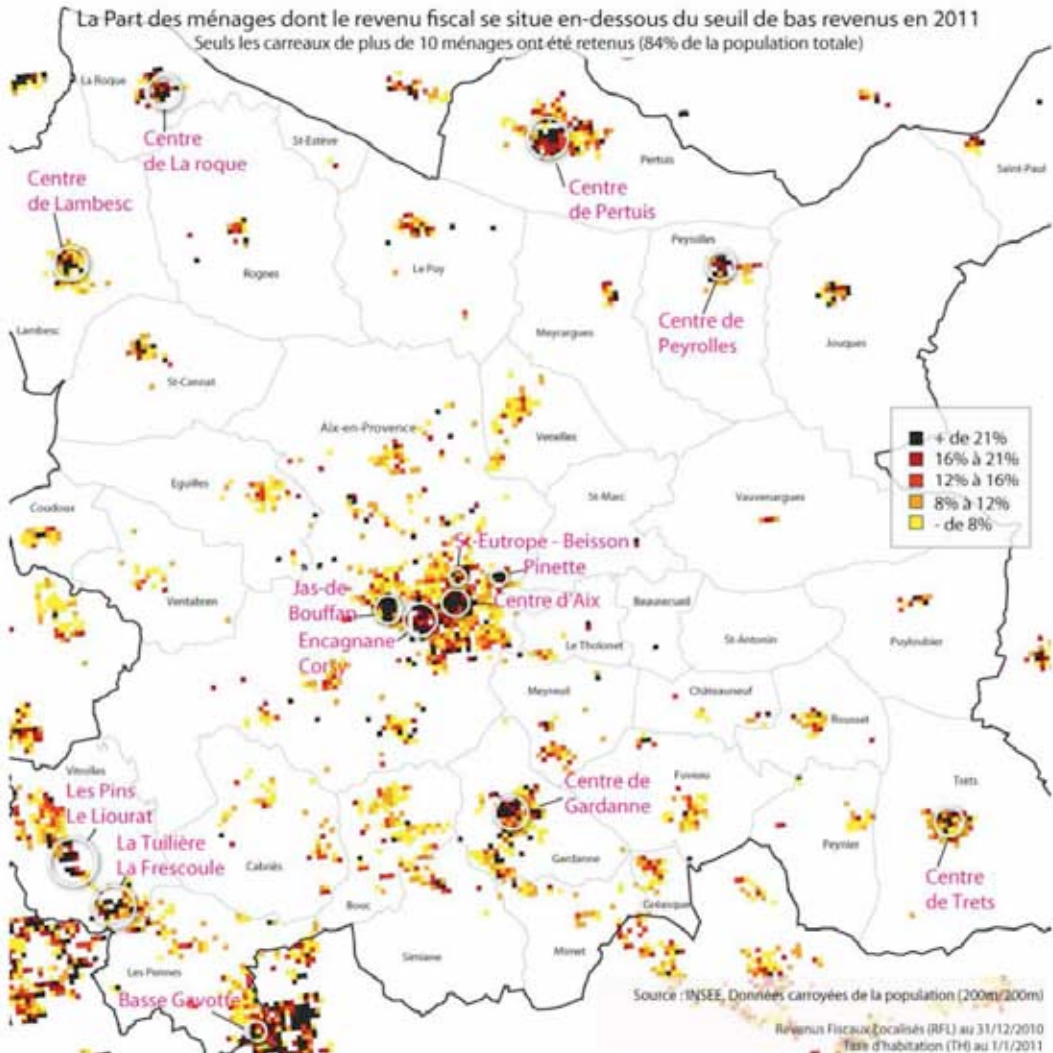
Afin d'appréhender les phénomènes de précarité et de pauvreté, notamment dans les quartiers d'habitat social, dans certaines copropriétés et centre historiques dégradés, l'AUPA a défini un indice de fragilité sur la base d'une analyse multicritère. Cet indice permettra de mieux cibler les interventions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

- › Ecart de revenus des communes par rapport au revenu médian de la CPA
- › Ecart 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



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 évoquées 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 cœur 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.

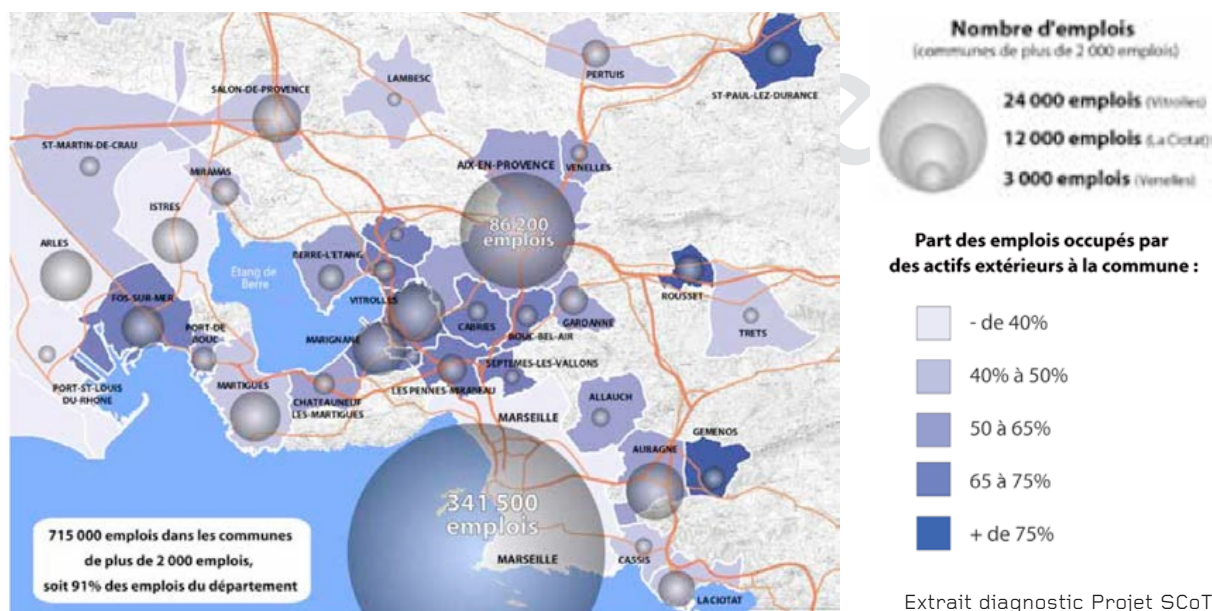
Dans la ville-centre, l'activité se répartit entre le périmètre urbain (36 000 emplois) et le pôle d'activité (39 000 emplois) alors que dans les autres communes du Sud elle se concentre dans les zones d'activités. Les principales sont celles de Vitrolles, des Pennes Mirabeau, de Cabriès, Bouc Bel Air,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



Extrait diagnostic Projet SCoT

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
création de ménages	3 325	2 970	2 494	1 936
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
offre provenant du parc existant			447	221
var vacants	67	317	67	174
var résidences secondaires	-24	244	-231	68
réaffectation			282	463
construction neuve			2 048	1 715

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, DIE-TICA, 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'Equipeement), Ministère de l'Equipeement : 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 du 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'EPARGNE. »

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 %)
Aix	18 550	20 470	10,4	21 180	+3,5
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 m²), 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), 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 trans-

port, 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 m² 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 ralentisse-

ment, 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.

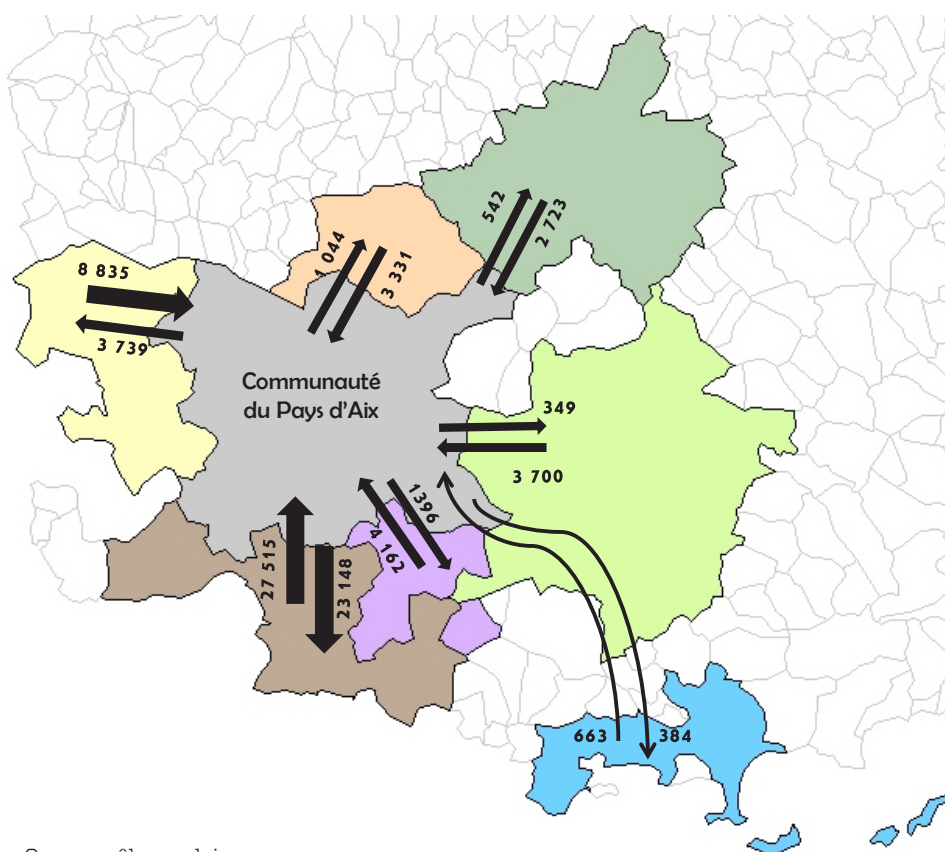
b) Les migrations métropolitaines

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.

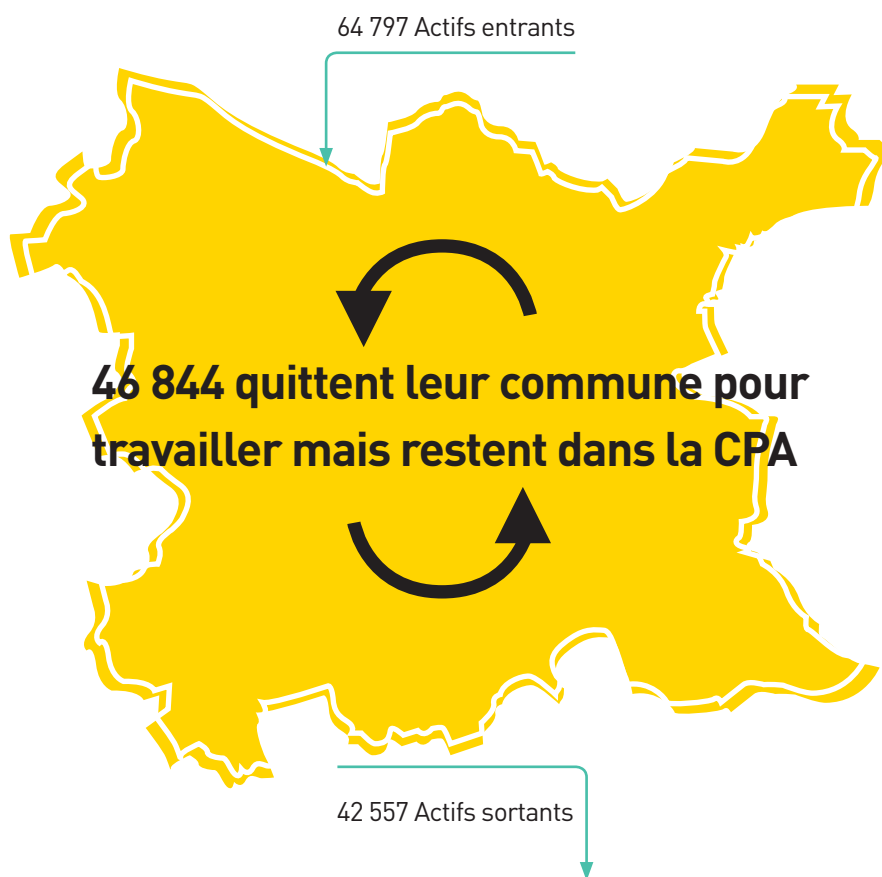
A l'inverse, la proximité des pôles d'emplois majeurs de l'étang de Berre et de Marseille induit des sorties quotidiennes massives (27% des actifs vivant en Pays d'Aix n'y travaillent pas).



Source pôle emploi

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



Source INSEE 2010

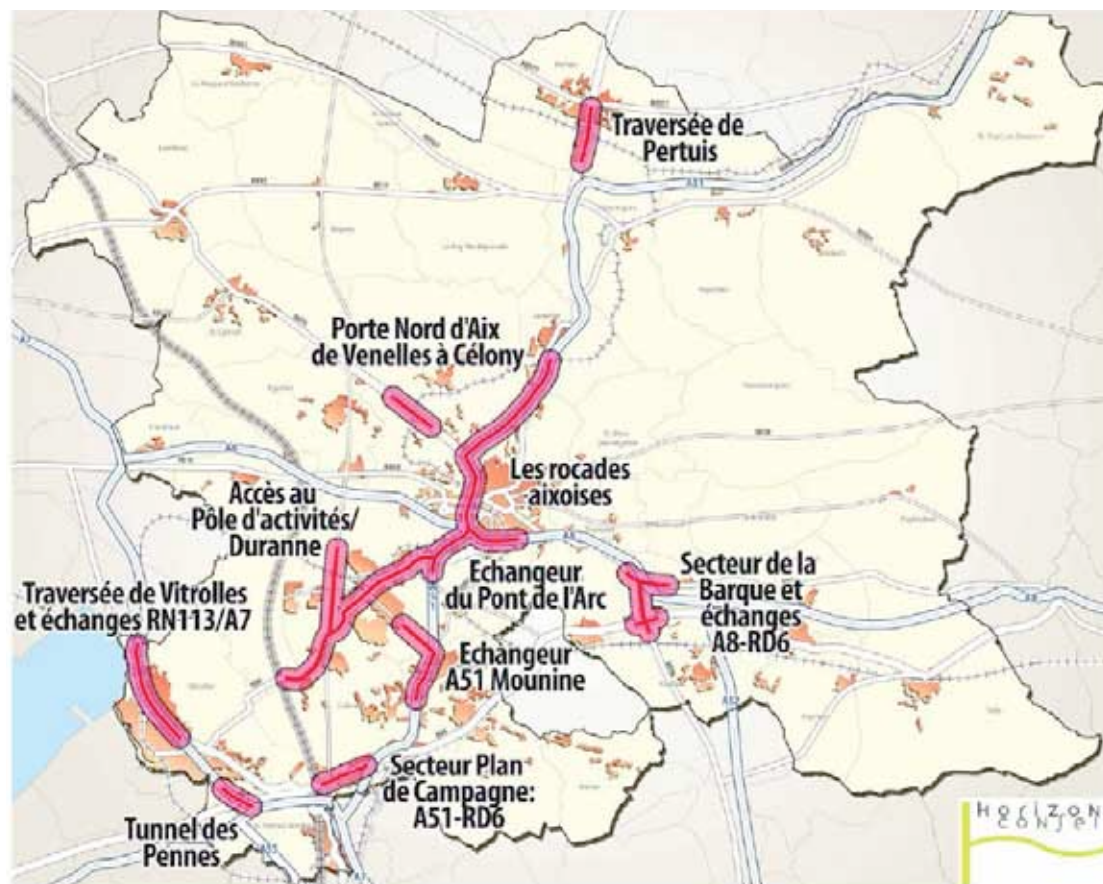
En définitive, les entrées (65 000) sont plus nombreuses que les sorties (42 550).

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 INSEE 2010

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'Agglo-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

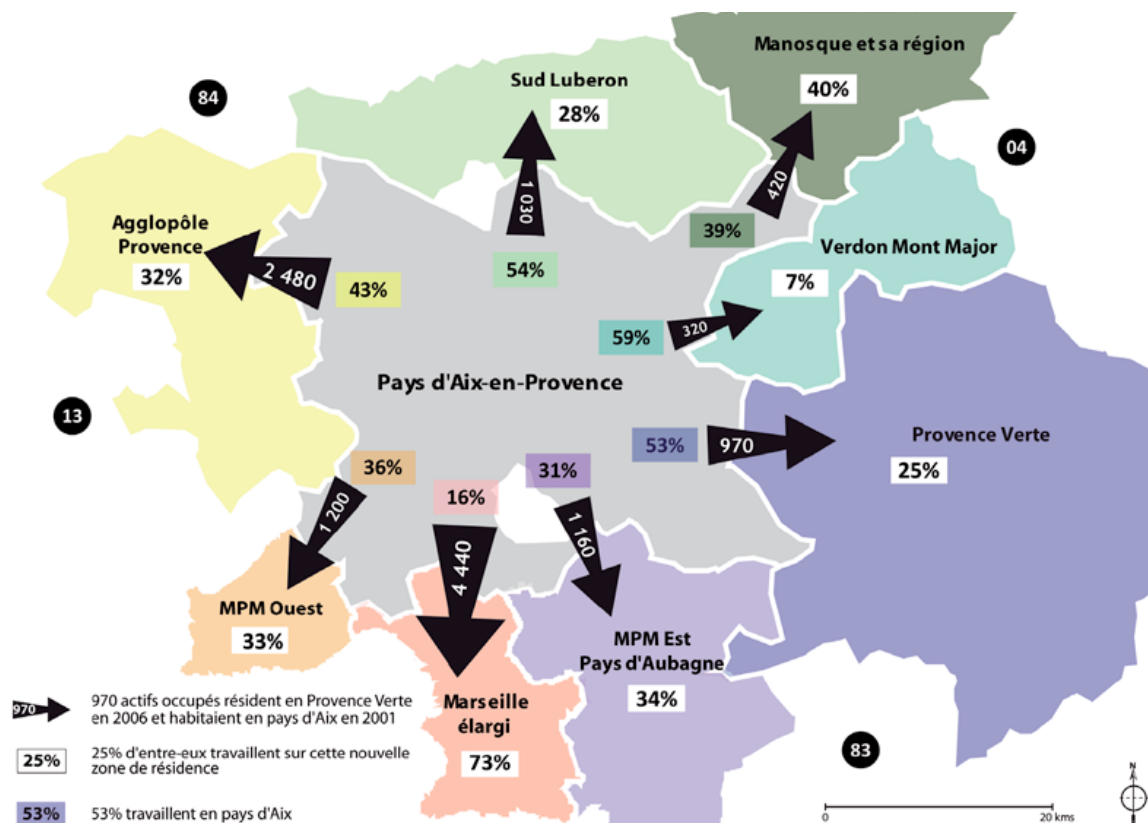
Entre 2001 et 2006, près de 13.000 actifs en emploi ont quitté le Pays d'Aix pour aller habiter à proximité (Cf. Carte

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



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 2 000 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 (1 000 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.

				croissance	maîtrisé	continuité
Par an	75-82	82-90	90-99	hyp 1 10-20	hyp2 10-20	hyp3 10-20
taux de décohabitation	1,29%	0,55%	1,00%	0,55%	1,00%	0,79%
taux de réaffectation			0,21%	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	99-2010	hyp 1 10-20	hyp2 10-20	hyp3 10-20
création de ménages	3 325	2 970	2 494	1 936	2 796	2 828	2 478
effet démographique (naturel et struct)	262	559	453	496	500	500	500
décohabitation par an	927	525	1 186	1 114	896	1 628	1 628
solde migratoire intercens/ période	41 070	39 984	18 860	8121			
solde migratoire en ménages par an	2 136	1 886	855	326	1400	700	350
offre provenant du parc existant			447	221	213	662	303
var vacants	67	317	67	174	170	60	170
var rés. Secondaires	-24	244	-231	68	68	0	68
Réaffectation			282	463	451	722	541
production neuve			2 048	1 715	2 583	2 167	2 175

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 lycée¹.

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 accueillent, 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 Luynes.

› L'offre d'équipements en soins est globalement satisfaisante²

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 Le Tholonet) et de St Estève qui n'accueillent aucun généraliste.

Les communes de Saint Estève, Saint Paul lez Durance

1. 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.

2. Rapport de présentation du projet de PROJET DE SCOT, 2013, page 61

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 M² 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

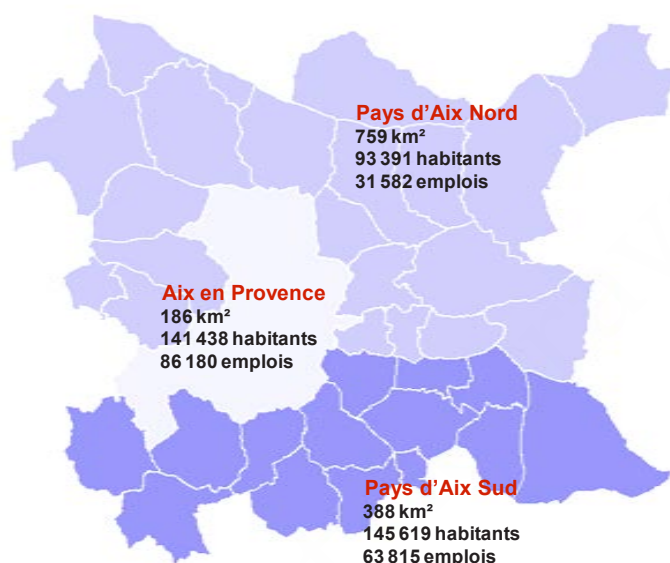
Le Pays d'Aix ne constitue pas une entité homogène et certaines composantes ont des modes de fonctionnement et des caractéristiques particulières.

Tout d'abord, Aix-en-Provence, ville centre (37% 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).

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 / Km² 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 / Km² 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 conjugue 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 gardennais 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.

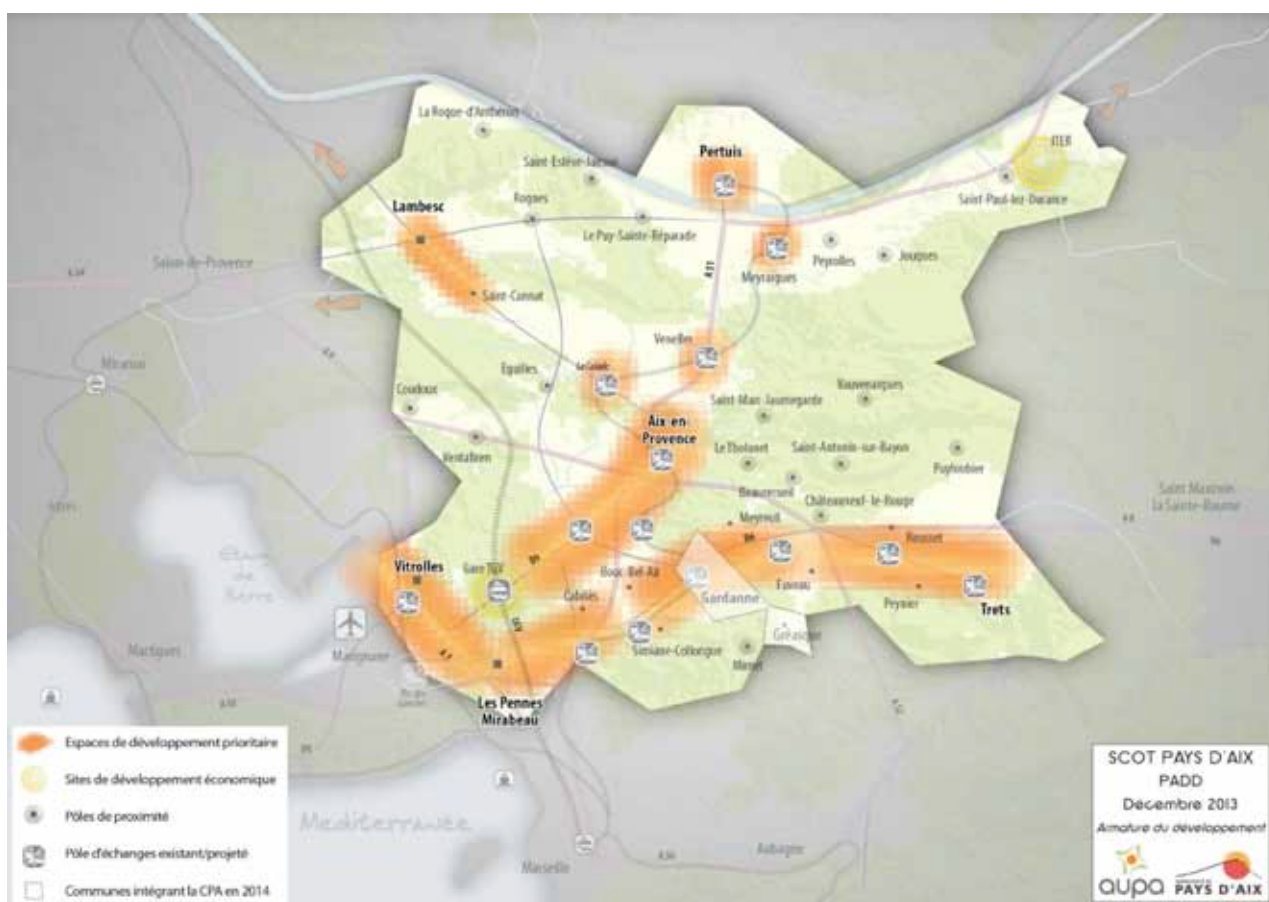
De nombreuses communes riveraines (dont Gréasque, Simiane, Mimet) utilisent fréquemment les équipements de Gardanne.

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.

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 Provence, 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 1er 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 1/4 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 € /m² 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
Pas de logement	2 003
Décohabitation	744
Inconfort ou inhabitable	351
Expulsion ou équivalent	418
Santé ou handicap	633
Inadaptation prix ou taille ou échec d'accession	3 025
Agrandissement & famille	362
Violences familiales	69
Problème d'environnement	780
Autres	321
TOTAL	8 706

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	40 450	42 575	44 036

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€/m², 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 ²
Prix à la location - Bois de l'Aune-La Galice	14,83 € / m ²
Prix à la location - Cles Thermes-Cordeliers	16,24 € / m ²
Prix à la location - Comtale-Cente-Cours Mirabeau	19,86 € / m ²
Prix à la location - Est-Repentance-Les Trois Bons Dieux	15,85 € / m ²
Prix à la location - Grand Sud- Aix la Duranne	16,17 € / m ²
Prix à la location - Granettes-Jauberte-Sainte Anne	16,79 € / m ²
Prix à la location - Sud-Universités	17,27 € / m ²
Prix à la location - Tanneurs	13,25 € / m ²
Prix à la location - Mazarin-Opéra-Bellegarde-Mairie	18,64 € / m ²
Prix à la location - Mazenod-Bellevue-Saint Donat-Banon	15,02 € / m ²
Prix à la location - Plateau de Puyricard-La Trévaresse	15,14 € / m ²
Prix à la location - Sud-Universités	17,27 € / m ²

Prix au m² moyen à la location au 1^{er} février 2014 Se loger.com

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

Prix au m² moyen à la location au 1^{er} 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	Puyloubier	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€/m² 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 levés, 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 jusqu'à 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 élevés¹ et limitent l'accession à une frange de revenus élevée. La moyenne des revenus des accédants en 2010 est de près de 31 000€.

1. 380.000 euros pour une maison ancienne, 3.450 €/m² pour un appartement selon Perval. Les prix du neuf sont en revanche en augmentation, avec une moyenne à 4.385€/m².

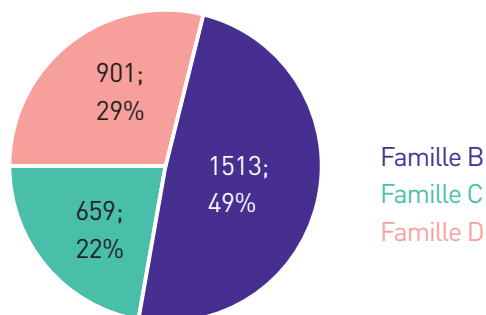
d) Les copropriétés fragiles ou en difficultés

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).

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)



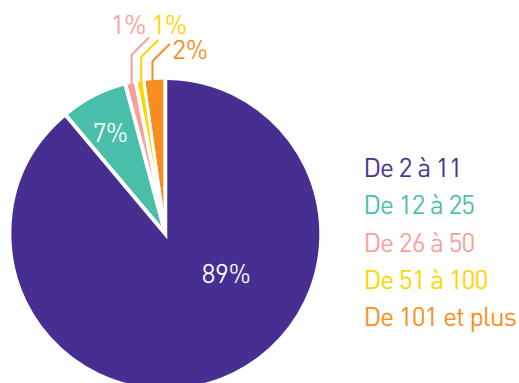
Source : Fichiers d'aide au repérage des copropriétés fragiles Anah

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).

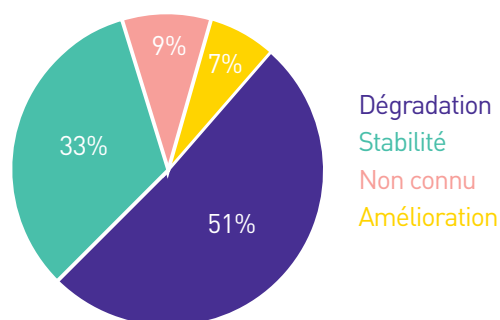
Majoritairement, il s'agit d'un parc ancien : 71% datent d'avant 1949 pour les catégories D, 63% pour les catégories C.

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)



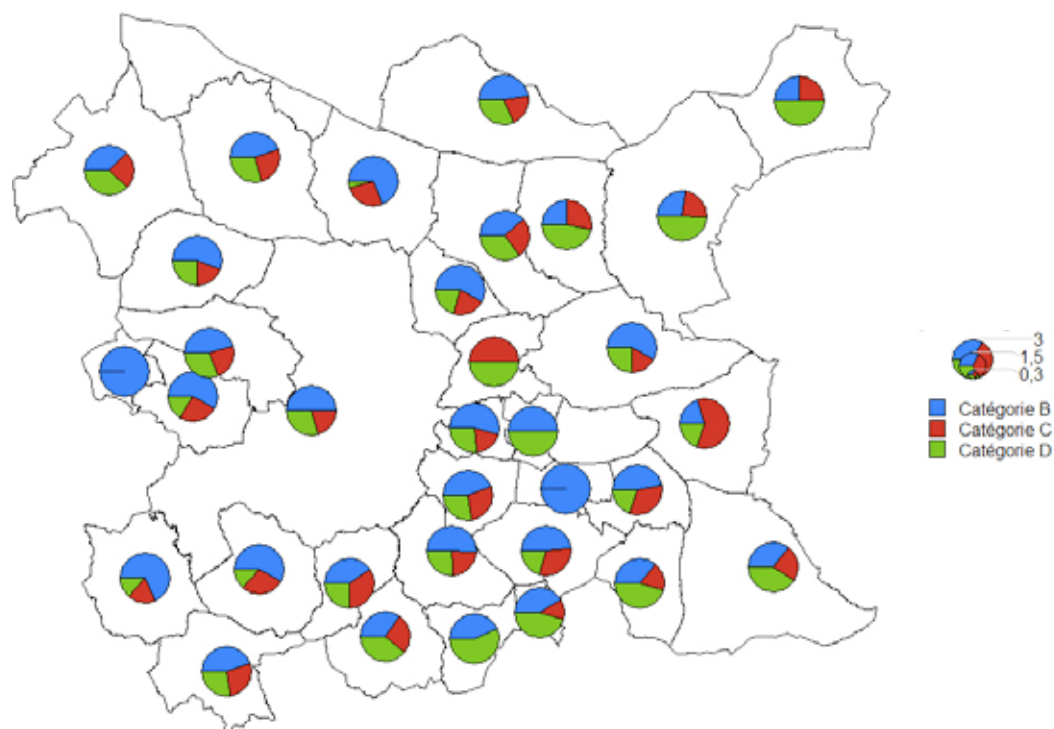
RÉPARTITION PAR ÉVOLUTION (2005-2009) DE L'APPRÉCIATION DES CRITÈRES DE DIFFICULTÉS DES COPROPRIÉTÉS CLASSÉES EN D (CPA)



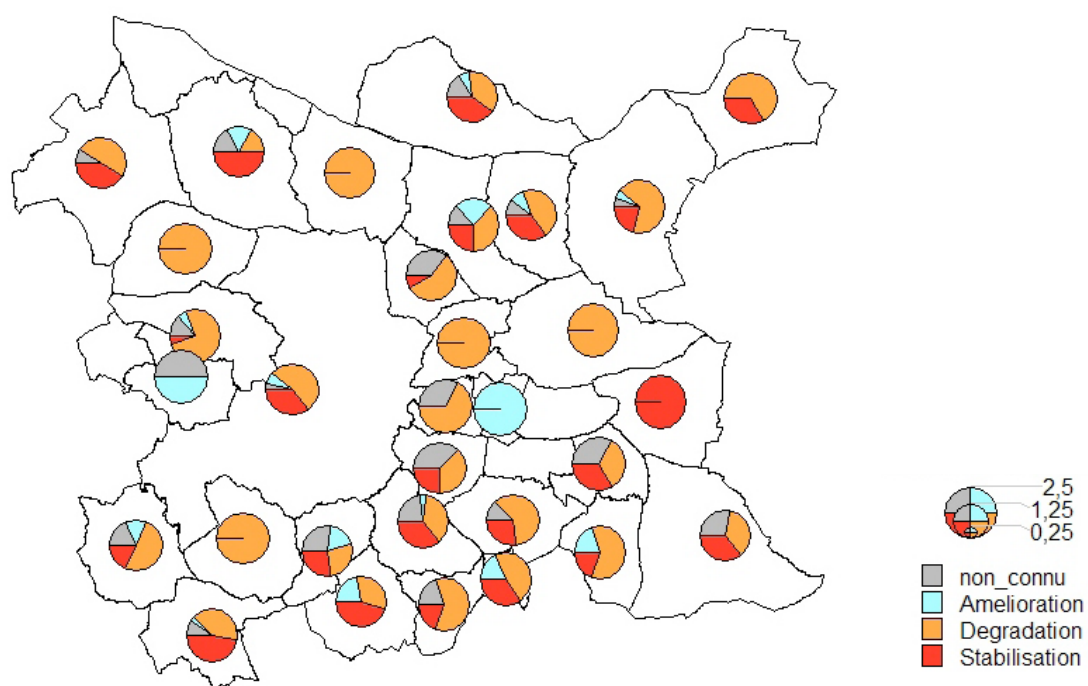
Source : Fichiers d'aide au repérage des copropriétés fragiles Anah

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

RÉPARTITION DES COPROPRIÉTÉS PAR CATÉGORIES



RÉPARTITION DES COPROPRIÉTÉS CLASSÉS EN D SELON L'ÉVOLUTION 2005-2009 DE L'APPRÉCIATION DES CRITÈRES DE DIFFICULTÉS



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 syndics, une trentaine d'experts thermique, 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	nc	nc	nc	nc	nc	nc	nc	nc
Saint-Marc-Jaumegarde	16	25	nc	nc	nc		nc	nc	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	nc	nc	nc	nc	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
CAPA	7 855	7 969	2 405	2 369	1 186	1 300	2 841	2 800	14 287	14 438
	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.

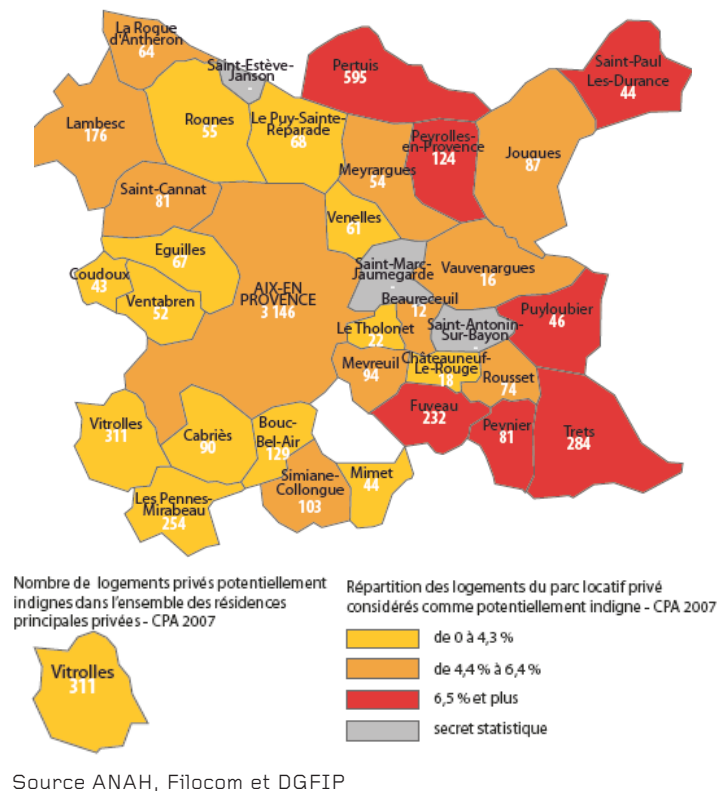
b) Un parc privé potentiellement indigne

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



c) Un parc de logement potentiellement énergivore (source PCET)

A travers l'élaboration de son Plan climat énergie territorial (PCET), la Communauté du Pays d'Aix, les villes d'Aix-en-Provence, de Gardanne et de Vitrolles ont mesuré les émissions de gaz à effets de serre, afin de mettre en œuvre des actions favorisant leur diminution, à l'échelle du territoire. Le but étant d'atteindre le facteur 4 en 2050 : diviser par 4 les émissions de gaz à effet de serre d'ici 40 ans.

Un habitat ancien dans le parc privé énergivore...

Le territoire de la Communauté du Pays d'Aix compte 37 900 logements privés construits avant 1975 et équipés en installations de chauffage exploitant des énergies fossiles. Ces logements, qui représentent 23% du parc global, sont à l'origine de l'émission de 139 ktéqCO₂ par an, soit 38% des émissions de l'Habitat (371 ktéqCO₂).

Une action en faveur de la réhabilitation thermique des logements, ciblée sur les propriétaires occupants des maisons individuelles construites avant 1975 et exploitant les énergies fossiles permettrait de s'attaquer à 59 900 téqCO₂ (76% des émissions de ce parc ciblé, 16% des émissions totales de l'Habitat). De même, une action auprès des propriétaires occupants des logements collectifs construits avant 1975 et dont les équipements de production de chaleur exploitent les énergies fossiles viserait 26 700 téqCO₂ (44% de la cible)..

...mais un parc social relativement plus émetteur

Le Pays d'Aix compte près de 25 500 logements sociaux, soit 15,5% du parc de résidences principales en 2013. Le parc social est très majoritairement composé de logements collectifs (92% de logements sociaux collectifs) et son âge est le même que celui du parc « moyen » de l'agglomération (44% de logements anciens).

Le gaz naturel est l'énergie de référence dans le parc social. Il équipe 53% des logements sociaux de la Communauté d'Agglomération et 19% sont connectés aux réseaux de chaleur urbains alimentés au gaz. Au total, plus de trois logements sociaux sur quatre sont chauffés par des énergies fossiles. La part de l'électricité dans le mix énergétique est de 18%, nettement inférieure à la moyenne du parc.

Avec des consommations d'énergie estimées à 284 GWh, le parc social est donc relativement moins consommateur que la moyenne du parc du Pays d'Aix. Il est toutefois relativement plus émetteur puisque les émissions des logements sociaux s'élèvent à 51 206 téqCO₂, 13,8% des émissions globales de l'Habitat.

Près de 8 000 logements collectifs sociaux construits avant 1975 et équipés en installations de chauffage exploitant des énergies fossiles sont recensés dans le parc de logements de la CPA.).

La réduction des émissions d'une action sur les logements sociaux alimentés par des chaufferies collectives permettrait d'agir sur 18 200 téqCO₂.

La réhabilitation des logements du parc public et du parc privé apparaît donc comme une priorité, permettant la réduction des émissions de gaz à effet de serre, mais également de limiter l'impact de la hausse du coût de l'énergie sur le pouvoir d'achat. Concernant le secteur résidentiel, le Plan Climat du Pays d'Aix définit ainsi des actions sur le parc privé et sur le parc public que le PLH devra prendre en compte:

- › la réalisation de diagnostics de performance des logements sociaux et le soutien à la sensibilisation des locataires aux comportements vertueux
- › l'accompagnement des propriétaires dans la rénovation de leurs biens, pour réaliser, à l'horizon 2020, la rénovation de 3 000 logements par an avec une réduction de 50 % de leur consommation de chauffage, et de 40 % des consommations d'eau chaude sanitaire, la substitution des consommations de fioul par des énergies renouvelables, la réduction de 15 % des consommations électriques spécifiques
- › la sensibilisation aux économies d'énergie dans le logement
- › l'accompagnement de la formation des artisans locaux sur les technologies du bâtiment durable
- › la substitution de bois énergie à 80 % des consommations des réseaux de chaleur du Pays d'Aix à l'horizon 2020.

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	2009-2010	1999-2005	
installés/ an	existant	Neuf	total
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
Ensemble	12 021	1 797	13 818

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

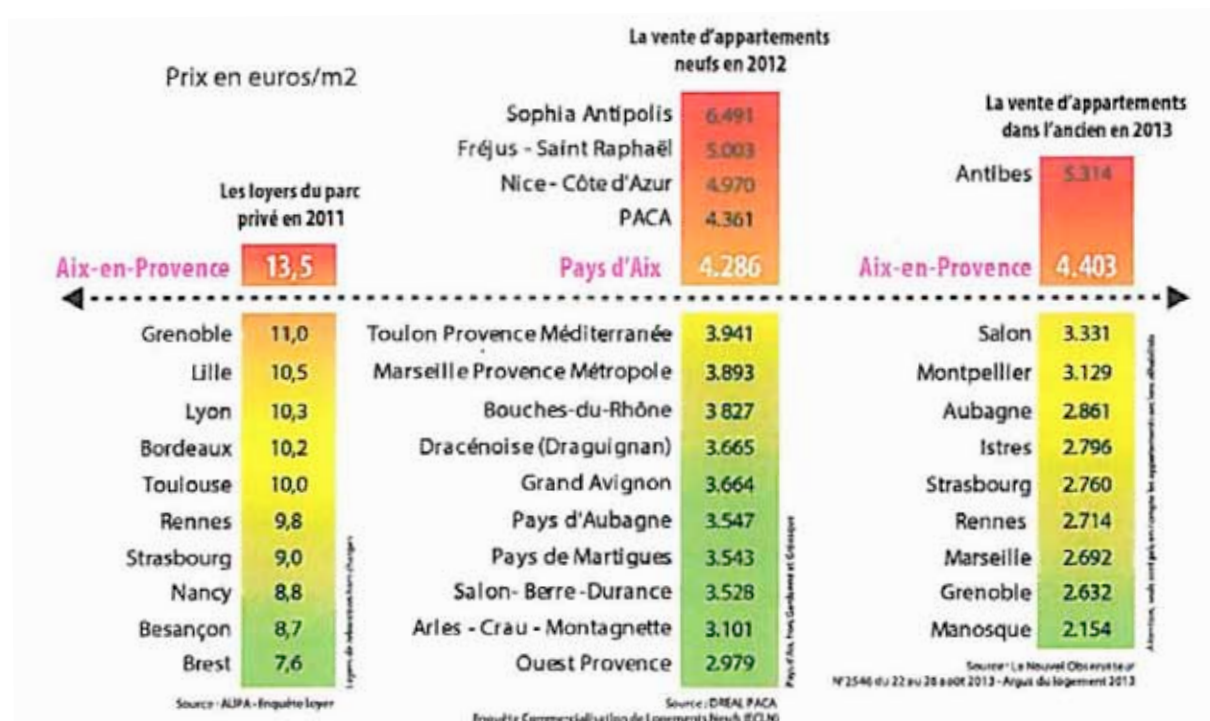
	Emménagés depuis moins d'un an				
Filocom	Propriétaires Occupants	Loc Privé	Loc HLM	Autres	TOTAL
2007	6 148	12 100	2 600	702	21 550
2009	5 746	12 123	2 388	718	20 975
2011	6 778	13 350	2 730	757	23 615

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 ^e tri 2013	immeuble	maison neuve	loyer moyen €/m ²	Vente appartement ancien €/m ²
€/m ² 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	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.

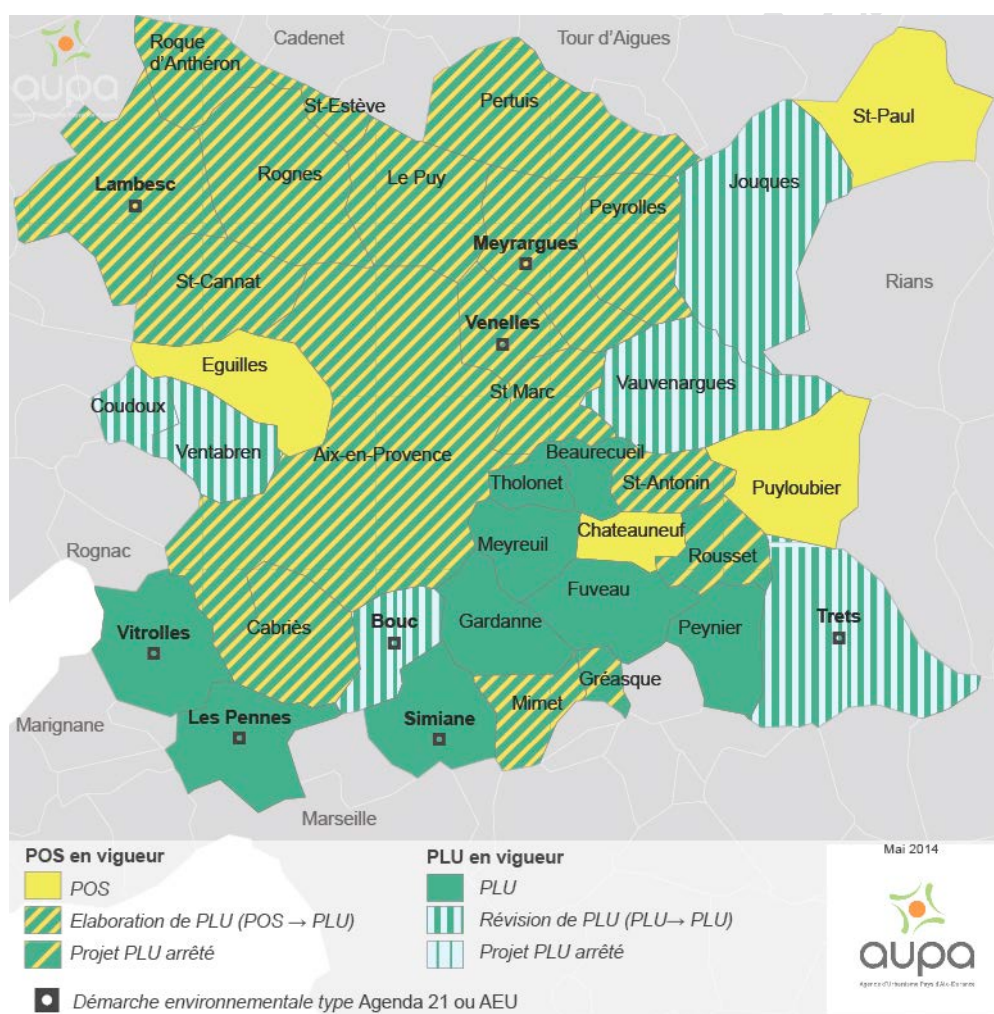
2.6 POTENTIALITÉS FONCIÈRES

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, certaines 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...

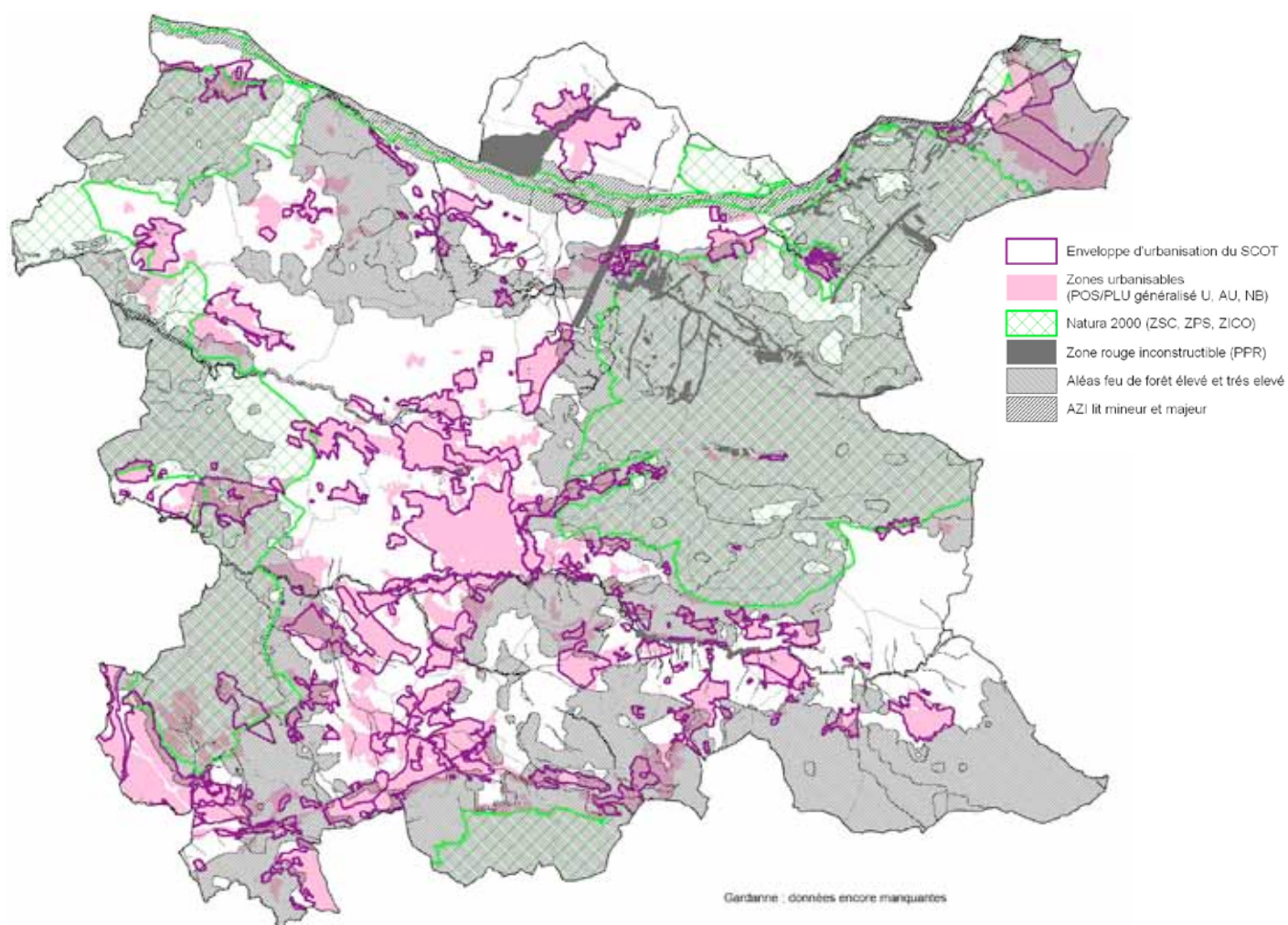
L'enveloppe maximale d'urbanisation du Projet de SCoT

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)

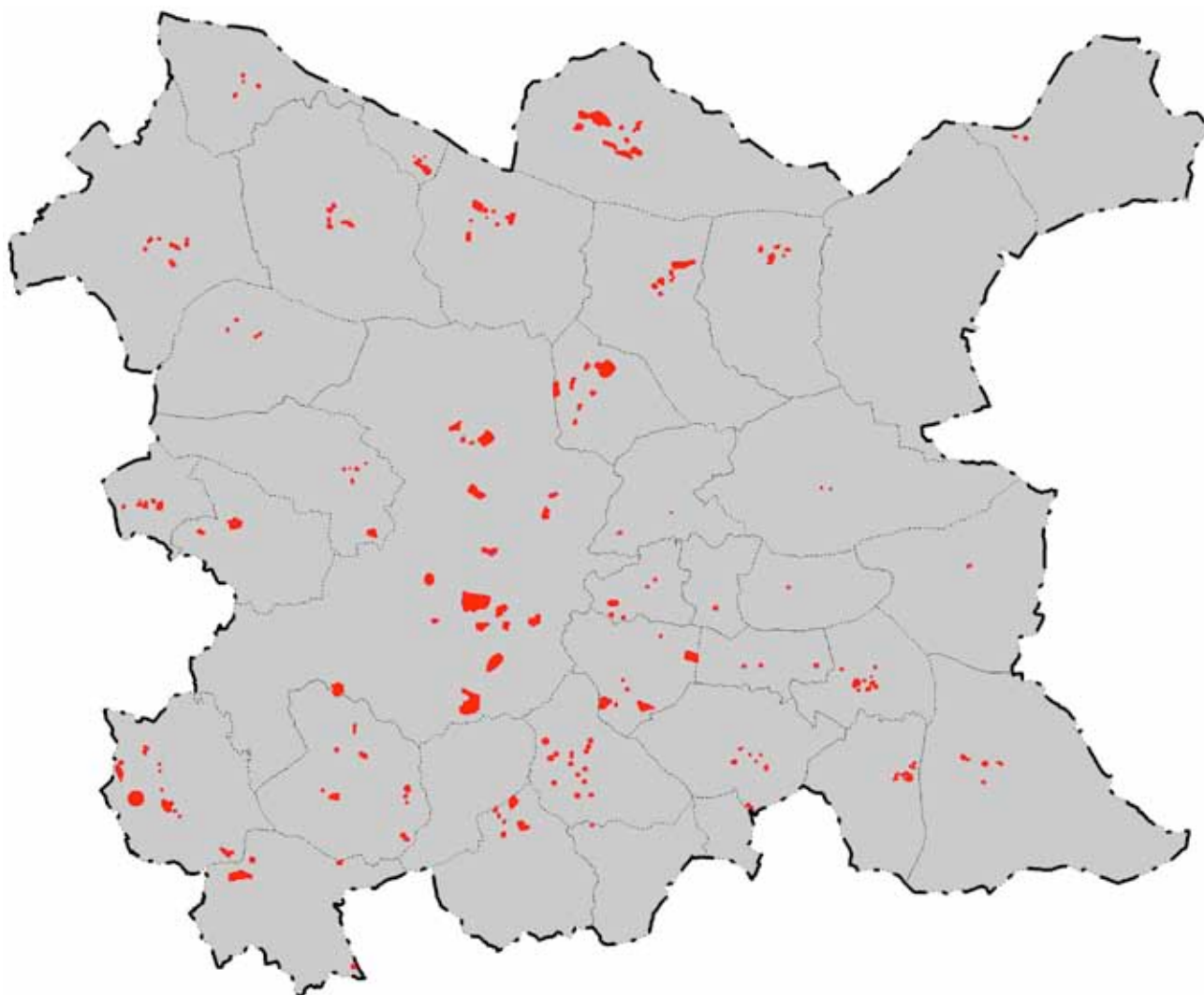
La temporalité, ou échéance d'urbanisation pressentie, est établie en 3 catégories:

- › 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 250 sites permettant d'accueillir plus de 16 000 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.

SITES IDENTIFIES DE PROJETS HABITAT SUR LE TERRITOIRE DE LA CPA



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.

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
- › Puyloubier

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 œuvre des objectifs de densités évoqués précédemment.

Dans le cadre de la politique foncière mise en œuvre 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 supérieur¹ 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 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.

1. Notion différente des étudiants habitant la communauté : certains peuvent étudier ou habiter ailleurs.

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 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 (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								
MMSH	200	150						
La Constance (selon l'aménagement de la zone)			135					
La Pauliane (étude en cours)						400		Seconde phase
Fenouillère (75 étudiants + 25 chercheurs)				330				
Puyricard		100						
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€/m², 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 majeure, 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 cafétaria
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 ser-vice gestion	parking, kit linge/ vaisselle, laverie en +
Les Estudines Mirabeau	Aix	192	x	x		619	769	19	3	0	Résidences ser-vice gestion	parking et kit linge en +
Studea Aix Galice	Aix	115	x			625	832	19	10	0	Nexity studea	cafétaria/ Parking et laverie en +
Résidence Les Jardins de Mozart	Aix	87	x	studios et colocation T2-4		590-625		20-24	9	0	Grand sud accueil	parking et laverie en +
Studea aix centre	Aix	77	x			648-789		19-25	6	0	nexity studea	cf. prêt mat. Salle polyv local 2 roues
Studea République	Aix	97	x		x	550		20	16	0	Nexity studea	
Le California 1	Aix	299	x		x	436-560		17-24	0	0	Pacagest	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			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	x	442		18	0	0	LEM/ LEF	parking, mach à laver
Rsdce James Chasseriaud (A&M)	Aix	285	x	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		x			369,4		12				
total privé		2261							125			
cité U Arc de Meyran	aix	329	x		T2&T3	246		10	fermée réhab		crous	
Cité U Estelan	aix	499	x	x		156,5-246,5	328,5	10	0	1	crous	laverie et salle de travail, location drap, parking
La Verdière	aix	204	x	x		320-340			3	0	crous/HLM	parking
Cuques	aix	1088	x						0			
Les Gazelles	aix	870	x	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			x		T2 624		0			
total CROUS		3541							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 pl Alzheimer	UHR/ PASA	Foyer logement	Autres résidences services	conventionné	agréé CG
Aix en Provence	Bastide du Figuier	45							
	Bosque d'Antonelle	96		14					
	Cntr de Sibourg	19							
	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	14				
	Ste Victoire	105							
	Le sans souci					42			
	Mon foyer "Lou Paradou"					72			
	Mon foyer "Jas de Boufan"					80			
	Les Hespérides du Roy René						125		
	Les Jardins d'Arcadie						125		
	provence II						50		
	résidence emmanuel						30		
	Les templitudes villa corese						75		
	Le collectif des domiciles						14		
Beaurecueil	Le château ONAC	97							
Bouc Bel Air	Château de la malle	85							
Cabriès	Résidence l'Occitanie	73							
Chateauneuf le rouge	L'Escalette	75							
Coudoux									
Eguilles	Les floralties	35							
Fuveau									
Gardanne	Domaine de l'Olivier	64		20					
Gréasque	AGAFPA Résidence du parc					69			
	soleil de provence	56		14					
Jouques	Rés Fontclair	42		8					

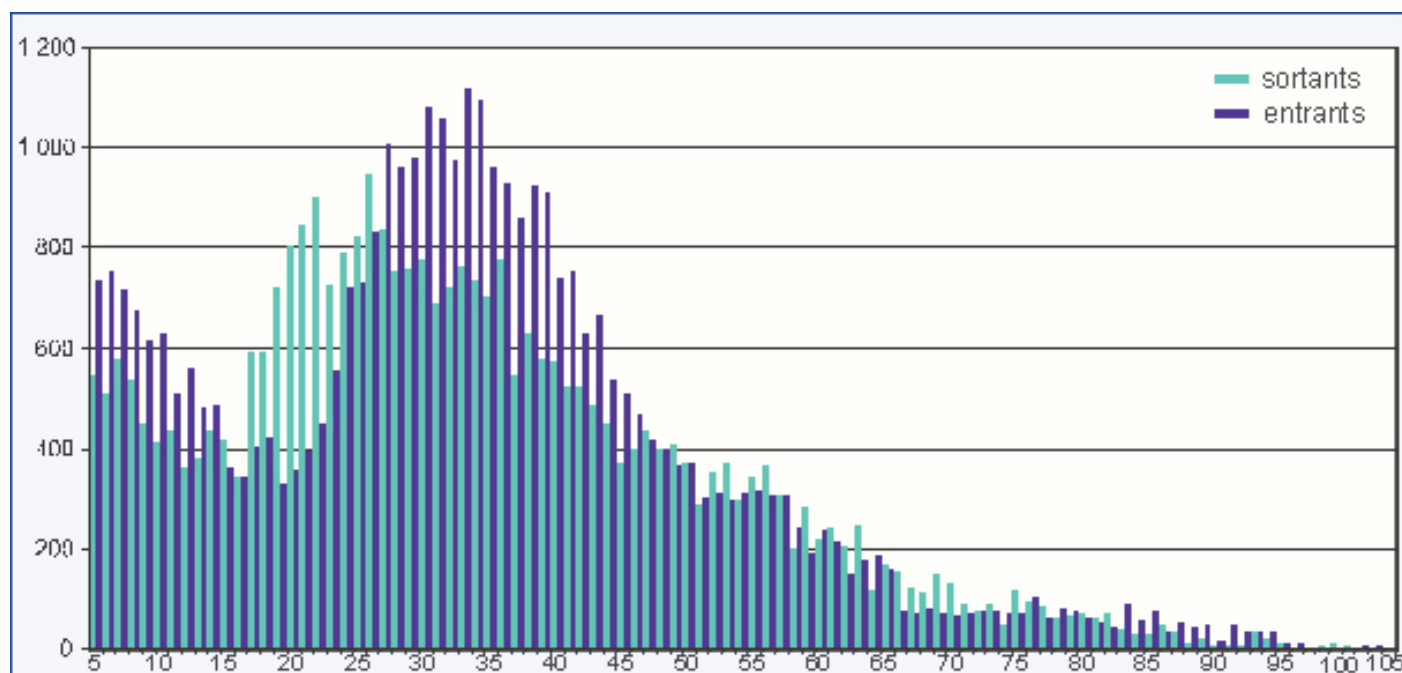
La Roque d'Anthéron	Les Mélodies	56			14								
	Cantagat Habitat Pluriel							66					
	L'Oustaou							42					
Lambesc	L'ensouleiado	51				14							
	St Thomas de Villeneuve	97				17							
Le Puy Ste Réparade	Korian les Lubérons	83			sécurisé								
	Korian Les Oliviers	25											
Le Tholonet													
Le Pennes Mirabeau	Les jardins de Mirabeau	42			14								
	Les Opalines	77			13								
Meyrargues													
Meyreul													
Mimet	Villa Jean Casalonga Epidaure	62			18								
Peynier													
Peyrolles	la cascade	42			8								
Puylobier	L'ensouleiado L'entraide	67											
	La Légion	99											
Rognes	Institut Bouquet MGEN	76			12	14							
	Maison de retraite médicalisée L'Estélan	87											
Rousset	Les opalines	58			19								
St Antonin													
St Cannat	Les opalines Les coquelicots	68			22								
	Un jardin d'automne	58											
Saint-Estève-Janson													
Saint-Marc-Jaume-garde	Domaine de Collongues	73			12								
Saint-Paul-Les-Durance													
Simiane-Collongue	Korian val des sources	80			8								
Trets	Résidence st Jean du Puy							80					
Vauvenargues	L'agora Korian	54			29								
Venelles													
Ventabren													
Vitrolles	Les Hermès							70					
	La Bastide des Oliviers	101			13								
	Hotelia Les Alpilles Korian	103			16								
TOTAL	4172	2755	124	294	59	521	419						

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 créait 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.



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 social¹. 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

1. 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.



Direction Générale Adjointe Prospective et Aménagement, Emploi et Formation
Département stratégie, Cohérence territoriale et Habitat

CS 40868

13 626 Aix-en-Provence Cedex 1

habitat@agglo-paysdaix.fr

Crédit photos : photothèque CPA
Juin 2014



PROGRAMME D'ACTIONS TERRITORIALISE 2015>2021

SOMMAIRE GÉNÉRAL

PARTIE 1. LES ORIENTATIONS ET LE PROGRAMME D' ACTIONS	6
PARTIE 2. LA DÉCLINAISON DES OBJECTIFS PAR COMMUNE	47

PARTIE 1

1.1 LES ORIENTATIONS

<u>1.1 LE CHOIX D'UN SCÉNARIO DE BESOINS EN LOGEMENT</u>	<u>6</u>
<u>1.2 LES ATELIERS</u>	<u>6</u>
<u>1.3 LA DÉFINITION D'UNE STRATÉGIE ET DES OBJECTIFS</u>	<u>8</u>

1.2 LE PROGRAMME D'ACTIONS

OBJECTIF 1- SUIVRE, AMÉLIORER ET DYNAMISER LES PROJETS	12
OBJECTIF 2 - DÉMULTIPLIER LES MOYENS POUR DÉVELOPPER LE PARC PUBLIC ET EN ACCESSION SOCIALE	14
OBJECTIF 3 - DÉFINIR DES SECTEURS D'INTERVENTION RENFORCÉS SUR LE TISSU ANCIEN	21
OBJECTIF 4 - UTILISER LA RESSOURCE DES BUREAUX VACANTS	22
OBJECTIF 5 – RÉHABILITER ET ORGANISER LA RENOVATION URBAINE ET LA POLITIQUE DE LA VILLE	23
OBJECTIF 6 - DÉVELOPPER LE LOGEMENT INTERMEDIAIRE POUR LES PERSONNES ÂGÉES ET HANDICAPÉES	25
OBJECTIF 7 - MIEUX GÉRER LE PARC EXISTANT	28
OBJECTIF 8 - MOBILISER LE FONCIER	30
OBJECTIF 9 - PILOTER, ÉVALUER, COMMUNIQUER AU COURS DU PLH	32
ANNEXE 1 LÉGENDE DÉTAILLÉE DES OPÉRATIONS	36
ANNEXE 2 COMPTE RENDU DES 4 ATELIERS	37

1.1

LES ORIENTATIONS

1 - LES ORIENTATIONS

1.1 LE CHOIX D'UN SCÉNARIO DE BESOINS EN LOGEMENT

Trois scénarios avaient été proposés à la suite du diagnostic :

Par an	75-82	82-90	90-99	99-2010	Hyp 1 Croissance	hyp 2 Maîtrisé	Hyp 3 Continuité
EMPLOIS : par an	2 145	3 188	2 038	3 640	2 000 (hyp. SCoT sur 20 ans)	1 000 (moyenne sur 6 ans PLH)	500 (moyenne sur 6 ans PLH)
Création de ménages	3 325	2 970	2 494	1 936	2 796	2 828	2 478
Effet démographique (naturel et struct)	262	559	453	496	500	500	500
Décohabitation par an	927	525	1 186	1 114	896	1 628	1 628
Solde migratoire en ménages par an	2 136	1 886	855	326	1 400	700	350

Ces scénarii ont été bâtis à partir d'hypothèses sur les créations d'emploi, le taux de décohabitation et de réaffectation, l'évolution des résidences secondaires.

- **Hypothèse 1** : croissance forte des emplois : 2000 par an, décohabitation faible, poursuite de l'augmentation des résidences secondaires.
- **Hypothèse 2** : croissance maîtrisée : 1000 emplois par an, effort d'utilisation du parc existant, facilitation de la décohabitation (production de logements adaptés en taille et prix).
- **Hypothèse 3** : continuité : 500 emplois par an (même croissance que les deux dernières années), facilitation de la décohabitation, continuité avec l'évolution récente pour l'utilisation du parc.

Par an	75-82	82-90	90-99	99-2010	Hyp 1 Croissance	hyp 2 Maîtrisé	Hyp 3 Continuité
Offre provenant du parc existant =			447	221	213	662	303
= 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
Production nouvelle			2 048	1 715	2 583	2 167	2 175
Offre dans l'existant + production nouvelle = augmentation des ménages			2 494	1 936	2 796	2 828	2 478

Le scénario retenu est celui d'une croissance maîtrisée, qui nécessite une production de logements de l'ordre de 2 167 par an permettant d'accueillir le plus grand nombre de ménages, soit 2 828 ménages nouveaux par an.

1.2 LES ATELIERS

Quatre thèmes avaient été retenus pour les ateliers, réunissant les professionnels concernés et les services de la communauté, ainsi que des organismes d'étude ou d'observation (ADIL 13, AUPA, etc.) :

- Intervention sur les tissus existants
- Dynamique des projets
- Le logement des actifs et particulièrement des jeunes
- Le logement adapté des personnes handicapées et âgées

On trouvera en annexe le compte rendu de chaque atelier.

Les propositions d'orientations ont à la fois tenu compte des nombreuses actions existantes et des potentialités de politiques nouvelles.

Pour l'atelier 1 sur les tissus existants, 5 orientations majeures :

1. Ajuster et mutualiser les moyens humains et financiers. Encourager le rapprochement et l'articulation entre opérateurs associatifs et bailleurs sociaux,
2. Améliorer l'efficacité des dispositifs actuels (PIG, PAS, OPAH...) en ciblant des secteurs d'intervention renforcée, en abondant les dispositifs incitatifs, en développant des conventions institutions/opérateurs,
3. Mettre en place une assistance aux communes pour le conventionnement de leur patrimoine, leurs copropriétés fragiles et dégradées, leur politique d'acquisition-amélioration,
4. Développer le bail à réhabilitation et des pistes nouvelles sur lesquelles il pourrait y avoir une démarche d'exemples puis de diffusion (intergénérationnel, division de logements, fichier des logements indécents ou indignes sur une dizaine de centres avec CAF et acteurs de terrain...),
5. Faciliter et simplifier les procédures, les délais et les décisions politiques par le biais d'un guichet unique.

Pour l'atelier 2 sur la dynamique des projets, 3 thèmes sont ressortis :

1. Anticiper tout blocage dans le suivi d'un projet d'aménagement,
2. Renforcer l'outil d'aide à la décision, rappeler le concept d'ingénierie urbaine et de gouvernance,
3. Communiquer largement sur les outils existants: les opérations d'aménagement de maîtrise d'ouvrage communautaire, le concept de ZAC conventionnée, l'accession à prix maîtrisé, l'acquisition foncière, la gouvernance et le portage des projets.

Pour l'atelier 3 sur le logement des actifs et des jeunes :

1. Faire face à la diversification indispensable de l'offre de logement, il est souhaitable de mettre en œuvre un éventail plus large de produits (ancien, accession sociale, locatif social) en menant une politique foncière anticipatrice,
2. Déterminer le type de produit réellement adapté à la demande selon le territoire : mixité intergénérationnelle, co-location, logements en FJT (éventuellement éclatés) sur la partie Est de la communauté, réservation Action Logement...
3. Proposer une information plus soutenue (au travers des acteurs locaux) auprès des actifs, notamment jeunes, sur les dispositifs existants,
4. Systématiser le croisement des listes de candidats au logement social entre les mairies et Action Logement, de façon à mieux prendre en compte la demande liée aux emplois locaux. Réfléchir à l'opportunité de codifier la demande de logement social pour valoriser, entre autre, les candidatures des administrés habitant ou travaillant sur la commune.

Pour l'atelier 4 concernant le logement autonome des personnes handicapées et vieillissantes, 4 orientations :

1. Répondre aux besoins en financement du parc social ancien, peu accessible et mal adapté.
Les adaptations des logements sociaux anciens sont très insuffisantes et les travaux s'amortissent mal. S'ajoute la question d'adapter un appartement souvent sous-occupé ou d'organiser une mutation, au demeurant conditionnée à la volonté de l'occupant et/ou à son niveau de ressources. Répondre aux besoins suppose la recherche de financements supplémentaires permettant d'augmenter les aides existantes, souvent inférieures à 50 % du montant des travaux.
2. Programmer et financer un doublement de l'aide à l'adaptation du parc privé existant.
Plus importants que dans le parc social, les crédits alloués sont toutefois insuffisants au regard de la demande de travaux auxquels émanent principalement des propriétaires-occupants en perte d'autonomie. Réfléchir dans quelle mesure doubler l'aide financière liée à l'adaptation en la couplant éventuellement à une opération ambitieuse d'incitation à la réhabilitation programmée (bail à réhabilitation, division de surfaces...).
3. Travailler une meilleure adéquation entre la demande et la programmation, avec des programmes de logements intermédiaires adaptés.
Soutenir les initiatives associatives, privées et publiques orientées vers la programmation de logements adaptés avec un accompagnement léger, y compris la rénovation et extension de foyers-logements, vers une réponse cohérente à la sous-occupation (division de logements) et l'incitation aux travaux de réhabilitation programmée dans le parc privé et le concept de logement évolutif. Il est souhaitable de renforcer la capacité des collectivités à faire évoluer les produits proposés avec les opérateurs. Enfin, un élément important à considérer est la prise en compte du propre besoin en logement du personnel intervenant à domicile.
4. Suivre les programmations et attributions des logements financés et réservés pour le public handicapé ou âgé en perte d'autonomie.
Développer et généraliser au territoire le dispositif présenté par Handitoit garantissant la traçabilité des logements adaptés et adaptables. La perspective d'un doublement d'une population vieillissante potentiellement à domicile doit déboucher sur une vraie réponse destinée à ce public, aisé ou modeste, et donc sur une programmation spécifique de logements neufs.

Ces orientations ont guidé la mise en place du programme d'actions décliné plus loin.

1.3 LA DÉFINITION D'UNE STRATÉGIE ET DES OBJECTIFS

La stratégie retenue consiste en un engagement quantitatif, déjà affirmé lors de l'élaboration du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) , qui consiste à caler la production de logements sur les besoins liés au développement de l'emploi. Mais elle est couplée avec un engagement de diversification de la production, aussi bien vers le logement social que vers le logement abordable, de façon à reconstituer dans le bassin la possibilité de trajectoires résidentielles complètes.

Les objectifs quantitatifs résultant du choix du scénario dit «maîtrisé» aboutiraient aux objectifs suivants :

Par an	Production	dont logement social	dont accession à prix maîtrisés	dont locatif privé à prix maîtrisés	dont libre
Existant	667	267	133	67	200
Neuf	2162	865	432	216	649
TOTAL	2829	1131	566	283	849
		40%	20%	10%	30%

Nous avons été amenés à revoir ces objectifs en raison de l'objectif assigné par la loi pour le logement social et repris par le porter à connaissance de l'Etat, qui s'élève à 1400 logements sociaux par an.

Les communes ont par ailleurs recensé les projets de construction neuve susceptibles de se réaliser pendant le Programme Local de l'Habitat (PLH) , qui ont été complétés par des propositions d'interventions volontaristes sur le parc existant, afin de parvenir aux objectifs. Ce recensement permet d'atteindre les objectifs souhaités par la loi sur le logement social, tout en restant dans une limite raisonnable d'1/3 de logements sociaux dans les programmes neufs.

Suite aux ateliers, certains objectifs nouveaux doivent être pris en compte dans une programmation plus détaillée :

- › l'accession devient un objectif plus important, qui se décline en trois produits : le Prêt Social Location Accession (PSLA) (une centaine par an), l'accession aidée par la Communauté en l'état des aides directes actuelles (300 par an) et un dispositif nouveau à mettre en place (par une conditionnalité des aides communautaires) dans les programmes inscrits au PLH qui s'ajusteraient sur cette priorité à l'accession à prix maîtrisés (330 par an) ;
- › le logement social se décompose, pour chaque commune, en 30% de PLAI , 50% de PLUS et 20% de PLS ;
- › les programmes de logement autonome avec services pour les personnes âgées et handicapées, qui ont été fixés autour de 20% des opérations neuves en secteur opérationnel ou significatives, soit $3217 \times 20\% = 643$ logements ou 107 par an.

Le tableau ci-dessous reprend l'ensemble des projets de production prévus pour les 6 ans :

Le programme par type de financement sur les 6 ans	objectif total	objectif Logements locatifs sociaux ou conventionnés privés	dont conventionné privé	dont PLUS	dont PLAI	dont PLS	accession sociale ou maîtrisée	dont PSLA	dont dispositif communautaire et PTZ ou PAS etc...	dont dispositif communautaire pour projets prioritaires à mettre en place	locatif défiscalisé ou à prix maîtrisés	libre
Neuf en secteur opérationnel ou opération majeure	3 217	1 308					984	100	380	504	322	603
Capacité neuf en secteur diffus y c. renouvellement	12 701	3 742					3 083	500	1 125	1 458	1 270	4 606
total production neuf	15 918	5 050		50%	30%	20%	4 067	500	1 505	1 962	1 592	5 209
soit par an	2 653	842		421	253	168	678	100	251	327	265	868
Acquisition amélioration ou conventionnement du parc ancien par les communes ou organismes sociaux	720	720		50%	30%	20%						0
Vacants remis sur le marché en OPAH / PIG	840	252	252				15		15		200	373
Transformation, remise sur le marché hors OPAH / PIG	400	40		40			180		180		180	0
Division de logements Personnes Agées	2033	610	610								210	1 213
Reconversion de bureaux vers le logement	300	150		75	45	30	100		100			50
total remise sur le marché ancien	4 293	1 772	862	41%	0%	0%	295	0	295	0	590	1 636
soit par an	716	295	144				49	0	49	0	98	273
909 acquisitions dans coprop en difficultés de plsu de 11 logements + 500 coprop des Facultés	1 409	1 409		705	423	282						0
Hyp conventionnement sans travaux	200	200	200									0
total changement de statut (divers)	1 609	1 609	200	705	423	282	0	0	0	0	0	0
soit par an	268	268	33	117	70	47	0	0	0	0	0	0
TOTAL NEUF + ANCIEN + DIVERS SUR 6 ANS	21 820	8 431	1 062	705	423	282	4 362	500	1 800	1 962	2 182	6 845
TOTAL NEUF + ANCIEN + DIVERS PAR AN	3 637	1 405	177	538	323	215	727	100	300	3 327	364	1 141

Le second tableau, qui ne détaille pas chaque produit, souligne la diffusion de l'effort de production de logements sociaux à travers l'ensemble des produits, de façon à éviter la concentration autant que possible.

sur les 6 ans	Objectif total	Objectif LLS	% LLS	Accession sociale ou maîtrisée	Locatif défiscalisé ou à prix maîtrisés	Libre
Neuf en secteur opérationnel ou opération majeure	3 217	1 308	41%	984	322	603
Capacité neuf en secteur diffus y compris renouvellement	12 701	3 742	29%	3 083	1 270	4 606
Total production neuf	15 918	5 050	32%	4 067	1 592	5 209
soit par an	2 653	842		678	265	868
Réhabilitation, transformation ou conventionnement du parc public ancien par les communes ou organismes sociaux 120 par an	720	720	100%			
Vacants remis sur le marché en OPAH/PIG	840	252	30%	15	200	373
Extension, transformation, remise sur le marché hors OPAH/PIG	400	40	10%	180	180	0
Division de logements Personnes Agées	2 033	610	30%		210	1 213
Reconversion de bureaux vers le logement	300	150	50%	100		50
Total remise sur le marché ancien	4 293	1 772	41%	295	590	1 636
soit par an	716	295		49	98	273
909 acquisitions dans copropriété en difficultés de plus de 11 logements + 500 « copropriété des Facultés »	1 409	1 409	100%			
Conventionnement sans travaux	200	200				
Total changements de statut (divers)	1 609	1 609	100%	0	0	0
soit par an	268	268	100%	0	0	0
TOTAL NEUF+ANCIEN+DIVERS SUR 6 ANS	21 820	8 431	39%	4 362	2 182	6 845
TOTAL NEUF+ANCIEN+DIVERS PAR AN	3 637	1 405	39%	727	364	1 141

En l'état actuel des projets, l'accession sociale ou à prix maîtrisés s'élève à 236 logements et le locatif défiscalisé ou à prix maîtrisé n'est pas programmé. Ceci montre la nécessité de faire évoluer la place de ces types de produits dans les projets de production, tout en mettant en place des dispositifs d'accompagnement soutenus pour la production dans le parc existant (divisions de logements) et pour accompagner les changements de statuts. Ceci sera détaillé dans les fiches actions ci-après.

Etant donné les faibles modifications des objectifs globaux après avis des communes (2 mois), les 2 tableaux ci-dessus votés le 19 février 2015 (2015_A005), n'ont pas été modifiés.

Néanmoins, toutes les mises à jour demandées sont répercutées dans le tableau P166.

[Intervention de Monsieur GOUTHERON, Sous-Préfet d'Aix en Provence, pendant la Commission Intercommunale de l'Habitat le 2 octobre 2014](#)



[Intervention de l'AUPA-Durance](#)



1.2

LE PROGRAMME
D'ACTIONS

SUIVRE, AMÉLIORER ET DYNAMISER LES PROJETS

ACTION 1.1 METTRE EN PLACE UN COMITÉ DE PROJET

1.1.1 Description

Mettre en place un comité de suivi adapté à chaque projet (importance selon le partenariat à développer), dès l'amont, depuis l'acquisition du foncier, la définition du programme et jusqu'à sa mise en œuvre. Il est composé des principaux partenaires impliqués dans le projet. Il est chargé de détecter toutes les difficultés prévisibles pour le projet (techniques, juridiques, financières...) et de proposer le « chemin optimal » pour les éviter, de trouver des solutions dès qu'une difficulté se présente en mobilisant une ingénierie spécifique si nécessaire.

1.1.2 Rappel du diagnostic

Le diagnostic a mis en évidence de nombreuses raisons de ralentissement ou de blocage de projets, parfois dès la phase de l'action foncière, conduisant à des délais de réalisation très longs. Ainsi la production peine à suivre la programmation.

1.1.3 Objectif et résultat attendu

Accélérer l'avancement des projets, depuis la phase d'acquisition du foncier jusqu'à la livraison. La mobilisation immédiate de tous les acteurs concernés est attendue, les décisions en cas de difficultés doivent être éclairées par une expertise rapide. Il s'agit de ne pas laisser une commune seule face à l'opérateur, mais de parvenir à un suivi collégial.

1.1.4 Partenariat

- › Communes, CPA, Agence d'urbanisme du Pays d'Aix-Durance (AUPA), Etat, Région, Société publique locale d'aménagement (SPLA).
- › Partenaires à définir selon le projet : EPF PACA, opérateurs, bailleurs, services techniques de la Communauté du Pays d'Aix (CPA), promoteurs, financeurs...

1.1.5 Etapes et délais

- › Définir le cadre : types de projets concernés, composition du comité de projet, ressources en expertise mobilisables, mode de fonctionnement.
- › Installer à l'initiative de la CPA et de la commune.
- › Mettre en œuvre dès 2015.

1.1.6 Moyens

- › Installation obligatoire d'un comité de suivi adapté à tout projet dans le cadre du Programme Local de l'Habitat (PLH).
- › Participation de droit de l'ensemble des partenaires impliqués et des financeurs aux décisions.
- › Mobilisation de ressources en expertise interne ou exceptionnellement par un prestataire.
- › Prise en compte des différentes chartes qualitatives existantes (Charte vers un développement durable du Pays d'Aix, Charte régionale d'engagement pour le logement et la mobilisation du foncier signée en 2014...).
- › Charte qui engage et fédère tous les partenaires : document reprenant les objectifs du PLH, les principales recommandations concernant les aspects qualitatifs de la production, les modalités d'organisation des relations entre les partenaires, les transmissions d'informations et de suivi.

1.1.7 Coût

- › Ingénierie services CPA.
- › Expertises ponctuelles externalisées : 10 000 € / an.

1.1.8 Suivi évaluation

- › Réalisation de compte rendu de réunion.
- › Tableau de suivi de réalisation avec échéancier des projets.
- › Nombre de comités de projets annuels.

ACTION 1.2 METTRE EN ŒUVRE ET RENFORCER LA CAPACITÉ TECHNIQUE DES SERVICES AFIN DE SOUTENIR EN INGÉNIERIE LES COMMUNES

1.2.1 Description

Mettre à disposition des petites et moyennes communes la capacité technique des services communautaires (ou ponctuellement des grandes communes) afin de mettre en œuvre les projets du PLH. Services concernés (prioritairement) :

- › DGA prospective, aménagement, emploi et formation,
- › Département stratégie et cohérence territoriale,
- › Direction préopérationnelle de l'aménagement du territoire,
- › Direction des opérations d'aménagement,
- › Direction des affaires juridiques et patrimoine
- › Direction appui aux communes.

1.2.2 Rappel du diagnostic

Les communes, notamment les plus petites, manquent de moyens techniques et humains pour suivre des opérations de plus en plus complexes.

Les opérations d'intérêt communautaire constituent un outil majeur de l'intervention de la communauté et du précédent PLH. Une délibération cadre fixe les modalités de ce type d'opérations. Il y a deux catégories d'opérations : les opérations de petite envergure (qui s'inscrivent surtout dans les démarches de rénovation dans les noyaux villageois) et celles relevant d'une procédure de ZAC. En 2014, le projet du Jas de Beaumont à Pertuis a été déclaré d'intérêt communautaire au conseil communautaire du 14 octobre.

Un appui en ingénierie aux communes est déjà engagé et doit être encouragé sur les nouvelles priorités du PLH.

1.2.3 Objectif et résultat attendu

Les services de la CPA doivent accompagner les communes dans la mise en œuvre de leurs politiques. Ce soutien se déploiera depuis leur réflexion sur le projet urbain, à la traduction réglementaire de leur projet, puis à la mobilisation foncière et à la mise en œuvre opérationnelle des projets.

Il s'agit notamment de renforcer la coopération entre les services pour optimiser l'avancement du projet.

1.2.4 Partenariat

Communes, CPA, AUPA.

1.2.5 Etapes et délais

- › Mettre au point dès 2015, les modalités de fonctionnement.
- › Appliquer aux projets en cours, une « revue des projets » (bilan entre techniciens des interventions à partir de la liste des projets pour vérifier la mise à disposition des services et les résultats) à cet effet avec un délai de 3 mois. Cette revue devra être effectuée au moins une fois par an.

1.2.6 Moyens

- › Partenariat étroit entre la direction de l'habitat, de l'appui aux Communes, la mission observatoire, la direction préopérationnelle de l'aménagement du territoire, notamment.
- › Mise en place d'une « fiche de liaison » par projet entre les différents services de la CPA (foncier, financier, urbanisme/aménagement) et d'un tableau de suivi.

1.2.7 Coût

- › Ingénierie services CPA.
- › Expertise occasionnelle dans l'éventualité de problématiques plus aigües (Même enveloppe que pour l'action 1.1).

1.2.8 Suivi évaluation

- › Nombre de projets habitat par commune et par direction.
- › Bilan de l'avancement des projets.

DÉMULTIPLIER LES MOYENS POUR DÉVELOPPER LE PARC PUBLIC ET EN ACCESSION SOCIALE

ACTION 2.1 DIVERSIFIER LES PRODUITS POUR LE PARC SOCIAL LOCATIF ET EN ACCESSION NEUF

2.1.1 Description

Utiliser d'autres outils que la production en maîtrise d'ouvrage directe par les organismes Habitation à Loyer Modéré (HLM) pour utiliser le levier de la promotion immobilière privée afin de produire du logement social neuf : Vente en Etat Futur d'Achèvement (VEFA) , usufruit, association de produits d'accession et de locatif dans les programmes HLM, augmentation de la part de Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI), locatif intermédiaire (programme lancé par la Caisse des Dépôts). Application du dispositif existant en faveur de l'accession de la CPA pour appuyer à terme la diversification des programmes vers l'accession à prix maîtrisés 1: en les réservant par exemple aux seules opérations avec au moins 20% d'accession à prix maîtrisés¹.

2.1.2 Rappel du diagnostic

Le parc social neuf manque de diversité. Or, la ressource foncière est faible, la production neuve semble s'être maintenue sur certains créneaux. Il s'agit de profiter du levier du neuf libre pour développer de nouvelles formes de logement social. Le volet accession sociale ou à prix maîtrisés est trop faible dans les projets.

2.1.3 Objectif et résultat attendu

- › 842 logements par an à réaliser (parc social neuf).
- › 730 logements par an à faire en accession sociale et maîtrisée (100 Prêts Sociaux Location-Accession (PLSA) , 300 aides directes et 330 logements à produire avec un nouveau dispositif).
- › Introduire du logement social au sein des programmes neufs privés, dans le cadre de l'application des règles de mixité et développer le parc social en jouant sur les « queues » de programmes en période de commercialisation difficile. Les outils proposés facilitent donc l'atteinte des objectifs en neuf du PLH.
- › Favoriser également la part d'accession à la propriété sociale ou à prix maîtrisés définie comme objectif dans les opérations.

2.1.4 Partenariat

- › Communes, CPA , Etat, Association régionale HLM (AROHLM) et organismes HLM, Département.
- › Partenaires à définir selon le projet : EPF PACA, opérateurs, bailleurs, financeurs, accompagnement de l'accession sociale (Action Logement notamment)...

2.1.5 Etapes et délais

Mettre en œuvre dès 2015, débat à organiser avec les partenaires.

2.1.6 Moyens

- › Après un bilan-évaluation des résultats obtenus par le passé pour chacun des outils, il s'agit de développer la VEFA sur la base de règles explicites et l'usufruit locatif social (ce dernier étant favorable à une offre de PLAII).
- › Dans les programmes sociaux, introduire réciproquement de l'accession sociale en PSLA et autres.
- › Développer les montages publics-privés.
- › Ces montages sont à négocier lors des programmations par projet et selon le contexte commercial de chacun : ces outils sont plus adaptés à la partie la plus tendue du marché et en cas d'absence de foncier.
- › Définir pour chaque projet recensé dans le cadre du PLH une programmation diversifiée, comprenant le logement social, dont une part (30%) de PLAII, du locatif privé ou public intermédiaire (défiscalisation ou programme CDC), de l'accession sociale ou à prix maîtrisés et du libre. Ces programmes doivent être affichés autant que possible dans les documents d'urbanisme ou dans les chartes qui accompagnent le PLH, de façon à assurer leur prise en compte.
- › Réajuster puis renforcer la communication sur les aides à l'accession sociale à la propriété (à prix maîtrisés).
- › Mise en application de l'orientation 2 de la Charte régionale d'engagement pour le logement et la mobilisation du foncier signée en 2014.
- › Prendre en compte les objectifs du PDALHPD, en faveur des publics défavorisés en confortant le nombre de places d'hébergement.

¹ Les modalités d'attribution concernant les dispositifs d'aide à l'accession à la propriété : une intervention de la CPA de 4 000€ maximum sous la forme d'un prêt bonifié de 25 000€ sur 12 ans, versée à un organisme bancaire partenaire, ou une aide directe (4 000€).

2.1.7 Coût

- › Coût global de l'effort de soutien au parc social : 6 à 7 M€/an (PLAI + PLUS).
- › Coût de l'aide au surcoût foncier : 1,9 M€/an.
- › Coût par logement en PSLA : 1 M€/an.
- › Coût de l'aide à l'accession sociale à la propriété : 1,2 M€/an.
- › Coût de l'aide à l'accession sociale à la propriété / nouveau dispositif à créer.

2.1.8 Suivi évaluation

- › Tableau de bord annuel de logements financés et livrés neufs LLS (distinction logement familial-résidences/collectivités) par type de financement et par type de public (avec nombre de programmes livrés diversifiés dans la production et part de chaque produit (VEFA, usufruit...).
- › Tableau de bord annuel de logements financés et livrés en accession sociale ou à coût maîtrisé (nombre de PSLA, aides directes CPA (avec nombre de bénéficiaires du Prêt à Taux Zéro (PTZ) et profil des ménages primo-accédants).
- › Localisation de l'ensemble des produits sur le territoire.



Villa Victoria, Commune de Bouc Bel Air

ACTION 2.2 HARMONISER LES INCITATIONS À PRODUIRE DU LOGEMENT SOCIAL

2.2.1 Description

Harmoniser en fonction de groupes de communes selon le contexte, les règles qui s'imposent à la construction neuve en matière de taux de logements sociaux et d'accession à prix maîtrisés dans les programmes ainsi que de seuil de taille d'opération, destinées à établir un programme diversifié pour les opérations.

2.2.2 Rappel du diagnostic

Les règles édictées par les communes sont différentes, certaines communes n'imposent rien.

La difficulté à trouver un opérateur pour la gestion des logements sociaux créés, même en petit nombre, constitue un frein à la mise en place de servitudes.

2.2.3 Objectif et résultat attendu

Éviter la concurrence entre communes, atteindre un plus haut niveau de production neuve, simplifier les règles pour les opérateurs. Avoir des outils plus efficaces. Faire une évaluation de ce qui existe et de ses effets.

2.2.4 Étapes et délais

- › Recensement et bilan au 1er trimestre 2015 des règles existantes et prévues par chaque commune.
- › Fin du 1er trimestre 2015 : présentation et concertation pour proposer un dispositif applicable de manière homogène, en cohérence avec les outils de gestion des logements produits.
- › Année 2016 : Mise en place dans les documents d'urbanisme (dans ceux en cours et par modification).

2.2.5 Partenariat

- › Communes, CPA, promoteurs privés.

2.2.6 Moyens

- › Évaluer, recenser les règles existantes dans chaque commune et de leurs effets, établir un guide des meilleures procédures en vue d'harmoniser les dispositifs.
- › Parvenir par la concertation à un règlement unique à intégrer aux documents d'urbanisme.
- › Organiser un débat entre les communes en réunissant des groupes de travail sur les documents d'urbanisme afin d'harmoniser les règles entre les communes.
- › Créer un groupe de travail pour le suivi.
- › Mise en application de l'orientation 2 de la Charte régionale d'engagement pour le logement et la mobilisation du foncier signée en 2014.

2.2.7 Coût

Une mission spécifique en interne ou par un prestataire.

2.2.8 Suivi évaluation

- › Nombre de groupes de travail.
- › Évaluation annuelle des documents d'urbanisme modifiés.
- › Nombre de communes intégrant le règlement unique par catégorie de communes.

ACTION 2.3 DÉVELOPPER LE PARC SOCIAL DANS L'EXISTANT (ACQUISITION AMÉLIORATION)

2.3.1 Description

Acheter et/ou réhabiliter des immeubles existants en diffusés par les communes ou la communauté, avec une délégation éventuelle à un opérateur, pour en faire du logement social communal ou associatif. L'objectif est de réaliser une division des immeubles ou logements existants, de réhabiliter ou recycler du parc vacant ou éventuellement secondaire pour faire du logement social sans concentration géographique, ni perte de contrôle des communes ou des acteurs locaux.

2.3.2 Rappel du diagnostic

Un gisement existe, qui n'intéresse pas le secteur privé.

2.3.3 Objectif et résultat attendu

120 logements par an (soit, en moyenne, moins de 5 par an et par commune).

2.3.4 Partenariat

- › Communes, CPA, Etat, Région, Départements 13 et 84, EPF PACA.
- › Partenaires à définir selon le projet : opérateurs, bailleurs, financeurs...

2.3.5 Etapes et délais

Mettre en oeuvre dès 2015, poursuivre et renforcer l'action antérieure dans ce domaine.

2.3.6 Moyens :

- › Recenser et suivre le parc potentiel, y compris les villas divisibles.
- › Réaliser des études de faisabilité réactives par l'EPF PACA ou par un prestataire avec une aide de la CPA.
- › Achat ou réhabilitation ou bail à réhabilitation par la commune ou un opérateur public (EPF PACA, SPLA...) ou associatif.
- › Montage d'opérations avec la Prime à l'Amélioration des Logements à Utilisation Locative et à Occupation Sociale (PALULOS) communale, le bail à réhabilitation avec PLAI ou PLUS, voire en usufruit.
- › Contrat cadre d'objectifs avec des organismes associatifs, avec une prise en charge par la CPA de la mission de recensement/mobilisation.
- › Gestion déléguée éventuellement.
- › Mise en application de l'orientation 2 de la Charte régionale d'engagement pour le logement et la mobilisation du foncier signée en 2014.

2.3.7 Coût

- › Marché à bons de commande pour lancer rapidement des études de faisabilité avec « mutualisation » entre des études simples et plus complexes.
- › Contribuer à l'achat : 120 logements x 35 000€ (secteur public), soit 4,2 M€/an.

2.3.8 Suivi évaluation

- › Tableau de bord des logements financés et livrés par type de financement (Nombre annuel de logements sociaux acquis, améliorés, conventionnés avec ou sans travaux).

ACTION 2.4 DÉVELOPPER LE PARC SOCIAL DANS LES COPROPRIÉTÉS EN DIFFICULTÉ

2.4.1 Description

Acheter des logements en diffus par les organismes Habitation à Loyer Modéré (HLM) ou Société Publique Locale d'Aménagement (SPLA) dans le parc en copropriétés de plus de 10 logements, dans un premier temps, voire plus petites, pour disposer d'un parc en diffus et d'un outil de prévention des difficultés des copropriétés. Une première opération portant sur 500 logements est prévue dans le programme «Les Facultés» à Aix en Provence.

2.4.2 Rappel du diagnostic

Quelques grandes copropriétés en difficultés (traitement difficile, décôte des prix à la revente, risque de vacance). L'Association Régionale HLM (AROHLM) et les organismes ayant signé la « Charte Régionale » sont favorables à ce type d'intervention, moyen pour observer et préparer des acquisitions à plus grande échelle.

Au sein de la CPA , 901 copropriétés présenteraient des caractéristiques de grandes fragilités (classées en « D »), et 659 en catégorie C, fragiles selon l'outil statistique d'aide au repérage des copropriétés fragiles de l'ANAH. Une étude pré opérationnelle vient notamment d'être lancée par la CPA sur la copropriété « Résidence Les Facultés » située à Aix en Provence.

2.4.3 Objectif et résultat attendu

- › Sur 11 250 logements situés dans des copropriétés présentant des risques de difficultés, l'objectif est d'en acquérir 8% soit près de 1 400 logements. Les 500 logements du programme «Les facultés» (230 logements/ an) participent à cet objectif.
- › Disposer d'un parc en diffus.
- › Mise en place d'un outil de prévention des difficultés des copropriétés à travers un observatoire.

2.4.4 Partenariat

Communes, CPA , Etat, Région, syndics, agences immobilières, ANAH.

2.4.5 Etapes et délais

Étude pour affiner les données relatives aux copropriétés de catégorie C et D les plus problématiques.

2.4.6 Moyens :

- › Acheter en acquisition amélioration ou acquisition avec PLAI, PLUS par les organismes HLM.
- › Initier une déclaration d'intention spécifique au Pays d'Aix avec l'ARO HLM.
- › Mettre en application l'orientation 2 de la Charte régionale d'engagement pour le logement et la mobilisation du foncier signée en 2014.

2.4.7 Coût

- › Coût de l'étude des copropriétés en difficultés : 500 000 €.
- › Une étude est en cours sur la copropriété «Les Facultés» ; elle concerne environ 500 logements.
- › Les acquisitions sont financées par l'acquisition amélioration ou sans travaux par les organismes HLM.
- › Coût global estimé pour 230 logements/ an = 3 M € + 0,73 M € de surcoût foncier.

2.4.8 Suivi évaluation

- › Suivi des coûts et bilan annuel avec les organismes HLM.
- › Nombre de logements aidés dans le secteur privé (Loyer Conventionné Très Social (LCTS) , Loyer Conventionné (LC), Loyer Intermédiaire (LI)).
- › Avancement de la feuille de route et des projets engagés (nombre de logements financés et livrés).

ACTION 2.5 ACHEVER LE RATTRAPAGE EN MATIÈRE DE LOGEMENTS ÉTUDIANTS

2.5.1 Description

Développer le parc social étudiant afin d'assurer une couverture suffisante pour limiter le recours à des logements en mauvais état ou trop chers.

2.5.2 Rappel du diagnostic

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

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

Autour de 2 000 demandes ne seraient pas satisfaites à la rentrée selon les listes du CROUS, auxquelles s'ajoutent la demande des étudiants étrangers (600) alors que les programmes actuellement prévus comprennent 1 395 logements. Soit 1 205 demandes insatisfaites.

80 logements sont d'ores et déjà inclus dans la programmation pour la fin de la période du PLH mais non localisés.

2.5.3 Objectif et résultat attendu

Offrir des solutions en logement social pour près du tiers des étudiants (taux observé sur les sites des pôles de compétitivité). Localiser prioritairement l'offre proche des sites universitaires ou dont l'accès est facile, uniquement s'il existe une vie locale suffisante.

2.5.4 Partenariat

- › Communes, CPA, Etat, Région, Départements 13 et 84.
- › CROUS, bailleurs sociaux, universités.

2.5.5 Etapes et délais

- › Acheter les réhabilitations des logements CROUS et construire des nouveaux logements : 1 326 sur 6 ans
- › Négocier et mettre en place un second volet du Plan Etat Région.
- › Réaliser de nouveaux projets.

2.5.6 Moyens

Mettre en place d'un second volet au Plan Etat Région, sur la base du foncier public notamment.

2.5.7 Coût

- › Dispositif existant pour le parc public étudiant : 2000€/logement soit 400 000€/an (budget ESR).
- › + 4500€/logement soit 900 000€/an.

2.5.8 Suivi évaluation

- › Nombre de logements financés et livrés.
- › Suivi annuel des projets et localisation.

ACTION 2.6 AMELIORER LES CONDITIONS D'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE

2.6.1 Description

- › Le Schéma Départemental pour l'Accueil des Gens du Voyage (SDAGV) des Bouches du Rhône, en vigueur en 2012, rappelle les besoins en matière d'habitat des gens du voyage.
- › La CPA a vocation à accompagner, dans le cadre de ses compétences et au titre du PLH, les démarches d'accueil temporaire et d'habitat pérenne de ces populations. Dans ce cadre, la CPA traite autant les aspects relevant de l'aménagement et de la création des équipements, que les questions relatives à la gestion de ces structures.

2.6.2 Rappel du diagnostic

La CPA dispose de deux aires d'accueil :

- › 40 places «Le Réaltor» sur le secteur d'Aix en Provence, (gestion ALOTRA) ,
- › 23 places «Rives Hautes» à Fuveau, sur le secteur de Fuveau/Meyreuil (gestion ALOTRA).

Un programme est engagé avec la SPLA pour réaliser 5 nouvelles aires :

- › Les obligations d'Aix en Provence sont susceptibles d'être mutualisées avec celles de Cabriès et Vitrolles (80 places), Bouc Bel Air/Simiane (30 places), les obligations des Pennes Mirabeau sont susceptibles d'être mutualisées avec celles de Septèmes-les-Vallons (30 places), Lambesc/Saint Cannat/ La Roque d'Anthéron (30 places) et Gardanne (30 places) soit 200 places supplémentaires.
- › La réalisation des études préalables par la SPLA, pour la construction de l'aire d'accueil des secteurs de Gardanne et de Lambesc sera prochainement mise en oeuvre.
- › L'aménagement du Terrain de Grands Passages (TGP) incombant à la CPA situé à Aix en Provence, se fait durement sentir et fait l'objet d'une réflexion particulière quant à son devenir.

Plusieurs centaines de familles sédentarisées ou en cours de sédentarisation vivent sur des sites privés et publics.

La réponse à cette demande d'habitat en dur pourrait se faire grâce aux dispositifs tels que les MOUS adaptées ou les programmes d'habitat adaptés.

2.6.3 Objectif et résultat attendu

- › Faciliter l'accès à un logement adapté aux ménages en voie de sédentarisation.
- › Réaliser les structures d'accueil prévues au SDAGV des Bouches du Rhône du 10 janvier 2012.
- › Cinq Aires d'accueil prévues à : Aix en Provence, Bouc

Bel Air, Pennes Mirabeau, Lambesc, Gardanne.

- › Pour l'heure, le SDAGV en vigueur prescrit également la construction de 5 Aires supplémentaires pour chacun des secteurs suivants : Trets (25 places), Cabriès/Vitrolles (40 places), Le Puy Sainte Réparate/Venelles (25 places), Eguilles (20 places) et Pertuis (30 places).
- › Logements adaptés : principalement Aix en Provence, Vitrolles, Pertuis...et une dizaine d'autres communes concernées.

2.6.4 Partenariat

État, Région, CG13/CG84, Communes, organisme gestionnaire (ALOTRA).

2.6.5 Étapes et délais

- › Création des cinq aires d'accueil prioritaires (200 places entre 2015 et 2020).
- › Réalisation des études préalables pour la construction de l'aire d'accueil des secteurs de Gardanne et de Lambesc et dans le cas des mutualisations avérées de nouvelles études devront être engagées.
- › Etude d'éventuelles aires supplémentaires pour 2016-2021.
- › Devenir du Terrain de Grands Passages (TGP).

2.6.6 Moyens

- › Ingénierie CPA (DGST) + SPLA.
- › DSP pour la gestion des aires (ALOTRA) pour une durée de 7 ans (2011-2017).

2.6.7 Coût

- › Autorisation de programme de 22,5 M€ pour l'aménagement de cinq aires d'accueil (2015-2021).
- › Contribution Financière Forfaitaire (CFF) annuelle CPA : 145600 € pour la gestion des deux aires existantes «Le Réaltor» et «Rives Hautes» (budget prévisionnel 2015).

2.6.8 Suivi évaluation

- › Nombre total de places offertes en aire d'accueil.
- › Nombre annuel de logements adaptés livrés.

DÉFINIR DES SECTEURS D'INTERVENTION RENFORCÉS SUR LE TISSU ANCIEN

ACTION 3.1 DES SECTEURS D'INTERVENTION RENFORCÉS SUR LE TISSU ANCIEN

3.1.1 Description

Mettre en place un dispositif d'animation ciblé sur les secteurs concentrant les situations d'habitat dégradé, vacant, nécessitant aussi des aménagements.

3.1.2 Rappel du diagnostic

Des centres anciens présentent encore des logements indécents (voire indignes ou insalubres) et/ou vacants malgré l'action menée depuis les années 2000 (aides ANAH, opérations Façades, OPAH, Programme d'Intérêt Général (PIG) « Mieux habiter, mieux louer », MOUS insalubrité, conventions publiques d'aménagement, action foncière, opérations d'acquisition-amélioration).

Aix en Provence pour son centre historique et Pertuis font l'objet d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat. Le reste du territoire est couvert par un PIG. Nombre de communes ont un centre ancien qui demande à être revalorisé et offre un potentiel important. Dans le cadre de la réalisation du portrait social du Pays d'Aix, outre à Pertuis et Aix en Provence, certains centres historiques principalement touchés par la présence d'habitat dégradé ont été repérés, notamment ceux de Lambesc, Peyrolles, Trets, la Roque d'Anthéron, et Gardanne. Le potentiel de logements vacants tend à augmenter.

3.1.3 Objectif et résultat attendu

42 logements sociaux/an. Une dynamique de réhabilitation et de recyclage permettant d'atteindre des objectifs significatifs de logements remis sur le marché et pour partie conventionnés, en ayant recours à des solutions diversifiées : aides « classiques », bail à réhabilitation et offre en termes de gestion...

3.1.4 Partenariat

- › Communes prioritairement concernées, CPA, Etat, ANAH, Région, ABF, CAF, Départements 13 et 84, CDC.
- › Acteurs de l'action sociale (CCAS, services sociaux, travailleurs sociaux...).
- › Opérateurs intervenant dans l'animation, SPLA (équipe d'animation OPAH d'Aix et Pertuis), organismes HLM et UES

3.1.5 Etapes et délais

- › Prioritairement sur certaines communes.
- › En 2015, dispositif opérationnel multi-site et mise en place d'une animation des acteurs techniques.
- › Lancement de l'opération 3ème trimestre 2015.

3.1.6 Moyens

- › Procéder à une analyse urbaine et sociale des centres, pour établir des périmètres opérationnels de projets urbains (îlots ou ensemble du quartier) concernant la réhabilitation de logements, la restructuration d'îlots, les aménagements publics ; définir les procédures à mettre en place un PIG renforcé.
- › Compléter par des outils spécifiques, avec une démarche proactive, de préférence à du montage de dossiers à la demande, et avec le soutien actif des communes.
- › Convention d'objectifs avec rémunération du service d'acteurs spécialisés pour les volets bail à réhabilitation, gestion adaptée, recyclage de vacants etc.
- › Mise en application de l'orientation 3 de la Charte régionale d'engagement pour le logement et la mobilisation du foncier signée en 2014.

3.1.7 Coût

- › Coût du dispositif opérationnel, puis mise en place d'équipe(s) d'animation et budget pour les subventions de la CPA (en lien avec l'objectif 6).
- › Coût global : environ 500 000€/an.

3.1.8 Suivi évaluation

- › Nombre de logements vacants remis sur le marché .
- › Nombre de logements conventionnés, réhabilités et sortis d'insalubrité.

UTILISER LA RESSOURCE DES BUREAUX VACANTS

ACTION 4.1 RECYCLER LES BUREAUX VACANTS EN LOGEMENTS

4.1.1 Description

Recycler en logements des bureaux vacants, opération à grande échelle.

4.1.2 Rappel du diagnostic

90 à 100 000 m² de bureaux sont vacants en 2012, dont 61 300 m² de bureaux anciens, en raison de la concurrence du neuf, plus efficient du point de vue énergétique, dans des quartiers mieux organisés ou plus accessibles.

4.1.3 Objectif et résultat attendu

Sur ce parc ancien, l'objectif, très volontariste, est d'en recycler la moitié en logements en 6 ans, soit environ 30 000 m², soit 300 logements de 70 m² en moyenne (50 logements par an), dont la moitié (25) en logements sociaux. Le reste étant également réparti entre libre et accession à prix maîtrisés. Il s'agit donc de choisir les opérations à bas coût, permettant de supporter de tels objectifs.

La répartition géographique est très inégale, car le recensement des vacants désigne d'abord Aix et Vitrolles, puis deux autres communes comme disposant de ce gisement. C'est un point à approfondir. Cependant, des bureaux vacants en petite quantité existent dans toutes les communes.

4.1.4 Partenariat

Pays d'Aix Développement, CPA, agences immobilières, bailleurs, ANAH....

4.1.5 Etapes et délais

Etude-action pour faire une expérimentation dès 2015.

4.1.6 Moyens

- › Conduite d'un recensement et qualification de l'immobilier professionnel vacant.
- › Les bâtiments dont le recyclage en logements paraît envisageable feront l'objet d'une expertise architecturale, économique et technique.
- › Estimation des coûts et charges d'investissements à réaliser en cas de rachat et transformation en logements.
- › Expérimentation sur un premier projet.
- › Mise en place des conditions de l'équilibre financier en cas de surcoût (tour de table des financeurs, comité de pilotage).
- › Acquisition de biens vacants par la communauté, l'EPF ou un opérateur. Rétrocession à un ou plusieurs opérateurs, avec un cahier des charges comprenant des objectifs de prix, de taille et au moins 50% de logements sociaux.
- › Réhabilitation des immeubles avec transformation en logements diversifiés, dont 50% de LLS.
- › Comparaison avec les autres observatoires, aux fins de suivi.
- › Mise en application de l'orientation 2 de la Charte régionale d'engagement pour le logement et la mobilisation du foncier signée en 2014.

4.1.7 Coût

- › Étude action : 50 000€, financement 50% CPA (financements partenaires à négocier).
- › Besoins financiers à définir après étude, estimés à 19 500 €/logt soit 500 000 € par an (dont 4500 € par logt de surcoût foncier).

4.1.8 Suivi évaluation

- › Suivi du parc vacant et recyclage.
- › Bilan de l'opération expérimentale.
- › Nombre de logements produits.

RÉHABILITER, ORGANISER LA RENOVATION URBAINE ET LA POLITIQUE DE LA VILLE

ACTION 5.1 POURSUIVRE LA REQUALIFICATION

5.1.1 Description

Il s'agit de la réhabilitation, de la rénovation énergétique et de la mise en accessibilité sur des immeubles du parc social sur l'ensemble du Pays d'Aix.

Cette politique communautaire s'articule aussi avec la politique de la ville et l'Agence Nationale de la Rénovation Urbaine (ANRU) qui concentrent leurs interventions sur Aix, Vitrolles, Gardanne et Pertuis.

Un dispositif d'aides financières a été mis en place en 2014, différencié en fonction de secteurs reconnus au titre de la géographie prioritaire communautaire, comme :

- les sites de rénovation urbaine identifiés ou à venir (secteur PNRU ; projet « ANRU » ou assimilés...),
- les périmètres retenus au titre de la politique de la ville (CUCS, ZUS, ZRU),
- les quartiers identifiés, notamment au regard des indicateurs de fragilité issus du « Portrait Social du Territoire » (réalisé en partenariat avec le DROS).

Le soutien spécifique aux travaux liés aux économies d'énergie est pour sa part, apprécié au regard de système de labellisation reconnus (Certification « Habitat Patrimoine Environnement » >> CERQUAL, Démarche « Bâtiment Durable Méditerranéen », ...) et /ou de niveau de performance énergétique (150 Kwhep/m²/an).

5.1.2 Rappel du diagnostic

Le parc locatif social de la CPA (près de 26 000 logements), principalement concentré sur Aix en Provence et Vitrolles, est majoritairement construit depuis plus de 30 ans. Vieillissant, le parc des années 70 a besoin de travaux de remise à niveau et réhabilitation, avec aujourd'hui de nouveaux objectifs en matière d'efficacité énergétique. Pour les programmes les plus dévalorisés, un processus de rénovation urbaine est engagé.

Avec le marché tendu de la CPA et une production de logements qui ne permet pas de répondre à la demande, la mobilité des ménages est très faible, accélérant le vieillissement et la paupérisation d'une partie de l'occupation.

5.1.3 Objectif et résultat attendu

- › Une incitation plus importante pour les rénovations énergétiques avec des niveaux d'interventions pouvant aller jusqu'à 80% des travaux en secteur Politique de la Ville.

5.1.4 Etapes et délais

- › Poursuivre les projets de requalification

5.1.5 Moyens

- › Enquête annuelle de programmation

5.1.6 Coût

- › Aide réhabilitation : 8 000 000 €/an

5.1.7 Suivi évaluation

- › Nombre de logements réhabilités / total des logements du Parc Social,
- › Nombre de logements ayant fait l'objet d'une réhabilitation énergétique (par niveau),
- › Nombre de logements ayant fait l'objet de travaux de confort.

ACTION 5.2 ORGANISER LA RENOVATION URBAINE ET LA POLITIQUE DE LA VILLE

5.2.1 Description

La loi du 21 février 2014 prévoit une coconstruction de la politique de la ville en s'appuyant sur la mise en place de conseils citoyens.

Il s'agit d'assurer l'égalité entre les territoires, de réduire les écarts de développement entre les quartiers défavorisés et leurs unités urbaines et d'améliorer les conditions de vie de leurs habitants. La refonte de la géographie prioritaire, la structuration d'un contrat de ville de nouvelle génération unique, intégrant les dimensions sociales, économiques et urbaines, la territorialisation et la mobilisation des politiques du droit commun sont les axes majeurs.

5.2.2 Rappel du diagnostic

Pour la CPA, la réforme de géographie prioritaire a redessiné les territoires et définit 8 quartiers prioritaires réglementaires qui regroupent 23 220 habitants de l'agglomération :

VILLE	QUARTIERS	NB D'HABITANTS CONCERNES
Aix en Provence	Jas de Bouffan	7 000
	Encagnane	3 450
	Beisson	1 350
	Corsy	1 230
Gardanne	Notre dame	1 070
Pertuis	Centre Ancien	1 960
Vitrolles	Secteur Central-	5 810
	Les Pins	
	La Frescoule	1 350

5.2.3 Objectif et résultat attendu

Permettre un engagement volontariste des partenaires en matière de renforcement des politiques de droit commun. Le contrat de ville communautaire est organisé autour de trois piliers :

- le pilier Cohésion Sociale en priorisant le soutien aux familles monoparentales et à la solidarité générationnelle,
 - le pilier Rénovation Urbaine, Cadre de Vie, et Gestion Urbaine et Sociale de proximité définissant l'ensemble des actions des projets urbains sur les quartiers (soutenus ou pas par l'ANRU),
 - le pilier Emploi et Développement Economique en renforçant le tissu économique des quartiers en attirant les entreprises et accompagnant la création d'activité.
- Des maisons du projet devront être créés (lieu permanent, l'accueil et l'échange avec les habitants, les associations et les institutions).

5.2.4 Partenariat

Porté par la CPA, le contrat de ville est rédigé en collaboration avec les communes signataires, l'Etat et les partenaires concernés (Région PACA, Conseils Généraux 13 et 84, bailleurs sociaux, CAF, CCIMP, ARS, CDC).

5.2.5 Etapes et délais

Le Bureau d'études Eneis Conseil accompagne la CPA dans l'élaboration du contrat de ville. L'ensemble des partenaires participe aux ateliers thématiques, groupes de travail spécifiques et comités techniques. La mise en place de conseils citoyens est prévue, à l'échelle de chaque quartier prioritaire. La signature du contrat de ville est prévue en juin 2015.

5.2.6 Moyens

- > Crédits spécifiques contrat de ville (hors politique sectorielle).
- > Opérations de rénovation urbaine (en attente de maquette financière).
- > Financements CPA en cours (Aix en Provence et Vitrolles)

5.2.7 Suivi évaluation

- > Nombre de logements démolis, reconstruits
- > Nombre d'associations soutenues, de commerces et d'emplois créés
- > Clauses d'insertion sociales



DÉVELOPPER LE LOGEMENT INTERMÉDIAIRE* POUR LES PERSONNES ÂGÉES ET HANDICAPÉES

ACTION 6.1 DÉVELOPPER LE LOGEMENT ADAPTÉ AVEC SERVICES POUR LES PERSONNES ÂGÉES ET HANDICAPÉES

6.1.1 Description

Le développement du parc de logements adaptés accompagnés de services dans le neuf (« logement intermédiaire ») et dans l'habitat existant des quartiers bien équipés ou comportant beaucoup de personnes âgées. Cette solution intermédiaire entre le maintien à domicile et le médico-social ne correspond pour le moment à aucun dispositif de prise en charge ou de financement public.

6.1.2 Rappel du diagnostic

Les Établissements d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes (EHPAD) et établissements médicalisés ne sont plus adaptés à la demande des personnes vieillissantes, qui souhaitent rester « à domicile ». Cette solution est par ailleurs favorable à la prévention de la perte d'autonomie, donc génératrice d'une prise en charge moins coûteuse pour la collectivité.

Le diagnostic du PLH a souligné la progression importante de la population âgée et handicapée dans le pays d'Aix, malgré l'apparente jeunesse liée au poids des étudiants. Le degré important d'équipement en structures (EHPAD, Maisons de retraite) ne répond que partiellement à cet enjeu en raison des tarifs élevés et du faible nombre de places agréées. Le rythme des créations se ralentit en raison du blocage des agréments du ministère de la Santé.

La demande pour les rares établissements qui correspondent à cette approche (exemple : Logements Foyer) est croissante et des extensions sont demandées à l'exemple de celui d'Aix, y compris en groupes de logements éclatés.

L'adaptation du domicile, désormais bien assurée par l'action des associations (mais pas toujours demandée par les personnes vieillissantes), n'est pas toujours possible, notamment en raison de la localisation des maisons individuelles hors de l'agglomération.

6.1.3 Objectif et résultat attendu

- › Développer une production de logements adaptée avec un accompagnement minimum afin de favoriser l'autonomie des personnes vieillissantes.
- › Parvenir à une production de l'ordre de 20% des opérations structurantes près des villes et bourgs.
- › Inciter les constructeurs et gestionnaires spécialisés à s'orienter vers des produits moins coûteux, avec moins de services obligatoires et mieux intégrés.

6.1.4 Partenariat

- › CPA, département 13, caisses de retraite, fondations pour le financement.
- › Opérateurs Habitation à Loyer Modéré (HLM) et constructeurs privés de logements pour les personnes âgées.

6.1.5 Etapes et délais

Dès 2015 :

1. Mettre au point un référentiel et discussion de son contenu avec les acteurs divers (constructeurs et gestionnaires, CCAS, public concerné).
2. Mener à bien deux ou trois réalisations expérimentales.
3. Sur la base du bilan, mettre en place un dispositif d'appui systémique au produit le mieux ajusté.
4. Maintenir un dispositif d'évaluation des projets.

* Logement intermédiaire au sens du logement autonome pour personnes âgées avec services annexes.

6.1.6 Moyens

- › Référentiel : mettre en place un certain nombre d'objectifs et d'exigences du pays d'Aix sur la réponse attendue de ces programmes : accompagnement, type d'organisation, objectifs de mixité, localisation et desserte, aménagement du quartier, etc.
- › Organiser une concertation étroite avec les acteurs.
- › Répartir une aide au surcoût d'adaptation.
- › Signer des conventions avec les CCAS ou les opérateurs pour le financement des personnels d'accompagnement minimal (personnel d'animation et de suivi).
- › Mettre en place des services à domicile.
- › Réaliser une plaquette de présentation des premières expériences pour développer le produit.

6.1.7 Coût

- › Sur la base d'exemples : coût d'accompagnement de l'ordre de 250 €/ mois par logement (personnel chargé du lien avec les services et du suivi de la vie quotidienne).
- › Surcoût lié à l'adaptation et aux locaux communs à répartir entre l'opérateur (loyers) et les divers financeurs.
- › Coût du suivi et de l'animation de la politique par la communauté.

6.1.8 Suivi évaluation

Responsabilité: coportage CPA et CG13.

Outils :

- › Enquête auprès des usagers
- › Suivi de l'offre et des coûts
- › Suivi de la demande

[Les Jardins Mirabeau, Commune des Pennes Mirabeau](#)



ACTION 6.2 ACCOMPAGNER/ASSISTER LA DIVISION ET L'ADAPTATION DES LOGEMENTS

6.2.1 Description

Inciter et accompagner les personnes âgées logées dans des maisons sous occupées à diviser puis louer le second logement produit (ou avec petite extension éventuelle). Accompagner le vieillissement sur place en pavillonnaire.

6.2.2 Rappel du diagnostic

- › Forte sous occupation, surtout dans les maisons individuelles occupées par des personnes âgées isolées.
- › Difficultés effectives de personnes âgées isolées, n'ayant plus la capacité physique et économique à assumer la gestion du logement, et ne souhaitant pas ou ne pouvant pas entrer dans une maison de retraite.
- › Constat fréquent de divisions souvent repérées par la commune lors d'une demande d'installation d'un second compteur EDF.
- › La division doit être accompagnée d'une politique publique d'aménagement, car elle génère actuellement des problèmes de stationnement, de desserte et d'équipement.

6.2.3 Objectif et résultat attendu

Sur 27 110 maisons sous occupées, l'objectif est d'en toucher 15% sur 12 ans, soit 2 033 sur la durée du PLH. Les aides publiques apportées permettent de donner un objectif de 30% de logements conventionnés (soit 610 logements en 6 ans), dont les loyers limités seront notamment accessibles aux personnels de service à domicile.

6.2.4 Partenariat

- › CPA, Département 13, caisses de retraite, fondations pour le financement.
- › Services au contact des personnes âgées.

6.2.5 Etapes et délais

- › Repérage dès 2015 de situations géographiques dans lesquelles cette action pourrait être mise en œuvre à titre expérimental sur 200 logements, avec un objectif de traitement de 100 logements, dont 33 sociaux..
- › Après cette phase expérimentale, mise en œuvre par quartier au cours du PLH, avec l'objectif d'atteindre les objectifs avant son achèvement.

6.2.6 Moyens

- › Expérimentation courte et immédiate avec quelques communes volontaires (sur 6 mois dès la première année) et un prestataire pouvant assurer la mission technique et sociale à mettre en œuvre. Observation/évaluation du déroulement, des difficultés et proposition de moyens à mobiliser pour développer l'action.
- › Une opération programmée ou Programme d'Intérêt Général (PIG) associant des travaux d'aménagement (parkings, adaptation de la voirie au grand âge et équipements pour une population supplémentaire), une structuration des services pour les personnes âgées (intermédiation avec les services à domicile, orientation des logements créés vers les besoins des actifs de l'aide à domicile, gestion) et les travaux de division (subventionnés par l'ANAH et les collectivités).
- › Mise en application de l'orientation 2 de la Charte régionale d'engagement pour le logement et la mobilisation du foncier signée en 2014.

6.2.7 Coût

1- Démarche expérimentale et évaluation avec un prestataire adapté, appel à projet à lancer (ou appel d'offres après choix d'un programme) : coût de 675 000€ :

- › Coût de l'étude initiale : 30 000€.
- › Prospection et accompagnement à la décision sur 400 logements : 400x400€=160 000 €. Objectif : 200 décisions
- › Accompagnement à la mise au point des travaux : 1 600€/dossier x 200 logements
- › Travaux réalisés sur 100 logements, avec une aide au suivi des travaux et réalisations de 5000€ pour les logements conventionnés soit 165 000€.

2- Généralisation à 1900 logements supplémentaires soit avec un prix unitaire situé au ¼ du coût de l'expérimentation, soit 6 750€/4 par logement. Total 3,2 M€.

TOTAL : 3 881 000 € sur les 6 ans

6.2.8 Suivi évaluation

- › Évaluation de la phase expérimentale.
- › Nombre de logements divisés liés au dispositif.
- › Enquête satisfaction.

MIEUX GERER LE PARC EXISTANT

ACTION 7.1 CONCERTER LE TRAVAIL SUR LES ATTRIBUTIONS DE LOGEMENTS SOCIAUX

7.1.1 Description

Mettre en place une politique d'attributions plus transparente et concertée entre les réservataires et les communes d'accueil.

7.1.2 Rappel du diagnostic

Une partie croissante des attributions semble échapper à tout suivi des communes, qui deviennent très méfiantes sur la politique de peuplement des Habitations à Loyer Modéré (HLM) qui leur est de fait imposée.

7.1.3 Objectif et résultat attendu

Satisfaction de plus de demandeurs locaux.

7.1.4 Partenariat

CPA, Préfecture, Action Logement, Association Régionale HLM (AROHLM), départements 13 et 84.

7.1.5 Etapes et délais

Dès 2015.

7.1.6 Moyens

- › Convention des réservataires (Action Logement (ex1%), Préfecture, départements, etc.) avec les communes, sous le contrôle de la Communauté, afin de généraliser le pré-examen des candidatures proposées (avant les commissions) et de donner priorité aux candidats ayant localement un emploi ou habitant la commune.
- › Le « scoring » des candidatures et la prise en compte du lieu de travail parmi les critères.
- › Mettre en place des dossiers de fléchage d'un plus grand nombre de demandeurs locaux par: le DALO, demandeurs du plan départemental.
- › Mise en application de l'orientation 4 de la Charte régionale d'engagement pour le logement et la mobilisation du foncier signée en 2014.
- › Prendre en compte les objectifs du PDALHPD, en faveur des publics dévavorisés en confortant le nombre d'attributions aux publics concernés.

7.1.7 Coût

Mobilisation des services internes de la CPA.

7.1.8 Suivi évaluation

- › Nombre de conventions mises en place.
- › Suivi des attributions par origine géographique, par catégorie d'entreprises.
- › Enquête auprès des employeurs : mobilisation des employeurs qui ne cotisent pas.

ACTION 7.2 DÉVELOPPER LE « MANDAT DE GESTION »

7.2.1 Description

- › Permettre la gestion de petites unités de logements (petite production en VEFA ou usufruit) ou de logements diffus.
- › Faire gérer par des associations dans le cadre d'un mandat le parc public capté par les communes et les organismes Habitation à Loyer Modéré (HLM) en diffus, ainsi que le parc privé réhabilité qui pose un problème de gestion.

7.2.2 Rappel du diagnostic

Le développement du parc social en diffus, privé ou public, pose un problème à certaines communes ou particuliers, qui n'ont pas la possibilité de le gérer elles-mêmes ni de le confier à des agences spécialisées, qui ne connaissent pas ce type de parc.

L'absence d'outil de gestion pour de petites unités limite la portée des servitudes de mixité sociale qui ne peuvent être « crédibles » qu'à partir d'une taille assez importante d'opération.

7.2.3 Objectif et résultat attendu

Il s'agit de proposer un outil qui conforte les communes dans la constitution d'un parc social diffus.

Environ 120 par an soit 720 sur la durée du PLH pour le parc communal, une cinquantaine par an pour le parc social diffus.

7.2.4 Partenariat

Communes, CPA, ALPA, opérateurs HLM, associations concernées.

7.2.5 Etapes et délais

Dispositif existant à poursuivre avec l'ALPA et à développer.

7.2.6 Moyens

- › Développer les partenariats entre bailleurs, associations, communes.
- › Choisir un ou plusieurs opérateurs gestionnaires (privés ou opérateurs sociaux) à l'initiative de la communauté pour proposer une prestation de gestion sociale sur mandat, avec des tarifs et une qualité garantis. En cas de nécessité, la communauté pourrait être amenée à aider aux garanties de la prestation sur le risque de dégradation par exemple.
- › Lancer un appel à projets (adressé aux communes et gestionnaires), afin de proposer une première expérimentation.
- › Faire un plan de communication CPA pour valoriser l'offre et favoriser son développement.
- › Mettre en application de l'orientation 2 de la Charte régionale d'engagement pour le logement et la mobilisation du foncier signée en 2014.

7.2.7 Coût

- › Nouveau dispositif à créer : 1% du coût de la gestion pris en charge par la communauté soit 72 000€ maximum par an.
- › ALPA : aide CPA (200 000€).
- › Campagne de communication à la charge de la CPA.

7.2.8 Suivi évaluation

- › Suivi des coûts et du nombre de logements donnés en gestion.
- › Bilan annuel des effets du dispositif.

MOBILISER LE FONCIER

ACTION 8.1 MOBILISER LE FONCIER A TRAVERS L'ADAPTATION DES PLU ET LES CONVENTIONS EPF PACA

8.1.1 Description

Les documents d'urbanisme devront être finalisés, repris ou élaborés pour être compatibles avec le PLH. La programmation du PLH constitue un engagement, et un suivi serré est nécessaire compte tenu de la capacité limitée du territoire. Le recours à l'EPF PACA est à formaliser de manière plus précise et opérationnelle. Il convient de mettre en place des règles homogènes et garantissant la réalisation des objectifs en 6 ans. Par ailleurs, le développement des conventions avec l'EPF PACA est à amplifier (voir annexe 3 : périmètres d'intervention de l'EPF PACA en 2014).

8.1.2 Rappel du diagnostic

Les documents d'urbanisme ne sont pas au même niveau d'avancement et les dispositifs favorisant la production de logements sociaux et en accession sociale sont inégalement utilisés. Les opérations de veille et de prospection foncière se heurtent à des difficultés. Le potentiel existe, il conviendra de mettre en œuvre les outils adaptés afin d'assurer une programmation suffisante pour répondre aux objectifs du scénario de développement arrêté (emplacements réservés (art L.123-2-b du code de l'urbanisme), secteurs de mixité sociale (art L.123-1-16 du code de l'urbanisme))...

Depuis décembre 2005, la Communauté du Pays d'Aix (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. Actuellement 22 des 36 communes ont signé une convention avec l'EPF PACA et l'intervention de l'EPF PACA porte sur 40 sites représentant au total 470 ha.

L'EPF PACA a reçu délégation de l'exercice du droit de préemption du préfet en cas de communes carencées.

De plus, la Société Publique Locale d'Aménagement (Société publique locale d'aménagement (SPLA)) «Pays d'Aix Territoires» est un outil d'aménagement pour les communes et la CPA.

8.1.3 Objectif et résultat attendu:

- › Une mise en compatibilité rapide des documents d'urbanisme avec le PLH, permettra une mise en œuvre des opérations envisagées par les communes, cohérente avec la programmation du PLH.
- › Être en capacité de développer à un rythme régulier une offre nouvelle de logements, de qualité, accessibles en mobilisant le foncier nécessaire.

8.1.4 Partenariat

- › Communes, CPA.
- › AUPA-Durance, Etat, Région PACA, SPLA, EPF PACA.

8.1.5 Etapes et délais

- › Mise en compatibilité des PLU dans un délai de 3 ans.
- › Bilan actualisé des différentes démarches de révision et d'élaboration en cours. Point précis des évolutions à apporter, notamment concernant les sites repérés dans le cadre du PLH (création de servitudes L 123-2b et L 123-1-5-2, §4).

8.1.6 Moyens

- › Ingénierie en interne CPA (DGA PAEF et Appui aux communes) ou recours à un prestataire extérieur.
- › Mise en application de l'orientation 1 de la Charte régionale d'engagement pour le logement et la mobilisation du foncier signée en 2014 et participation au Comité Régional des Opérateurs Fonciers (CROF) co-porté par la Région PACA et l'État

8.1.7 Coût

Ingénierie interne CPA.

8.1.8 Suivi évaluation

- › État d'avancement de la mobilisation du foncier.
- › Suivi des conventions avec l'EPF PACA.
- › Nombre de documents mis en compatibilité.

ACTION 8.2 INCITER A UNE ACTION FONCIÈRE PRÉVENTIVE ET DE LONG TERME

8.2.1 Description

Préparer la politique du logement du PLH suivant par des acquisitions foncières de long terme, sur les secteurs difficiles ou stratégiques.

8.2.2 Rappel du diagnostic

Certaines communes se sont assurées une maîtrise du foncier sur des espaces d'extension ou sur des immeubles des centres et cela leur a permis une bonne maîtrise du développement urbain et des coûts. Il s'agit d'en généraliser la pratique.

La CPA souhaite faire évoluer les partenariats noués entre les communes, la CPA et l'EPF PACA, à la faveur de ce nouveau PLH vers la mise en place d'une politique plus stratégique et tournée vers l'anticipation et la préparation du long terme.

8.2.3 Objectif et résultat attendu

Acquérir 10% (soit environ 36 ha à acquérir sur la période 2015-2021) du foncier de long terme afin d'établir des références de prix qui permettront de modérer la spéculation.

8.2.4 Partenariat

Communes, CPA, EPF PACA, Etat, Région PACA, SAFER.

8.2.5 Etapes et délais

Tout au long du PLH.

8.2.6 Moyens

- › Conventions avec l'EPF PACA et budgets d'acquisition locaux, éventuellement aide communautaire.
- › Mise en application de l'orientation 1 de la Charte régionale d'engagement pour le logement et la mobilisation du foncier signée en 2014 et participation au Comité Régional des Opérateurs Fonciers (CROF) co-porté par la Région PACA et l'État.

8.2.7 Coût

16 hectares x 10 000 m² = 160 000 m² x 45€/m² (coût moyen des acquisitions déjà réalisées) : 7,2 M € pour 2015-2021.

8.2.8 Suivi évaluation

- › Nombre de sites en veille foncière et surface de foncier maîtrisée, portés par l'EPF PACA.

PILOTER, ÉVALUER, COMMUNIQUER AU COURS DU PLH

ACTION 9.1 ADAPTER L'OBSERVATOIRE ET ÉVALUER À MI PARCOURS

9.1.1 Description

Poursuivre et approfondir l'observatoire de l'habitat en renforçant les partenariats et un suivi de la demande sur les secteurs clés.

9.1.2 Rappel du diagnostic

L'observatoire de l'habitat est un outil qui se développe depuis le 1er PLH, les partenariats ont été confortés au fil des années.

Des outils de connaissance du territoire, de sensibilisation et de communication sont mis à disposition des communes et des partenaires : bilans annuels du PLH, atlas du Parc Locatif Social, guide pratique de l'habitat... avec l'animation d'ateliers de travail spécifiques.

Une gouvernance a été mise en place en juillet 2014 avec un comité de pilotage (composés des élus de la Commission Habitat) et un comité technique (composé d'experts).

9.1.3 Objectif et résultat attendu

- › Renforcer la gouvernance et l'animation d'ateliers de travail.
- › Développer les outils de l'observatoire et développer les différentes thématiques (accession, étudiants, personnes âgées, bureaux vacants, division de logements, foncier, etc.).
- › Évaluer en s'appuyant sur les indicateurs d'évaluation de chaque fiche afin de pouvoir réorienter si nécessaire les politiques menées, affirmer le pilotage communautaire du PLH et les choix politiques des élus.
- › Renforcer les partenariats pour disposer d'expertises et d'analyses approfondies et développer d'autres thématiques dans le cadre de l'observatoire du territoire et de l'habitat telles que l'observatoire foncier.
- › Améliorer la communication auprès des élus et des partenaires notamment grâce aux comités de pilotage et techniques.

9.1.4 Partenariat

Services internes CPA (Environnement, Transport, Economie...), DDTM 13, Départements 13 et 84, Agence Départementale d'Information sur le Logement (ADIL) 13 et 84, AUPA-Durance, DROS, CAF, AR HLM, PERVAL, INSEE...).

9.1.5 Etapes et délais

Poursuite des publications actuelles et réalisation de nouvelles dès 2015, et bilan annuel du PLH.

9.1.6 Moyens

- › Suivre l'ensemble des indicateurs dans le cadre de l'observatoire de l'habitat et du PLH.
- › Mettre en place un suivi du parc existant, notamment de la vacance et du parc dégradé.
- › Renforcer la gouvernance en organisant la communication du PLH.

9.1.7 Coût:

100 000€ par an.

9.1.8 Suivi évaluation

- › Indicateurs PLH et observatoire de l'habitat (suivi des actions du PLH et des projets communaux).
- › Suivi des conventions avec les partenaires.
- › Nombre de réunions dans le cadre de l'observatoire habitat.

PROGRAMME D'ACTIONS	Remarques	OBJECTIFS LOGEMENTS SOCIAUX/AN	Dépenses (fonctionnement)	Investissement/an
OBJECTIF 1 - SUIVRE, AMELIORER ET DYNAMISER LES PROJETS 1.1 - Mettre en place un comité de projet 1.2 - Mettre en œuvre et renforcer la capacité technique des services afin de soutenir en ingénierie les communes	Expertises ponctuelles externalisées (Nouveau dispositif)		10 000€/an	
OBJECTIF 2 - DEMULTIPLIER LES MOYENS POUR DEVELOPPER LE PARC PUBLIC ET EN ACCESION SOCIALE 2.1- Diversifier les produits pour le parc social neuf. Accession sociale et maîtrise (PSLA, aide directe et nouveau dispositif) 2.2 -Harmoniser les incitations à produire du logement social 2.3- Développer le parc social dans l'existant 2.4- Développer le parc social dans les copropriétés en difficulté 2.5- Achever le rattrapage en matière de logements étudiants 2.6- Mieux répondre aux besoins spécifiques des gens du voyage	> Coût global de l'effort de soutien au parc social > 842 > 730 > 120 > Contribuer à l'achat (marchés à bon de commande) > Étude 200 000€ puis études de faisabilité à financer par les acquéreurs > 60 000 €/an > Ingénierie observatoire à mettre en œuvre : 50 000€ > Dispositif Copropriétés (Les Facultés) : 250 000€/an > 3 730 000 € > 200 > Dispositifs existants à prolonger > 1 300 000 € > 200 places supplémentaires => 22 500 000 €/ 6ans > 3 750 000 €			
OBJECTIF 3 - DEFINIR DES SECTEURS D'INTERVENTION RENFORCÉS SUR LE TISSU ANCIEN 3.1- Des secteurs d'intervention renforcés sur le tissu ancien. Eco-rénovation	Coût global de l'action sur les centres anciens (OPAH PIG)	> 42	300 000 €/an	150 000 €
OBJECTIF 4 - UTILISER LA RESSOURCE DES BUREAUX VACANTS 4.1- Recyclage de bureaux vacants en logements	Étude action	> 25	50 000 €	2 250 000 €
OBJECTIF 5 - RÉHABILITER ET ORGANISER LA RENOVATION URBAINE ET LA POLITIQUE DE LA VILLE 5.1- Poursuivre la requalification 5.2- Politique de la Ville et cohésion sociale	contrat de ville Aide réhabilitation (énergétique) Accessibilité Adaptations des logements (convention / 3 ans)		24 000 €	8 000 000 €
OBJECTIF 6 - DEVELOPPER LE LOGEMENT « INTERMEDIAIRE » POUR LES PERSONNES AGEES ET HANDICAPEES 6.1- Développer le logement adapté avec services pour les personnes âgées 6.2- Accompagnement /assistance à la division et l'adaptation des logements	Nouveau dispositif / Appel à projets (animation : 700 000€) Même budget que OBJECTIF 3	102 PO (issus division logements personnes âgées) + 100 (PIG)	150 000 €	1 230 000 €
OBJECTIF 7 - MIEUX GERER LE PARC EXISTANT 7.1- Un travail concerté sur les attributions de logements sociaux 7.2- Développer le « mandat de gestion »	+ 1% du coût de la gestion pris en charge par la communauté (nouveau dispositif)	Même budget que OBJECTIF 2.3 (120 logements)	200 000 €	72 000 €
OBJECTIF 8 - MOBILISER LE FONCIER 8.1- Mobiliser le foncier à travers l'adaptation des PLU et les conventions EPF PACA 8.2- Inciter à une action foncière préventive et à long terme	Financement complémentaire aux interventions de l'EPF PACA Prendre sur les taxes communales pour la diversité de l'habitat (Nouveau dispositif)			1 200 000 €
OBJECTIF 9 - PILOTER, EVALUER, COMMUNIQUER AU COURS DU PLH 9.1- Adapter l'observatoire et évaluer à mi parcours			100 000 €/an	
TOTAL				35 246 000 €

GLOSSAIRE

ADIL : Agence Départementale d'Information sur le Logement

ALS : Allocation de Logement Social

ALT : Allocation Logement Temporaire

APL : Aide Personnalisée au Logement

ANAH : Agence Nationale de l'Amélioration de l'Habitat

ANRU : Agence Nationale de la Rénovation Urbaine

AROHLM : Association régionale HLM

ARS : Agence Régionale de Santé

AUPA –Durance : Agence d'urbanisme du Pays d'Aix - Durance

BBC : Bâtiment Basse Consommation

CADA : Centre d'Accueil des Demandeurs d'Asile

CARSAT : Caisse d'Assurance Retraite et de Santé au Travail

CLIC : Centre Local d'Information et de Coordination (pour les seniors)

CHRS : Centre d'Hébergement et de Réinsertion sociale

CPA : Communauté du Pays d'Aix

CROUS : Centre régional des œuvres universitaires et scolaires

CUS : Convention d'Utilité Sociale (convention signée entre l'Etat et un organisme HLM)

DALO : Droit Au Logement Opposable

DDCS : Direction Départementale de la Cohésion Sociale

DDTM : Direction Départementale des Territoires et de la Mer

EHPAD : Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes

EPCI : Etablissement Public de Coopération Intercommunale

EPF PACA : Etablissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte-D'Azur

FART : Fonds d'Aide à la Rénovation Thermique des logements

FJT : Foyer de Jeunes Travailleurs

GUSP : Gestion Urbaine et Sociale de Proximité

HLM : Habitation à Loyer Modéré

Logement autorisé : construction pour laquelle un permis de construire a été donné

Logement commencé : construction pour laquelle les travaux ont commencé

LC : Loyer Conventionné (social dans le parc privé)

LCTS : Loyer Conventionné Très Social

LI : Loyer Intermédiaire

Logement potentiellement indigne : logement classé en catégorie 7 ou 8 selon l'échelle du classement cadastral (logements de mauvaise qualité) et occupé par des ménages avec de faibles ressources.

Maisons-relais : Structure collective pour des personnes en situation de grande exclusion

PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durable

PALULOS : Prime à l'amélioration des logements à utilisation locative et à occupation sociale

PDALPD : Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées

PIG : Programme d'Intérêt Général

PLH : Programme Local de l'Habitat

PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration

PLS : Prêt Locatif Social

PLUS : Prêt Locatif à Usage Social

PNRU : Programme National de Rénovation Urbaine

PRU : Projet de Rénovation Urbaine

PSL : Plan Stratégique Local

PSLA : Prêt Social Location-Accession

PSP : Plans Stratégiques de Patrimoine

PTZ : Prêt à Taux Zéro

SCoT : Schéma de Cohérence Territoriale

SMS : Secteur de Mixité Sociale

SPLA : Société publique locale d'aménagement

VEFA : Vente en état futur d'achèvement

ZAC : Zone d'Aménagement Concertée

- ANNEXE 1 - LÉGENDE DÉTAILLÉE DES OPÉRATIONS

Neuf en secteur opérationnel ou opération majeure	neuf recensé dans les projets pour de grosses opérations avec un cadre opérationnel. Part du social affichée et complétée par nos soins en cas de non réponse.
capacité neuf en secteur diffus y compris renouvellement	idem diffus ou renouvellement. Part du social affichée et complétée par nos soins en cas de non réponse.
production neuf	
Achat, réhabilitation, transformation ou conventionnement du parc ancien par les communes ou organismes sociaux : 120 par an	objectif défini de 120 logements vacants achetés par le secteur public ou parc déjà public amélioré, conventionné. C'est un potentiel qui a été effectivement capté sur 15 ans par les collectivités.
vacants remis sur le marché en OPAH/PIG	A été retenu un objectif ambitieux de 30% des vacants de plus de 3 ans (source filocom) et fortement aidés pour en conventionner 30%
Extension, transformation, remise sur le marché hors OPAH/PIG	marché immobilier privé: sur 2000 ventes, les investisseurs sont autour de 20%, l'acquisition amélioration Prêt à Taux Zéro (PTZ) en ancien autour de 1300. Une aide au conventionnement permettrait de conventionner 10% des investissements. L'aide communautaire pour l'acquisition à prix sociaux pourrait atteindre 3 fois plus qu'actuellement (60->180)
Division de logements Personnes Agées	hypothèse de 15% du parc de maisons sous occupées sur 12 ans (2 PLH). A développer dans le cadre d'une opération de type OPAH/ PIG avec une équipe et des subventions spécifiques pour conventionner. D'où l'objectif de 30% de conventionnement.
Reconversion de bureaux vers le logement	Forte ambition de recyclage de 30.000 m ² de bureaux anciens devenus inadaptés face à la concurrence du neuf (sur un total de 90.000 m ² vacants). Opérateur parapublic donc 50% sociaux, de l'accession à prix maîtrisés.
remise sur le marché ancien	
909 acquisitions dans copropriétés en difficultés de plus de 11 logements + 500 « copropriété des Facultés »	9% des logements des copropriétés en cat C et D acquis par les opérateurs HLM spécialisés (cf. position de l'AROHLM)...logements éventuellement occupés + 500 logements du programme «des facultés» à Aix.
Conventionnement sans travaux	levier complémentaire avec aides fiscales Borloo...logements éventuellement occupés.

- ANNEXE 2 - COMPTES-RENDUS DES 4 ATELIERS

ATELIER : « INTERVENTION SUR LES TISSUS EXISTANTS » - MARDI 1^{ER} JUILLET 2014 -

Animation et Intervenants

- › Introduction : Marion RISCATTO, en charge du PLH à la CPA
- › Présentation : Patrick GUYON, Bureau d'études
- › Hervé SUE de l'ALPA
- › Agence Régionale de Santé (ARS)
- › DDTM
- › Urbanis
- › Camille LOMINE, Agence d'urbanisme du Pays d'Aix
- › Pact 13
- › Marie-josé GENUA, de la SEMEPA
- › Nathalie PACE
- › Laure BERNARD
- › Lionel MARTIN
- › LOGIREM
- › Famille et Provence

Objectif de l'atelier

Faire le point et débattre avec les acteurs présents sur cette problématique afin de s'orienter vers la mise en place d'actions simples et plus concrètes.

COMPTE RENDU DES PRINCIPAUX ÉCHANGES

Un parc ancien qui constitue un gisement important

Un bref rappel des principaux chiffres est réalisé mettant notamment en avant

- › la présence d'un nombre important et croissant de logements vacants : 6 470 logements vacants depuis plus de d'un an dont près de 3 200 sur Aix.
- › des centres anciens avec des cas de dégradation du bâti
- › des copropriétés présentant des situations de fragilités, essentiellement de petites copropriétés de 2 à 11 logements.

Des actions déjà mises en œuvre : pistes d'action pour améliorer l'efficacité des dispositifs

- › le **Programme d'Intérêt Général (PIG) « mieux habiter mieux louer »** : 160 logements subventionnés sur la période 2011 – 2014 : 95 logements agréés et 61 logements en attente de commissions et une trentaine de dossiers déposés. Concernant le calibrage des nombres de logements à réhabiliter, il n'y a pas d'études fines qui ont été réalisées. La rencontre de chaque commune de la Communauté du Pays d'Aix (CPA) a mis en évidence la nécessité d'une action plus ciblée sur certains centres. Peut-être envisager un PIG avec des secteurs d'intervention renforcés ?

- › Intermédiation locative à travers le dispositif « **Propriétaires d'Aix solidaire** » (PAS) : Les deux principaux obstacles à l'entrée de propriétaires dans le programme sont le niveau du loyer (9 à 11€/m²) pour ceux qui n'ont pas encore amorti leur investissement et le fait que le logement n'est pas pris durablement en location par l'Alpa. Se pose alors la question des limites d'un dispositif public. Les propriétaires qui rentrent dans le dispositif ont souvent amorti l'achat du logement. Ce sont de petites unités avec des situations très diverses qui nécessitent de faire du sur mesure tout le temps.

L'efficacité du dispositif repose notamment sur sa notoriété. Réunions publiques d'information réalisées dans les communes pour mieux faire connaître le dispositif. Sur Aix, le conventionnement 6 – 9 ans est compliqué. Conventionnement sans travaux rare.

Sur la question de l'intermédiation locative, il y a de nombreuses actions qui existent. Le PACT des Bouches du Rhône est notamment

locataire et sous-locataire avec défiscalisation, à travers une convention avec le Conseil Général pour le public du Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD).

Autre dispositif qui existe : le mandat de gestion avec la GRL dans le cadre de la loi ALUR. La loi ALUR prévoit également que potentiellement la location / sous location soit garantie, ce qui n'était pas le cas auparavant.

- **OPAH :** Il y a un gisement important. La difficulté qui apparaît au regard des opérations en cours concerne la sécurisation des aides publiques (délais et montants) qui permettrait de convaincre plus facilement les propriétaires. Tout repose sur des CLA qui ne sont pas assez fréquentes (pb. ANAH).

Lors des changements de la réglementation de l'Agence Nationale de l'Amélioration de l'Habitat (ANAH) en 2010, la Communauté du Pays d'Aix (CPA) est la seule intercommunalité à avoir maintenu les taux de subvention des dossiers déposés cette année-là.

Dispositif façade mis en place par les communes. La commune de Pertuis a mis en place un système de contrôle de décence lors d'une demande de subvention façade et va également faire des injonctions de ravalement. Il apparaît important de diffuser ce qui se fait dans les communes de la CPA. Il y a également la taxe sur la vacance qu'il convient peut être de remettre en place pour compléter les dispositifs incitatifs. La prime à la baisse de loyer peut également être envisagée.

- Les solutions coercitives peuvent aussi être généralisées, en s'appuyant sur un service d'hygiène, des arrêtés de péril ou des procédures d'insalubrité.

Le potentiel du parc de maisons individuelles n'a pas été suffisamment dynamisé : il faut agir sur le moyen terme dans ce domaine. La question des divisions de logements doit être abordée, afin de réaliser cet ajustement sous contrôle.

Le domaine de l'habitat existant est un véritable enjeu dans la communauté, notamment pour les communes qui ne peuvent plus construire, il convient de bâtir des dispositifs plus réactifs, entre les études, le travail en direct des opérateurs, puis les interventions, nécessairement plus lentes, des collectivités.

L'acquisition- amélioration

Il y a également, dans un certain nombre de communes, une politique d'acquisition amélioration qui est à mettre en place avec les bailleurs ou la commune elle-même.

Certaines communes sont propriétaires de logements communaux, parfois non conventionnés. Bien que des travaux soient parfois nécessaires et que le respect des normes d'habitabilité soit à surveiller, il s'agit d'un potentiel non négligeable, rentrant dans le décompte de la loi SRU.

Une assistance aux communes pour le conventionnement de leurs logements apparaît cependant nécessaire.

La Logirem est intervenue aux Pennes Mirabeau, où 60 logements communaux ont été conventionnés et réhabilités dans le cadre d'un bail emphytéotique.

La gestion d'un nombre faible de logements communaux dispersés est cependant compliquée.

Une articulation est peut-être à trouver entre des opérateurs associatif (par exemple le Pact 13 qui en a une large expérience) et les bailleurs sociaux.

Il peut également être envisagé de disposer d'une agence immobilière à vocation sociale.

L'optimisation de l'intervention en centre ancien est nécessaire afin de ne pas manquer les opportunités qui se présentent. Il convient d'être plus réactif et d'envisager une mutualisation sur plusieurs opérations afin de parvenir plus facilement à un équilibre. Problème cependant vis-à-vis de la pertinence de l'estimation du prix par Domaines. L'EPF ne vient qu'en porteur et non en négociateur. L'évaluation du prix par les Domaines se fait essentiellement sur le prix du marché, or en acquisition – amélioration il convient d'avoir une tout autre réflexion.

Sur le territoire, de nombreux dispositifs existent déjà et plusieurs opérateurs interviennent sur des domaines complémentaires et des thématiques différentes. A ce titre, il y a une double articulation à créer.

Les bailleurs sociaux présents font également état de la nécessité de disposer d'un guichet unique.

Quelques orientations finales :

- disposer d'un guichet unique pour les nombreuses procédures et simplifier les décisions, raccourcir les délais ;
- développer l'acquisition amélioration et le bail à réhabilitation
- ajuster les moyens humains et financiers en mutualisant (Programme d'Intérêt Général (PIG) , énergie, OPAH, Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD) , etc.) tout en conservant une approche au cas par cas
- creuser quelques pistes nouvelles sur lesquelles il pourrait y avoir une démarche d'exemples puis de diffusion (intergénérationnel, division de logements, fichier des logements indécents ou indignes sur une dizaine de centres avec CAF et acteurs de terrain...)
- mettre en place un Programme d'Intérêt Général (PIG) avec des secteurs renforcés...

Il a été souligné la nécessité d'avoir **une politique foncière anticipatrice**, pour les 15 prochaines années, afin de faire face à cette diversification et de mieux faire passer aussi l'image du logement social face au secteur libre. En attendant, les transferts de charge foncière peuvent permettre d'atteindre un résultat limité. Les communes qui ont produit des programmes mixtes sont passées par une politique foncière ambitieuse, telle Pennes Mirabeau.

Le contexte actuel est apparu, à la lumière des études de conjoncture, comme un tournant encore peu ressenti. L'offre s'est considérablement réduite. La Vente en état futur d'achèvement (VEFA) chute de 82%, le marché des investisseurs en défiscalisation s'effondre (sans relais par le Duflot, trop contraignant), le parc privé locatif est en baisse (concurrence du parc récent), le libre augmente mais alors que les ventes baissent les prix du neuf diminuent très peu. Extension et réaménagement des logements ont pris le dessus. Il n'y a actuellement que peu de marge de manœuvre pour produire car le marché n'est pas réellement détendu en raison d'une pénurie d'offre.



ATELIER : « DYNAMIQUE DES PROJETS » - MARDI 1^{ER} JUILLET 2014 -

Animation et Intervenants

- › Introduction : Mme RISCATTO, en charge du PLH à la CPA
- › Présentation : M. GUYON et M. BARTHELEMY, Mme BILLY, Bureau d'études
- › M. COLL, LA FONCIERE MAZARINE
- › M. GROJEANNE, EPF PACA
- › M. PINAUD, DDTM 13
- › Mme VOLLAND, Conseil Régional PACA – DAH - SHFU
- › M. BOUDON, UNICIL CIL Méditerranée
- › Mme AVRIL, CPA mission foncier, articulation POS - PLU
- › Mme BERNARD, CPA
- › Mme LACAUD, CPA
- › Mme VANOOST, CPA
- › M. MARTIN, CPA Observatoire

Objectif de l'atelier

Faire le point et débattre avec les acteurs présents sur cette problématique afin de s'orienter vers la mise en place d'actions simples et plus concrètes.

COMPTE RENDU DES PRINCIPAUX ÉCHANGES

Un nombre significatif de sites identifiés et validés par les communes dans un territoire très contraint

219 sites identifiés dont une vingtaine où aucun projet n'est défini et un certain nombre de projets bloqués.

Au-delà de mettre en place un projet, il faut également suivre les projets pour éviter qu'un blocage survienne et réagir si celui-ci se produit.

De nombreux outils existent mais sont peu utilisés

Les opérations d'aménagement de maîtrise d'ouvrage communautaire.

Aujourd'hui aucune opération d'intérêt communautaire n'est finalisée mais certaines vont l'être d'ici la fin d'année. Il s'agit d'un outil majeur de l'intervention de la communauté et du précédent Programme Local de l'Habitat (PLH), mais la crainte des communes est de perdre la maîtrise des opérations. Une délibération cadre fixe les modalités de ce type d'opérations.

Il y a deux catégories d'opérations : les opérations de petite envergure et celles relevant d'une procédure de ZAC.

Les opérations de petite envergure s'inscrivent surtout dans les démarches de rénovation dans les noyaux villageois. Les projets déclarés d'intérêt communautaire sont ceux qui vont permettre la réalisation d'un certain nombre de logements sociaux avec une contrainte de densité.

- a) Dans les ZAC communautaire, l'objectif est de disposer de toute la chaîne du logement (logement locatif social, accession à prix maîtrisé...) par transferts de charges foncières. Cet outil est peu utilisé en raison des craintes sur les délais et faute d'information.
- b) L'outil pour les opérations de petite envergure n'est pas beaucoup utilisé par les communes du fait notamment de la maîtrise d'ouvrage communautaire et des contraintes imposées par la communauté en termes de densité, de % de logements sociaux. Il y a aussi une méconnaissance du montage opérationnel par les petites communes.

Plus généralement, **l'outil ZAC n'est pas utilisé**, mais cela ne remet pas en cause sa pertinence. Cela peut venir notamment d'une insuffisance d'information. Les communes y sont également réticentes par crainte des délais. Parfois il faut deux mandats pour un maire pour arriver au bout de la ZAC. Les communes utilisent d'autres principes d'aménagement en déléguant au privé car le « public » a quitté quelques peu le terrain des ZAC et de l'aménagement. Ce sont souvent des aménageurs ou des promoteurs privés qui s'investissent en tant qu'aménageurs car ils disposent d'une capacité financière importante.

Le concept de la ZAC conventionnée : avec un opérateur privé mériterait d'être mieux connu : une convention de Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) engagée avec des procédures publiques et une convention de droit privé sont passées. Grande souplesse pour le public et le privé.

- **Exemple ZAC Saint Joseph aux Milles** : 10 ha avec la Caisse des Dépôts qui comprend écoles et équipements divers, ainsi qu'une opération de 100 logements par un aménageur privé pour l'armée de l'air.
- **Exemple de l'opération de Coudoux** : Intervention EPF / consultation des promoteurs et maîtrise d'ouvrage de la communauté. Ce programme mixte à la fois individuel et collectif / accession et logements locatifs sociaux, mais avec une conception architecturale unique. Il y a eu 3 permis pour l'accession et deux pour le social. Cette opération a pris plus de dix ans en raison d'un changement municipal, d'un problème de maîtrise des terrains, qui a nécessité une intervention du juge des expropriations.

L'accession à prix maîtrisé est un volet très important mais actuellement il y en a très peu sur le territoire. Dans le précédent PLH, un taux de 30% avait été fixé. Le logement intermédiaire est un moyen de rééquilibrer les opérations, souvent fragilisées par l'équation du libre et du social. Les exemples réussis de ce point de vue doivent être diffusés (lots vendus avec un projet, permis valant division, etc.)

La question foncière.

Bien que plus complexe car le foncier facile se raréfie et il y a des recours, la maîtrise du foncier ne fait pas tout. Le foncier ne représente qu'une partie d'un projet. Il y a aussi le contenu du projet, qui devrait être travaillé en amont, sa mise en œuvre, son financement et le porteur du projet. Le maire dispose d'un rôle prépondérant. Il y a **un problème de gouvernance à l'égard des projets**.

Sur le plan du foncier, la Région intervient de deux manières:

- Ponctuellement la région soutient tout ce qui est acquisition foncière pour la production de logements sociaux et équipements publics
- Intervention directement auprès des bailleurs sociaux pour les aider à sortir des opérations.

Sur MPM beaucoup de dossiers sont montés, mais pas sur la Communauté du Pays d'Aix (CPA).

En sortie de portage de l'EPF, en revanche, elle intervient dans la CPA quand des projets présentent un déficit au niveau de l'équilibre d'opération.

La nécessité d'une vraie ingénierie urbaine et la mise en place d'un comité de pilotage

Le projet intervient après la décision politique de le réaliser. 20 sites actuellement dont l'urbanisation est envisagée à moyen terme n'ont pas de projet défini. C'est grâce au document d'urbanisme que la commune marque une orientation, mais elle ne définit ni le projet, ni son programme et son ingénierie. La mauvaise conduite du projet induit de nombreuses difficultés : problèmes concernant le foncier : recours car insuffisance de concertation, manque de coordination... L'élaboration d'un document d'urbanisme ne suffit pas. Il faut réfléchir à une vraie programmation urbaine : quels sont les réels besoins ? A quels besoins répondre ? Place du renouvellement urbain ?

Sur la Communauté du Pays d'Aix (CPA), encore près de 20 communes disposent d'un document d'urbanisme encore à l'état de POS, ce qui ne leur permet pas de mobiliser tous les outils existants. La loi ALUR va accélérer les choses et interroge la question du renouvellement urbain et de la densification. Les maires ont besoin d'appui sur la question des formes urbaines.

Il faut également faire participer les habitants de la commune, ce qui permet de désamorcer certaines situations délicates.

Certes le foncier est cher sur le territoire, mais la question foncière n'est pas la problématique la plus dure, de nombreuses aides existent. Le plus gros blocage est d'arriver à se mettre d'accord sur la sortie d'opérations.

Pour dynamiser les projets, il apparaît ainsi nécessaire de mettre en place **une gouvernance ou un « comité de pilotage »** qui permettrait de conseiller, d'aiguiller les élus sur le montage opérationnel le plus adapté (maîtrise d'ouvrage communal, maîtrise d'ouvrage communautaire...) et de mobiliser les acteurs.

Dans le cadre des conventions cadres multi-sites de l'EPF, il n'y a pas de comité de pilotage pour des projets de quelque nature que ce soit, du plus petit au plus grand, alors que pour les opérations d'envergure économique, cela existe.

Il apparaît nécessaire que le porteur de projet soit identifié:

- Si communautaire : la maîtrise d'ouvrage est bien identifiée, c'est la communauté
- Si communal : c'est le maire, ce qui permet d'intégrer le projet plus facilement dans une sorte de programmation urbaine, notamment s'il faut des équipements publics

Quand le maître d'ouvrage est clairement identifié, il est plus simple de cadrer les subventions.

Il n'y a pas non plus de comité financeurs sur la question de la production de logements sociaux, comme dans les Alpes Maritimes ou le Vaucluse. Il s'agit d'une rencontre de tous les partenaires financiers permettant de faire le point sur les dossiers en cours. Le « tour de table » des financeurs permet de s'assurer du bouclage financier. A Marseille, il y a essentiellement des concessions d'aménagement. Ce ne sont donc pas forcément les bailleurs mais les concessionnaires.

La réalisation d'un projet fait ainsi appel à une succession de compétences, de maîtrise d'ouvrage, de financements et serait facilitée si les décisions pouvaient être prises de manière collective. Des arbitrages doivent se faire de manière collective. Il manque ce maillon.

Renforcer l'outil d'aide à la décision

Idée de renforcer pour chaque projet qui se profile, la réflexion préalable proposée gratuitement à la commune pour voir ce qui peut être fait, afin de disposer d'un niveau d'information suffisant. La cellule appui aux communes de la Communauté du Pays d'Aix (CPA) réalise ce genre de mission.

Certains projets ont bénéficié d'une étude préalable, justifiant la nécessité du projet, mais actuellement le projet n'est pas sorti car dans la réalité les choses prennent beaucoup plus de temps. Une modification de PLU c'est six mois minimum, une maîtrise foncière amiable quand tout se passe bien, c'est six mois aussi.

L'accompagnement du maire dans le cadre de la mise en œuvre des projets est un point essentiel.

Délibération prise par la Région : toutes les aides de la Région vont diminuer de moitié pour les communes en état de carence.

Il faudrait une graduation des aides si démarche partagée.

La question de la gestion.

Qu'il s'agisse des espaces publics ou de la mixité du projet, une partie de son contenu dépendra des modalités de gestion mises en place. Le groupe de pilotage devra contribuer à définir autant que possible cet aspect des opérations, à travers un cahier des charges, une préfiguration des montages opérationnels et des modalités de suivi.



L'Estagnol, Commune de Lambesc

ATELIER : « LE LOGEMENT DES JEUNES ACTIFS » - MERCREDI 2 JUILLET 2014 -

Animation et Intervenants

- Introduction : Mme RISCATTO, en charge du PLH à la Communauté du Pays d'Aix (CPA)
- Présentation : M. GUYON et M. BARTHELEMY, Mme BILLY, Bureau d'études

Objectif de l'atelier

Elaborer les réponses possibles pour adapter l'offre de logement à la demande des jeunes actifs.

COMPTE RENDU DES PRINCIPAUX ÉCHANGES

Les initiatives existantes ont été rappelées :

- l'aide financière FAJ et l'action de la mission locale complétée d'un accompagnement à l'accès locatif par l'ALPA (30 jeunes, 10 à 15 / mois) rencontrent **moins de demandes**. Sur près de 4 000 inscrits.
- l'observatoire de l'Agence Départementale d'Information sur le Logement montre que les jeunes ne représentent que 8% de la demande sociale, parce qu'ils préfèrent s'orienter vers les petits logements du locatif privé. Ceux-ci ont connu une hausse forte (20€/m² petits logements) et de la vacance depuis le ralentissement immobilier, les propriétaires baissent moins les prix des petits logements et ne sont pas très ouverts à la colocation. Face à cette évolution lente se pose une question : où se logent les jeunes actifs ? Probablement chez les parents, avec des trajets longs.
- Action Logement s'est donné pour priorité de répondre aux problèmes des jeunes actifs (36% des moyens du CIL Méditerranée), mais les moyens financiers ont été fortement ponctionnés par l'Etat. Il s'agit principalement de réservations de logements sociaux assorties d'engagements rappelés dans les CUS, du Locapass en HLM, des aides aux projets de FJT, de l'aide à la mobilité des jeunes (Mobilijeunes : 100€/mois sur 36 mois, réservé aux moins de 30 ans, y compris en formation...). Tout ceci se heurte à la faiblesse des projets de petits logements des bailleurs sociaux, à l'insuffisance d'information sur les dispositifs et à la préférence des jeunes pour des logements facilement accessibles en voiture et (transports et obtention), autonomes, plutôt en T2.

En matière d'équilibre emploi/ logement, qui montre qu'un petit nombre de communes sont très déficitaires en logements (Aix, Vitrolles, Rousset), il a été souligné que certaines préfèrent développer les transports ou supporter le coût de la carence de logements sociaux que de construire.

Plusieurs pistes de solutions ont été évoquées :

- développer la colocation, bien que ce type de réponse ne semble pas rencontrer un succès considérable ;
- **de nouvelles capacités en FJT**, qui correspond bien à la majorité de contrats précaires ; l'idée d'un renforcement des capacités sur l'Est de la communauté sous une forme éclatée (sous locations ou foyer soleil) demande certainement à être étudiée de plus près, tant elle dépend des réseaux de transport et des pôles d'emploi à venir;
- une information systématique auprès des actifs, notamment jeunes, sur les dispositifs existants et auprès des mairies sur les effets réels des réservations (témoignages des maires qui pratiquent la pré-attribution)
- **systématiser le croisement des listes de candidats au logement social entre les mairies et Action Logement** (pré-attribution) au moyen d'une convention globale entre les mairies, la communauté, l'union régionale des CIL, afin de donner priorité aux actifs locaux ou travaillant dans les entreprises locales. L'objectif est de parvenir à relancer l'utilisation du 1% dans les montages de programmes de logements sociaux, qui n'en bénéficient pas actuellement en raison des craintes des mairies.
- un même processus aurait pu être discuté avec la Préfecture sur les réservations pour les mal-logés (20%), mais elle n'était pas présente.
- **la cotation des demandes de logements sociaux** a été évoquée comme une piste permettant de mieux valoriser le critère « travail dans la commune » ou « habite dans la commune » voire « antériorité dans la commune ». Des obstacles ont été soulignés : risque de manipulation de la présentation des situations (mais n'est-ce pas également le cas pour les critères d'urgence, hormis toute cotation ?), D'autres pistes ont été avancées : un règlement d'attribution communautaire, améliorer l'instruction par un intermédiaire ou via un processus impliquant la communauté.
- **la production de logements accessibles et diversifiés est apparue préférable à la mise en place d'une convention d'équilibre emploi logement**. Il s'agirait de mettre en œuvre un plus grand nombre de dispositifs (accession dans l'ancien, accession en neuf avec un nouveau dispositif pour remplacer le Prêt à Taux Zéro (PTZ) - désormais en panne-, locatif social autre que Prêt Locatif Social (PLS) ...).

Le contexte actuel est apparu, à la lumière des études de conjoncture, comme un tournant encore peu ressenti. L'offre s'est considérablement réduite. La VEFA chute de 82%, le marché des investisseurs en défiscalisation s'effondre (sans relais par le Duflo, trop contraignant), le parc privé locatif est en baisse (concurrence du parc récent), le libre augmente mais alors que les ventes baissent les prix du neuf diminuent très peu. Extension et réaménagement des logements ont pris le dessus. Il n'y a actuellement que peu de marge de manœuvre pour produire car le marché n'est pas réellement détendu en raison d'une pénurie d'offre.



[Notre Dame de La Rose, Commune de Lambesc](#)



[Le Petit Versailles, Commune de Rognes](#)

« LE LOGEMENT ADAPTÉ DES PERSONNES HANDICAPÉES ET ÂGÉES »

- MERCREDI 2 JUILLET 2014 -

Animation et Intervenants

- Introduction : Mme RISCATTO, en charge du PLH à la Communauté du Pays d'Aix (CPA)
- Présentation : M. GUYON et M. BARTHELEMY, Mme BILLY, Bureau d'études

Objectif de l'atelier

Elaborer les réponses possibles pour adapter l'offre de logement à la demande de maintien dans un domicile des personnes en perte d'autonomie.

COMPTE RENDU DES PRINCIPAUX ÉCHANGES

Des solutions ont déjà été engagées en réhabilitation qui restent limitées quantitativement :

- **en logement social, il est difficile d'être pro-actif car les travaux s'amortissent mal et les aides ne couvrent que la moitié des travaux.** La demande fréquente d'adaptation de salles d'eau par des personnes âgées est associée au souhait de rester sur place, malgré la sous occupation et la difficulté à adapter l'immeuble au rythme des demandes. Les adaptations sont très insuffisantes, tandis que les travaux réalisés ne seront pas nécessairement utiles à un futur occupant ;
- la méthode retenue avec Handitoit pour le neuf, qui consiste d'abord à repérer les logements adaptables, puis à suivre leurs libérations et les adapter si une demande de logement leur est affectable, paraît plus économique ;
- **dans le parc privé, les aides sont plus importantes**, parfois 100% des travaux, qui s'élèvent généralement de 5 à 6000 euros, parfois 10.000. **La demande est très supérieure aux crédits** programmés (140 en 6 mois pour 100/ an prévus) et la réponse concerne pour le moment surtout les propriétaires occupants, même
- **l'initiative associative**, telle celle d'Handitoit, dans plusieurs communes, est fondée sur un souci de faible coûts, de possibilité d'évolution, de lien social et de surface suffisante (un T2 pour une personne) : pour cela, des financements multiples doivent être rassemblés, il faut souvent rechercher une synergie avec un projet d'équipement (par exemple : une école maternelle), il faut trouver les moyens de financer le volet animation, soit un travail en dentelle qui a du mal à se réaliser à grande échelle ;
- **les logements foyers paraissent bien adaptés, économiques, mais manquent de moyens**, dans un contexte de déficit et de faible rotation, malgré la perte d'autonomie
- **les services sont en position d'accompagner « jusqu'aux limites de l'autonomie »**, mais les capacités et les formations sont au-dessous des possibilités et il existe un grave problème de manque de personnel à Aix. En cas de doublement prévu des effectifs de personnes à servir, les prestations devront être évaluées en termes de prescription (coût) et d'organisation du marché du travail.

L'offre de logements neufs, certes adaptable en raison de la loi, ne paraît pas correspondre totalement aux besoins :

- peu ou pas de foyers logements construits, alors qu'ils semblent représenter une offre parfaitement satisfaisante, mais qui nécessite rénovation et surtout extension
- les résidences avec services, qui offrent une qualité de service élevée en raison de leur organisation, s'adressent à une clientèle aisée voire extérieure à la région principalement ;
- le renouvellement de l'offre par la promotion immobilière commence à s'intéresser à ce problème, comme l'a montré une proposition de logement divisible, mais apparaît calée sur une clientèle aisée, sur des usages stables (une seule cellule familiale avec une pièce indépendante) et présente de nombreux obstacles au logement évolutif.

Plusieurs pistes de solutions ont été évoquées :

- **programmer et financer un doublement de l'aide à l'adaptation du parc privé existant** dont la localisation es compatible avec un usage affecté aux personnes en perte d'autonomie ; un repérage préalable et **un suivi de l'occupation** pour les affecter au mieux ultérieurement ; en lien avec le travail engagé par la communauté sur le logement social. Cette action renforcée devra prendre place dans le cadre d'une opération programmée ou d'un Programme d'Intérêt Général (PIG) afin de répondre au besoin d'information soutenue, de lien avec les aménagements urbains de quartier et d'accompagnement des publics concernés
- **la division de logements couplée à l'adaptation des logements des personnes en perte d'autonomie** : repérage des sous occupations avec personnes âgées ou handicapées, puis leur traitement par bail à réhabilitation ou opération ambitieuse d'incitation à la réhabilitation programmée, avec une action de communication et une logistique suffisante.

- › **un accompagnement auprès des artisans** devrait être en permanence maintenu, notamment avec la CAPEB, comprenant mobilisation, formation, brochure... afin de mettre à jour leurs connaissances des produits et des réponses aux besoins d'adaptation.
- › **organiser l'offre de logement pour le personnel de service**, à travers les réservations des collecteurs et les divisions de logements existants ; voire la programmation de l'offre dans les quartiers où se réaliseront des logements pour personnes en perte d'autonomie
- › mettre en place les moyens de **rénover et étendre les logements foyers existants** (notamment celui d'Aix), pour profiter de leur amortissement et d'une structure de gestion existante
- › **créer un parc de logements adaptés avec diverses formules au sein des programmes neufs**, par exemple **sous la forme d'un pourcentage de 20% de logements évolutifs ou de logements sociaux protégés** de plain pied, avec un service, etc. Un dispositif d'affectation spécifique, géré par la Communauté avec les partenaires devrait être mis en place.
- › engager systématiquement **une négociation avec les promoteurs**, sur la base d'un document d'orientation sur le **logement adapté**, pour obtenir une adaptation des produits aux besoins des personnes âgées : adaptabilité, extension possible, taille minimale, adaptation de l'environnement.
- › le **soutien aux initiatives associatives, privées et publiques** apparaît utile pour diversifier l'offre et il conviendrait de constituer un lieu de dialogue durable sur la prévention de la perte d'autonomie, qui permette de suivre l'offre et la demande à l'échelle de la communauté.

La perspective d'un doublement de la population très âgée et du souhait d'un maintien de l'autonomie doit déboucher sur une vraie réponse destinée à l'ensemble des publics, aisés comme modestes, donc sur une programmation spécifique de logements neufs.



[Le Petit Versailles, Commune de Rognes](#)

2

DÉCLINAISON DES OBJECTIFS PAR COMMUNE

CT : 2015 – 2017 / MT – 2017 – 2021

PARTIE 2

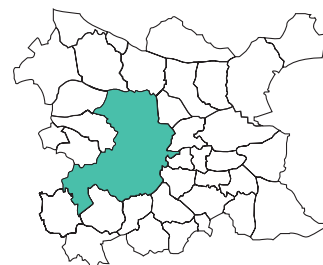
AIX-EN-PROVENCE	49	MIMET	112
BEAURECUEIL	55	PERTUIS	115
BOUC BEL AIR	58	PEYNIER	119
CABRIÈS	61	PEYROLLES	123
CHATEAUNEUF LE ROUGE	65	PUYLOUBIER	126
COUDOUX	68	ROGNES	129
EGUILLES	71	ROUSSET	133
FUVEAU	75	SAINT-ANTONIN-SUR-BAYON	136
GARDANNE	78	SAINT-CANNAT	138
GREASQUE	82	SAINT-ESTÈVE-JANSON	141
JOUQUES	87	SAINT-MARC-JAUMEGARDE	144
LA ROQUE D'ANTHERON	90	SAINT-PAUL-LÈS-DURANCE	146
LAMBESC	93	SIMIANE-COLLONGUE	149
LE PUY SAINTE REPARADE	96	TRETS	152
LE THOLONET	99	VAUVENARGUES	155
LES PENNES MIRABEAU	102	VENELLES	157
MEYRARGUES	106	VENTABREN	160
MEYREUIL	109	VITROLLES	163

DONNÉES DE CADRAGE

POPULATION

- **140 684 habitants en 2011 – 134 324 en 1999**
- **Taux d'évolution annuel moyen 2006 et 2011** : -0,3 % contre 0,04% pour la CPA, 0,39% département
- **Indice de jeunesse** : 0,95 (1,07 en 1999)
- **67 957 ménages en 2011 – 60 847 en 1999**
- **Taille moyenne des ménages** : 1,97 en 2011
- **Revenu moyen des imposables** : 43 064 € (CPA : 39 741€) et des non imposables : 9 635€ (CPA : 10 138€)

Ville centre de la CPA, Aix-en-Provence dispose d'une fonction métropolitaine de plus en plus affirmée. Après avoir connu une expansion démographique forte due à sa situation de « carrefour » européen, son rayonnement universitaire international notamment et un dynamisme économique exceptionnel, le nombre d'habitants tendrait à diminuer. En effet les derniers chiffres du recensement de l'Insee de 2011, font état d'une diminution de 370 habitants par an en moyenne au cours des 5 dernières années.



PARC DE LOGEMENT

- **78 233 logements en 2011 – 69 141 en 1999**
67 957 résidences principales (87%)
3 673 résidences secondaires et logements occasionnels
6 603 logements vacants (8%)
- **Près de 3 200 vacants depuis plus d'un an**
- **21% des résidences principales en individuel**
- **5 600 logements commencés entre 2003 et 2012** dont 15% en individuel pur
- **Statut d'occupation**
37% de propriétaires occupants
44% de locataires dans le parc privé
- **Un taux d'effort moyen dans le parc privé : 32%**
- **Typologie des résidences principales en 2011**
33% de T1 – T2
24% de T3
42% de T4 et plus

Le parc est principalement collectif (78%), de petite taille (57% de 1 à 3 pièces) et ancien (59% d'avant 1975).

Le taux de logements vacants de la ville demeure important, représentant 8,4% du parc de logements en 2011.

Afin d'endiguer les phénomènes de vacance et de dégradation du bâti, une politique dynamique de réhabilitation est menée depuis une vingtaine d'années dans le cadre de plusieurs « Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat » sur le centre.

Avec un taux supérieur à 60%, le parc locatif privé dans la commune est très important.

Sur Aix en Provence, 508 copropriétés présenteraient des caractéristiques de grandes fragilités (classées en « D »), selon l'outil statistique d'aide au repérage des copropriétés fragiles de l'Anah.

PARC SOCIAL

- **13 490 logements sociaux recensés au 1^{er} janvier 2013**
soit un taux de 19%
- **Estimation des objectifs de production révisés suite à la loi Duflot** (objectifs 25% : 4 279 logements) : **environ 357 logements sociaux** à produire par an sur la période 2014 – 2016 et 353 par an d'ici 2017-2019

LOGEMENTS SPECIFIQUES

Structures personnes âgées :

- EPHAD : 769 places
- EPHA : 124 places
- Alzheimer : 54 places
- UHR/PASA : 14 places
- Foyer logement : 194 places
- Autres résidences services : 419 places

Résidences étudiants :

- CROUS : 3 780 places
- Résidences privées : 2 120 places

Gens du Voyage:

- 40 places existantes et 40 à créer

PERSPECTIVES DE CROISSANCE ET CAPACITE DES EQUIPEMENTS

Avec une perspective démographique d'environ 155 000 habitants à l'échéance des 15 prochaines années, la commune se fixe un objectif de développement équilibré de l'habitat en accompagnement du développement économique du territoire. Dans cette perspective, Aix-en-Provence s'engage vers un développement apaisé liant emploi, logement et transports et s'appuyant sur une meilleure organisation urbaine. Le projet de PLU a été arrêté en conseil municipal le 30 juillet 2014 et prévoit la construction de 13 500 logements d'ici 2030.

Dans ce cadre, plus de 50% des besoins en logement devraient être issus d'un mécanisme de renouvellement urbain sur des secteurs en tout ou partie urbanisés. L'optimisation du tissu urbain étant un processus qui commence à produire des effets significatifs à moyen et long terme, des secteurs d'urbanisation complémentaire sont prévus en adaptant le développement urbain en fonction du niveau de réalisation du renouvellement urbain afin de s'assurer du respect des objectifs de production de logements.

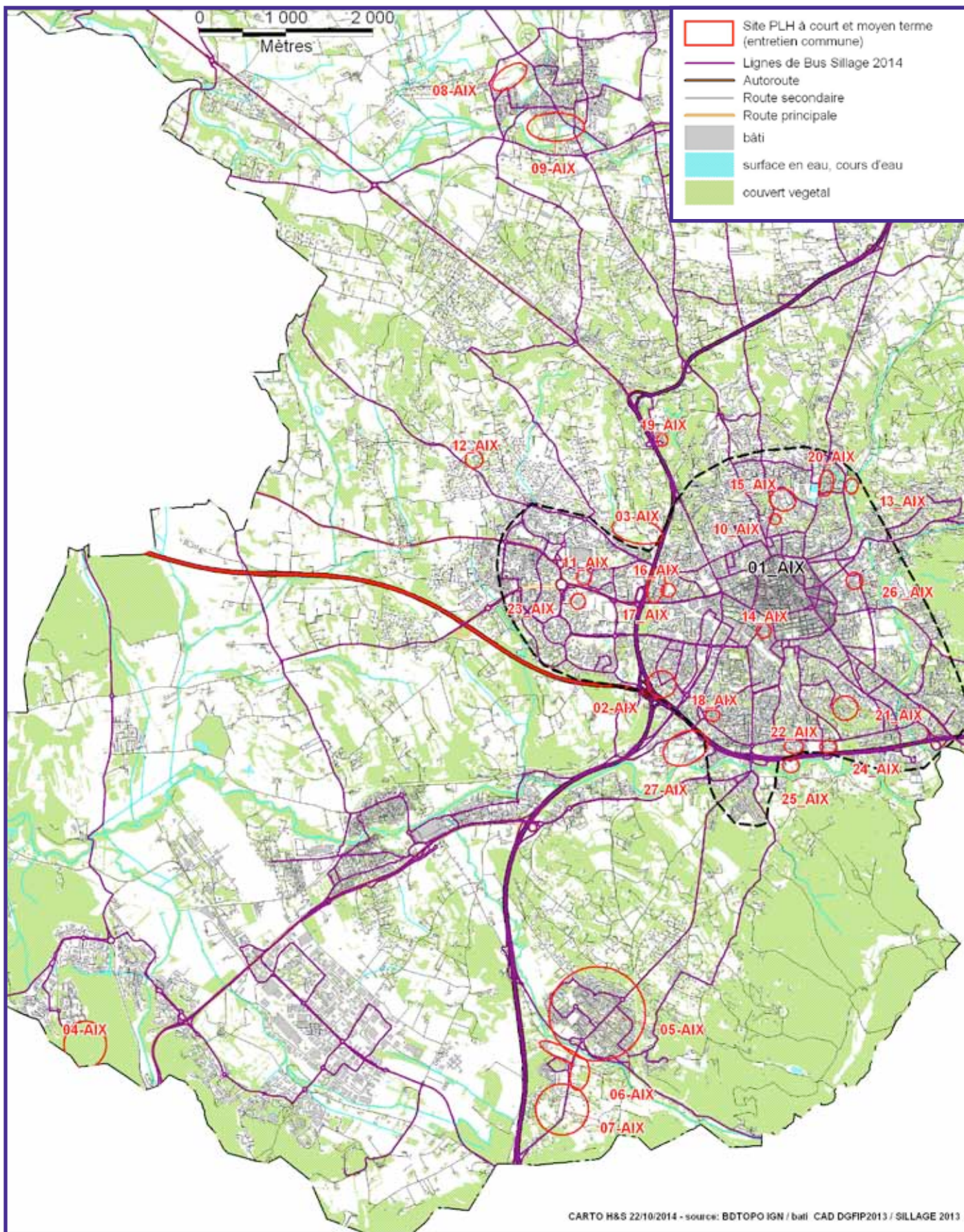
Une attention particulière est portée à l'accroissement d'une offre adaptée, notamment pour les jeunes ménages. Le projet de PLU introduit sur les secteurs les plus propices au renouvellement urbain et en extension de l'urbanisation une ventilation de la taille minimale des logements (T3 et T4) favorable aux trajectoires résidentielles des actifs et de leur famille pour les programmes de plus de 2 000 m². Des secteurs de mixité sociale permettront également de créer 25% de logements locatifs sociaux pour les programmes de plus de 2 000 m² de surface de plancher. Le renouvellement fournira la moitié de la production de logements sociaux. Les opérations de logements locatifs sociaux actuellement programmées permettent d'effectuer le rattrapage du passage du quota de 20 à 25% de logements locatifs sociaux.

La ville affiche également sa volonté de transformer des quartiers sociaux en difficultés. Dans le cadre d'une convention Agence Nationale de la Rénovation Urbaine (ANRU), la commune s'est engagée dans la requalification des 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... Actuellement en phase opérationnelle, ce sont 484 logements qui sont en cours de réhabilitation. Des réhabilitations et restructurations du secteur du Calendal et de Phares & Balises, à Encagnane sont également en cours.

Ville universitaire, la ville souhaite offrir à tous ses étudiants des logements étudiants pour les accueillir. Le Plan-Campus et les financements auquel il donne accès constituent une réelle opportunité pour Aix-en-Provence. Le CROUS envisage la réalisation de plus de 1 000 logements étudiants à court terme. Cependant, pour pouvoir satisfaire la demande, il convient de programmer un nombre équivalent de logements étudiants sur le moyen terme.

Les sites de projet identifiés ci-dessous, qu'ils soient à court terme ou sous forme de secteurs de développement à plus long terme, étant issus du projet de PLU arrêté, ils ne seront réellement opérationnels qu'à partir de l'approbation du PLU.

PROJETS ET GISEMENTS FONCIERS



SITES DE PROJET IDENTIFIÉS DANS LA PERIODE DU PLH (2015-2021)

Code d'iden- tification	Commune	Nom du Projet	Echéance	Nombre de loge- ments envisagés	Dont LLS	Dont Acces- sion sociale	Observations
01-AIX	AIX	Centre urbain		2927	25%		Logements issus du renouvelle- ment urbain du centre ville et OPAH n°6 en cours dans le centre historique
02-AIX	AIX	Centre urbain Phares et Balises		300	100%		Opération de restructuration avec mixité sociale en centre urbain, comprenant de la réhabilitation
03-AIX	AIX	Ste Anne		200	25%		Secteur à urbaniser sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble situé à l'ouest du centre urbain
04-AIX	AIX	La Duranne		870	25%		Poursuite de l'opération de la ZAC du Parc de la Duranne
05-AIX	AIX	Secteur Sud		400	25%		Logements issus du renouvelle- ment urbain du secteur sud
06-AIX	AIX	Luynes Sud Rempelin		150	25%		Secteur à urbaniser sous forme d'opération d'aménagement d'en- semble situé au Sud de Luynes
07-AIX	AIX	Luynes Sud Plein Soleil		70	25%		Secteur à urbaniser sous forme d'opération d'aménagement d'en- semble situé au Sud de Luynes
08-AIX	AIX	Puyricard Nord Les Palombes		70	25%		Secteur à urbaniser sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble en complément du développement urbain ouest du village de Puyricard
09-AIX	AIX	Puyricard Touloubre		40	10%		Secteur à urbaniser sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble en continuité de la partie sud du village de Puyricard
25-AIX	AIX	La Pauliane	2017	300	300		Résidence étudiante. PLS
				5333	1733		

Document transmis le 28/10/2014

Dont sites de programmation de logements locatifs sociaux (PLH 2015-2021)

Code d'iden- tification	Commune	Nom du Projet	Échéance	Nombre de logements envisagés	Finance- ment	Typologie	Observations
10-AIX	AIX	Maison relais Paul Cézanne		25	PLAI	Résidence sociale	
11-AIX	AIX	Maison relais Les Pléiades		22	PLAI	Résidence sociale	Hébergement / insertion
12-AIX	AIX	Foyer Les Parons		22	PLS	Foyer	Foyer pour personnes handicapées
13-AIX	AIX	CHRS Polidori		10	PLAI		Hébergement / insertion - œuvre des prisons
15-AIX	AIX	Beisson		10	PLUS	Collectif	Opération ANRU
	AIX	Beisson		5	PLAI	Collectif	Opération ANRU
n.r	AIX	L'Oustalet		13	PLS	Collectif	Opération ANRU
16-AIX	AIX	Les jardins de Corsy		26	PLAI	Collectif	Opération ANRU
	AIX	Les jardins de Corsy		9	PLUS	Collectif	Opération ANRU
17-AIX	AIX	Pamina		15	PLUS	Collectif	
	AIX	Pamina		15	PLAI	Collectif	
18-AIX	AIX	Résidence Giono		8	PLAI	Collectif	
04-AIX	AIX	La Duranne		120	PLS	Collectif	
19-AIX	AIX	La Chevalière		18	PLUS	Collectif	
	AIX	La Chevalière		19	PLAI	Collectif	
	AIX	La Chevalière		31	PLUS	Collectif	
	AIX	La Chevalière		14	PLAI	Collectif	
20-AIX	AIX	Saint-Eutrope		13	PLUS	Collectif	
	AIX	Saint-Eutrope		5	PLAI	Collectif	

Dont Projets résidences étudiantes à court terme (PLH 2015-2021)

Code d'iden- tification	Commune	Nom du Projet	Échéance	Nombre de logements envisagés	Finance- ment	Typologie	Observations
21-AIX	AIX	Cuques	2015	350	PLS	Résidence étudiante	
22-AIX	AIX	Fenouillères	2015	70	PLS	Résidence étudiante	70 logements pour les étudiants
	AIX	Fenouillères	2015	25		Résidence étudiante	25 logements pour les chercheurs
23-AIX	AIX	MMSH	2016	135	PLS	Résidence étudiante	Extension
24-AIX	AIX	Arc de Meyran	2016	80	PLS	Résidence étudiante	
n.r	AIX	Puyricard	Après 2020	75	PLS	Résidence étudiante	
26-AIX	AIX	Rsdce James Chasseraud		11	PLS	Résidence étudiante	Extension
27-AIX	AIX	La Beauville		280		Résidence étudiante	Sous réserve de vérification du nombre exact de logements

HYPOTHÈSE RECYCLAGE PARC ANCIEN – PÉRIODE 2015 -2021

Code d'identification	Commune	Nom du Projet	Nombre de logements concernés	Dont LLS	Dont Accession sociale	Observations
	AIX	Potentiel vacants	628	148		Y compris 20 vacants dernières année de l'OPAH
	AIX	Potentiel divisions logts sous occupés	695	208		
	AIX	Potentiel rehabilitation conventionnement parc communal	233	233		Y compris site 14-AIX : 47 logements Les Belges
			1556	589		

HYPOTHÈSE CHANGEMENT DE STATUT PARC EXISTANT – PÉRIODE 2015 -2021

Code d'identification	Commune	Nom du Projet	Nombre de logements concernés	Dont LLS	Dont Accession sociale	Observations
	AIX	Potentiel conventionnement sans travaux	89	89		
	AIX	Potentiel rachat de copropriétés	1272	1272		Y compris 500 Les Facultés
	AIX	Bureaux transformés	126	63		
			1487	1424		

SECTEURS DE DEVELOPPEMENT À LONG TERME (période 2022-2027) Non cartographiés

Commune	Nom du Projet	Nombre de logements envisagés	Dont LLS	Dont Accession sociale	Observations
AIX	Secteur Centre	3000	25%		Logements issus du renouvellement urbain du centre ville et des secteurs à urbaniser sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble
AIX	Secteur Sud	1500	25%		Logements issus du renouvellement urbain des quartiers et des secteurs à urbaniser sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble
AIX	Secteur Nord	400	25%		Logements issus du renouvellement urbain du village et des secteurs à urbaniser sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble

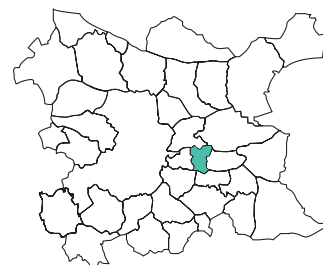
DONNÉES DE CADRAGE

POPULATION

- › **564 habitants en 2011 – 568 en 1999**
- › **Taux d'évolution annuel moyen 2006 et 2011** : -1,6 % contre 0,04% pour la CPA, 0,39% département
- › **Indice de jeunesse** : **0,29** (0,65 en 1999)
- › **214 ménages en 2011 – 188 en 1999**
- › **Taille moyenne des ménages** : **2,18 en 2011**
- › **Revenu moyen des imposables** : **55 387 €** (CPA : 39 741€) et des non imposables : 11 594 € (CPA : 10 138€)

Beaurecueil est une des plus petites communes de la communauté. Malgré une augmentation régulière depuis les années 80 jusqu'en 2010, la commune voit son nombre d'habitant diminuer sur la période récente, le solde migratoire (+1,1%) ne permettant pas de compenser un solde naturel négatif (-2,7%).

L'analyse indique une tendance au vieillissement de la population (indice de jeunesse de 0,56 qu'il convient de nuancer en raison de la présence de la maison de retraite).



PARC DE LOGEMENT

- › **243 logements en 2011 – 207 en 1999**
216 résidences principales (89%)
18 résidences secondaires et logts occasionnels
8 logements vacants (3%)
- › **82% des résidences principales en individuel**
- › **23 logements commencés entre 2003 et 2012** dont 43% en individuel pur
- › **Statut d'occupation**
65% de propriétaires occupants
28% de locataires privés
- › **Un taux d'effort moyen dans le parc privé** (moyenne avec Saint Antonin) : 22%
- › **Typologie des résidences principales en 2011**
16% de T1 – T2
14% de T3
70% de T4 et plus

Sur la période 2003-2012, la production s'est faite essentiellement en individuels.

Malgré le caractère extrêmement résidentiel de la commune, il est étonnant de constater une part de plus de 35% de locataires (Les pensionnaires de la maison de retraite ont pu être comptabilisés comme locataires).

L'augmentation du nombre de locataires, dans un environnement très contraint, s'explique notamment par l'extension et/ou la division au sein de grandes maisons permettant la mise en location de studios ou de T2.

Le marché de la revente de maisons et d'appartements est limité, avec des prix élevés.

Une opération récente d'une douzaine de maisons sur un terrain vendu par la commune a été réalisée par un opérateur privé.

PARC SOCIAL

- › **Commune non soumise à l'article 55 de la loi SRU**
- › **Aucun logement social recensé au 1^e janvier 2013**

Bien que les foyers imposables disposent d'un revenu moyen parmi les plus élevés au sein de la CPA, 46% des foyers ne sont pas imposables. Les loyers étant très élevés, il existe par conséquent un certain nombre de ménages pour lesquels l'accès et le maintien dans le logement est difficile.

LOGEMENTS SPECIFIQUES

Structures personnes âgées :

- › Maison de retraite de l'ONAC de 97 lits

Gens du Voyage :

- › néant

PERSPECTIVES DE CROISSANCE ET CAPACITE DES EQUIPEMENTS

Le PLU de la commune, approuvé en 2006 a très fortement maîtrisé les possibilités de développement, les terrains urbanisables sont aujourd'hui consommées en quasi-totalité.

La commune souhaite plutôt accueillir une population jeune afin de compenser le vieillissement observé.

PROJETS ET GISEMENTS FONCIERS

Il reste un terrain constructible appartenant à l'ONAC pouvant accueillir une quinzaine de logements. Une opération y était envisagée, la commune ayant mené des études permettant une concertation depuis plusieurs années avec le propriétaire. Puis le projet, prévoyant la construction de 10 à 15 petits logements (petit bâtiment collectif) ainsi qu'une dizaine de studios pour les familles de passage, a été conditionné par le classement en constructible d'un terrain agricole appartenant à l'ONAC, avec le projet d'y construire une unité pour malades d'Alzheimer. Il est exclu pour la commune de modifier le zonage, sachant qu'il y a la possibilité de réaliser le projet de construction dans l'enceinte même de la maison de retraite, plus près des services.

SITES DE PROJET IDENTIFIÉS A ECHEANCE PLH (PLH 2015-2021)

Code d'identification	Commune	Nom du Projet	Échéance	Nombre de logements envisagés	Dont LLS	Logements en Accession sociale	Observations
1_BEUR	Beaurecueil		CT	15			Négociation avec l'ONAC bloquée.
				15			

Document transmis le 17/02/2014

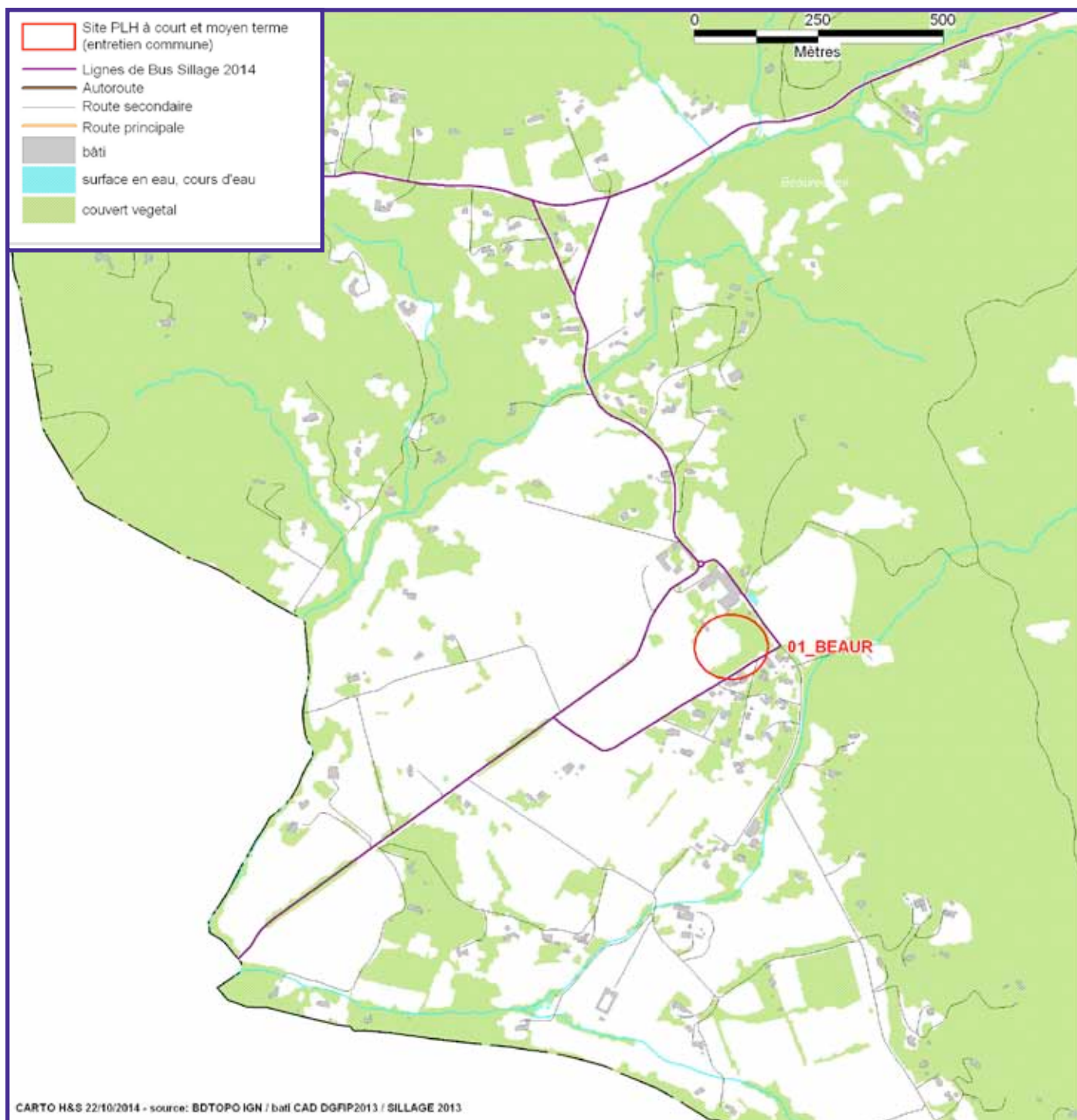
HYPOTHÈSE RECYCLAGE PARC ANCIEN – PÉRIODE 2015 -2021

Nombre de logements concernés	Dont LLS	Logements en Accession sociale
11	5	

SECTEURS DE DEVELOPPEMENT A LONG TERME Non cartographiés

Compte tenu de l'existence d'un réseau d'assainissement vers la station d'épuration à environ 600 m au sud de la limite actuelle de la zone urbanisable, un vaste espace pourrait être dans l'avenir (à moyen et long terme) ouvert à l'urbanisation.

Mais la commune entend maîtriser son développement, et reste très prudente sur cette éventualité, dont la mise en œuvre serait très délicate dans le contexte législatif et institutionnel actuels. De même, vers le nord, la création d'un réseau pour assainir le camping pourrait également permettre, à long terme, d'envisager dans cette zone un espace de développement urbain.

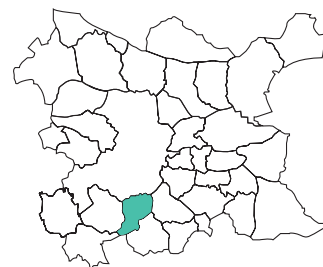


DONNÉES DE CADRAGE

POPULATION

- **13 761 habitants en 2011 – 12 356 en 1999**
- **Taux d'évolution annuel moyen 2006 et 2011 : +0,07 %** contre 0,04% pour la CPA, 0,39% département
- **Indice de jeunesse : 0,89** (1,36 en 1999)
- 5 014 ménages en 2011 – 4 300 en 1999
- **Taille moyenne des ménages : 2,61 en 2011**
- **Revenu moyen des imposables : 44 143 €** (CPA : 39 741€) et des non imposables : 11 448 € (CPA : 10 138€)

Commune très attractive en raison de sa position intermédiaire entre Aix et Marseille, à proximité de l'autoroute et de la gare de Simiane-Collongue, Bouc Bel Air a connu une croissance rapide, surtout au milieu des années 1970 et à la fin des années 1980 (nombreux lotissements), mais qui se poursuit à un rythme plus faible aujourd'hui (1,21% par an puis 0,7). La commune est également bien située en raison de son potentiel d'emplois.



PARC DE LOGEMENT

- **5 284 logements en 2011 – 4 500 en 1999**
 - 5 016 résidences principales (95%)
 - 117 résidences secondaires et logts occasionnels
 - 150 logements vacants (3%)
- **Une centaine de logements seraient vacants depuis plus d'un an**
- **87% des résidences principales en individuel**
- **831 logements commencés entre 2003 et 2012** dont 23% en individuel pur
- **Statut d'occupation**
 - 76% de propriétaires occupants
 - 17% de locataires parc privé
- **Un taux d'effort moyen dans le parc privé : 31%**
- **Typologie des résidences principales en 2011**
 - 5% de T1 – T2
 - 13% de T3
 - 82% de T4 et plus

Les parcs collectif et locatif tendent à augmenter lentement. Un seul logement privé a été conventionné.

Peu de travaux thermiques jusqu'ici (1 ou 2), malgré l'exemple donné par la mairie dans le cadre de l'agenda 21 et la caméra thermique mise à disposition pour les Diagnostics de Performance Energétique (DPE). Une thermographie aérienne est projetée à court terme.

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

Sur Bouc Bel Air, 11 copropriétés présenteraient des caractéristiques de grandes fragilités (classées en « D »), selon l'outil statistique d'aide au repérage des copropriétés fragiles de l'Anah.

PARC SOCIAL

- **445 logements sociaux recensés au 1^{er} janvier 2013** soit un taux de 8,22%
- **Estimation des objectifs de production révisés suite à la loi Duflot** : environ 908 logements sociaux à produire d'ici 2025 (objectifs 25%) dont 227 entre 2014 et 2016 et 225 entre 2017 et 2019

Le parc locatif social est constitué de logements récents (1970-80). La commune dénombre de 250 à 300 personnes sur liste d'attente pour un logement social.

La municipalité souhaite revoir la règle actuelle et développer plutôt les petites opérations, mieux intégrées. Le PLU actuel fixe pour les zones U et AU à vocation d'habitat que pour toute opération d'ensemble dont la surface de plancher est supérieure ou égale à 400 m² : 50 % de la surface de plancher, à minima, doit être dédiée au logement social. Cette disposition a en effet été intégrée au règlement par la modification n°2 du PLU approuvé le 26 janvier 2015.

Concernant les attributions, beaucoup de logements sont réservés par le 1%. Un accord existe entre la commune et le Comité Interprofessionnel du Logement Provence afin de donner priorité aux actifs que la commune connaît. Les attributions posent peu de problèmes.

LOGEMENTS SPECIFIQUES

Structures personnes âgées ou handicapées

- › Château de la malle : 85 lits
- › La Chrysalide, Foyer d'Accueil Médicalisé "Les Tilleuls" (24 places), Foyer de vie "Lou Mistraou" (43 places) dont 2 places en accueil temporaire

Gens du Voyage:

- › Obligation de réaliser, en commun avec Simiane-Collongue, une aire d'accueil de 30 à 50 places

La municipalité est intéressée par un soutien aux divisions de logements trop grands pour des personnes âgées. Envisager un bâtiment intergénérationnel (voir expérience antérieure) et l'appui au maintien à domicile (réseau de bénévoles du CCAS) sont des pistes de réflexion actuelles. Elle souhaite également aider les personnes handicapées en ce sens.

PERSPECTIVES DE CROISSANCE ET CAPACITE DES EQUIPEMENTS

La municipalité constate de nombreuses difficultés qui l'amènent à souhaiter provisoirement une limitation de la croissance de la commune (actuellement 14.000 habitants) :

- › des bouchons jusqu'à l'entrée des Milles
- › le blocage de plusieurs opérations par les recours des voisins
- › de grandes opérations qui ne sont pas suffisamment maîtrisées quant à leurs conséquences : souhait de petites opérations.

A cet effet, la municipalité a manifesté son souhait de revoir les conditions de son développement :

- la révision générale du PLU de Bouc Bel Air est engagée (prescription par délibération en date du 11 juillet 2014). La commune entend davantage maîtriser son développement urbain et affirmer Bouc Bel Air comme « Ville Nature » et « poumon vert » au sein de la fiure métropole Aix Marseille Provence. Ainsi, elle souhaite notamment limiter fortement les constructions nouvelles, tant que les infrastructures de transport seront saturées.
- l'objectif de 20 000 habitants affiché au sein du PLU actuellement en vigueur est excessif. La commune entend projeter une croissance plus « naturelle » avec un objectif de 16 500 habitants.
- elle souhaite maîtriser les divisions de parcelles, et les autoriser uniquement dans les secteurs présentant des caractéristiques adaptées (desserte, voirie, réseaux, transports en commun, proximité des pôles de vie, d'équipements ...) »

PROJETS ET GISEMENTS FONCIERS

SITES DE PROJET IDENTIFIÉS A ECHEANCE PLH (PLH 2015-2021)

Code d'identification	Commune	Nom du Projet	Échéance	Nombre de logements envisagés	Dont LLS	Logements en Accession sociale	Observations
1_Bouc	Bouc Bel Air	Montana	CT	85	0		Résidence sénior
2_Bouc	Bouc Bel Air	Montana	CT	22	0		Villas séniors
3_Bouc	Bouc Bel Air	RD8n / Plan Marseillais Nord	CT	45	28	2	
4_Bouc	Bouc Bel Air	Montaury	CT/MT	250- 350 dont près de 180 à CT/MT	100-200 dont près de 120 à CT		Potentiel foncier de près de 10 ha (zone 2AU au PLU en vigueur). Une partie (4 ha) sera ouverte à CT par une modification du PLU. Une seconde partie (1.5 ha) devrait également être ouverte à CT/MT par une révision du PLU
5_Bouc	Bouc Bel Air	Riberi	?	?	?		1 ha. Il y a aura du social. Bien placé dans le centre village mais actuellement le propriétaire ne veut pas vendre. OAP qui sera définie dans le cadre de la révision du PLU en cours.
	Bouc Bel Air	diffus	CT/MT	15 par an, soit 90 au total			Potentielles divisions de parcelles et de maisons : pas d'obligation de LLS si moins de 400 m²
				540	180		

Document transmis le 18/05/2015

SECTEURS DE DEVELOPPEMENT À LONG TERME non cartographiés

Code d'identification	Commune	Nom du Projet	Échéance	Nombre de logements envisagés	Dont LLS	Logements en Accession sociale	Observations
	Bouc Bel Air	Bel Ombre	LT	100-120	50-60		3 ha EPF. Densification OAP : individuel accolé en franges pour zone transitoire - OAP qui sera redéfinie dans le cadre de la révision du PLU en cours
	Bouc Bel Air	Montaury	LT	100	50		Près de 3 ha- Zone 3AU du PLU en vigueur

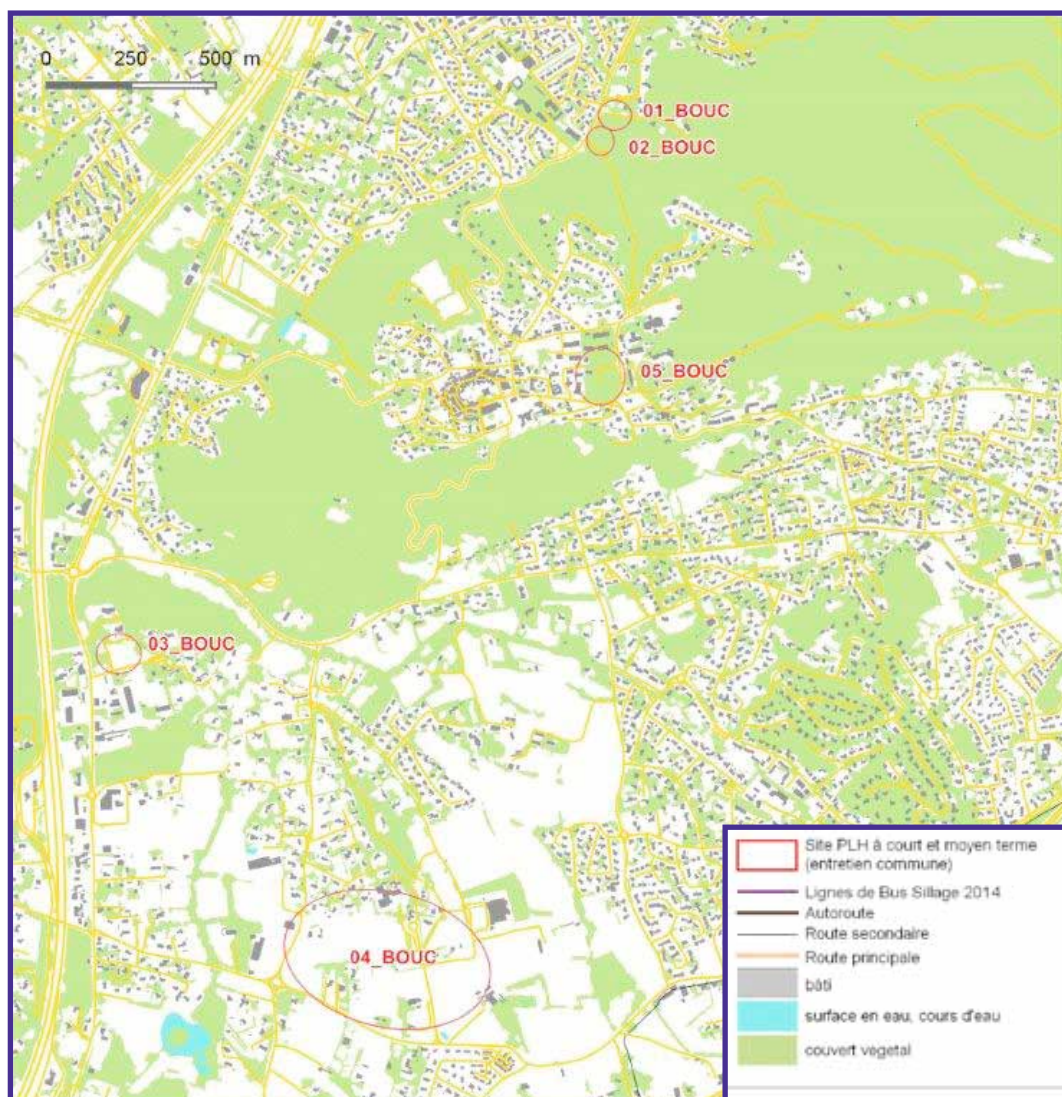
Document transmis le 18/05/2015

HYPOTHÈSE RECYCLAGE PARC EXISTANT – PÉRIODE 2015 -2021

Nombre de logements concernés	Dont LLS	Logemens en Accession sociale
142	65	

HYPOTHÈSE CHANGEMENT DE STATUT PARC EXISTANT – PÉRIODE 2015 -2021

Nombre de logements concernés	Dont LLS	Logtemens en Accession sociale
19	13	



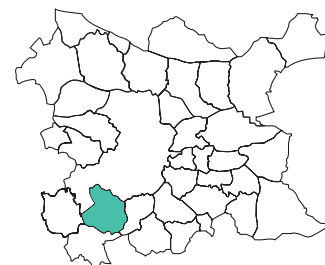
DONNÉES DE CADRAGE

POPULATION

- **8 800 habitants en 2011 – 7 871 en 1999**
- **Taux d'évolution annuel moyen 2006 et 2011 : +1,03 %** contre 0,04% pour la CPA, 0,39% département
- **Indice de jeunesse : 0,96** (1,16 en 1999)
- **3 330 ménages en 2011 – 2 812 en 1999**
- **Taille moyenne des ménages : 2,60 en 2011**
- **Revenu moyen des imposables : 50 434 €** (CPA : 39 741€) et des **non imposables : 11 504 €** (CPA : 10 138€)

Cabriès, située dans la couronne sud de la CPA, connaît un fort accroissement de sa population, (Près de 80 habitants supplémentaires chaque année entre 1999 et 2011) liée directement à des composantes communautaires stratégiques : le plateau de l'Arbois, la zone d'activités des Milles et la zone commerciale de Plan-de-Campagne.

L'analyse des chiffres indique un vieillissement de la population caractérisé par une augmentation de 7% des moins de 25 ans contre une augmentation de 34% pour les plus 60 ans.



PARC DE LOGEMENT

- **3 570 logements en 2011 – 3 002 en 1999**
3 330 résidences principales (93%)
84 résidences secondaires et logts occasionnels
155 logements vacants (4%)
- **Près de 90 logements sont vacants depuis plus d'un an**
- **93% des résidences principales en individuel**
- **664 logements commencés entre 2003 et 2012** dont
56% en individuel pur
- **Statut d'occupation**
80% de propriétaires occupants
14% de locataires parc privé
- **Un taux d'effort moyen dans le parc privé : 35%**
- **Typologie des résidences principales en 2011**
6% de T1 – T2
10% de T3
84% de T4 et plus

Sur la période 2003-2012, la production s'est faite essentiellement en individuels.

Les logements vacants et les résidences secondaires sont peu nombreux. Le parc locatif est, quant à lui, faiblement représenté. Les prix du foncier étant élevés, les nouveaux ménages connaissent des difficultés grandissantes pour s'installer dans cette commune. Actuellement un terrain de 4 000 m² constructible se négocie aux alentours de 400 000 €.

Concernant le parc privé, près de 1 300 logements datent d'avant 1975 (41 %). Il est fait état de 150 logements classés en catégorie 7&8 par l'Agence Nationale de l'Amélioration de l'Habitat (ANAH) dans le cadre du PPPI Parc Privé Potentiel Indigne.

Selon l'outil statistique d'aide au repérage des copropriétés fragiles de l'Anah, les copropriétés sur la commune sont essentiellement composées de 2 à 11 logements. 4 sont classées en catégorie D.

PARC SOCIAL

- **185 logements sociaux recensés au 1^{er} janvier 2013** soit un taux de 4,8%
- **Estimation des objectifs de production révisés suite à la loi Duflot : environ 779 logements sociaux** à produire d'ici 2025 (objectifs 25%) dont 195 entre 2014 et 2016 et 193 entre 2017 et 2019.

Environ 150 demandes sont dénombrées (elles concernent le logement social et l'accession à la propriété). Concernant la production sociale récente, 34 logements locatifs sociaux ont été financés entre 2011 et 2012, essentiellement en PLS.

Ces objectifs apparaissent cependant comme irréalisables pour la commune, les équipements correspondants ne pouvant être financés.

La commune est également propriétaire d'une quinzaine de logements qui ne sont pas conventionnés.

LOGEMENTS SPECIFIQUES

Structures personnes âgées :

- › EHPAD L'Occitanie : 73 places

Gens du Voyage:

- › Obligation avec Vitrolles de créer 40 places d'accueil

Jeunes travailleurs:

- › Foyer des LADS : 28 logements

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

PERSPECTIVES DE CROISSANCE ET CAPACITE DES EQUIPEMENTS

Le PLU de la commune est en cours d'élaboration.

Le diagnostic du PLU évoque un sous-dimensionnement en matière d'équipements. Il apparaît nécessaire « d'adapter et d'anticiper les réseaux d'équipements (VRD et superstructure) avant la réalisation de nouvelles opérations immobilières ». Actuellement les établissements scolaires de Cabriès sont saturés.

PROJETS ET GISEMENTS FONCIERS

La commune est fortement contrainte. La problématique environnementale est importante avec le futur classement du Programme d'Intérêt Général (PIG). Elle ne dispose quasiment d'aucune réserve foncière constructible ou en zone pouvant être constructible, et les contraintes d'eau et d'assainissement sont fortes.

Si la densification apparaît comme une solution, la commune doit néanmoins faire face à une forte opposition de la population à la construction dense.

SITES DE PROJET IDENTIFIÉS À ECHEANCE PLH (PLH 2015-2021)

Code d'identification	Commune	Nom du Projet	Échéance	Nombre de logements envisagés	Dont LLS	Logements en Accession sociale	Observations
01_CABR	Cabriès	Projet EMMAÛS	CT	15	15		Terrain appartenant à la communauté Emmaüs UALE (Union des Amis et Compagnons d'Emmaüs). Volonté de réaliser des logements sociaux mais actuellement problème de montage financier. Bail à construction (bailleur SOGEMA)
03_CABR	Cabriès	AFASEC	CT	15	15		Création de 15 studios
05_CABR	Cabriès	Projet Quartier Saint Pierre	MT				Etude de faisabilité en cours, mais développement du secteur fortement dépendant de la réalisation de l'école
				30	30		

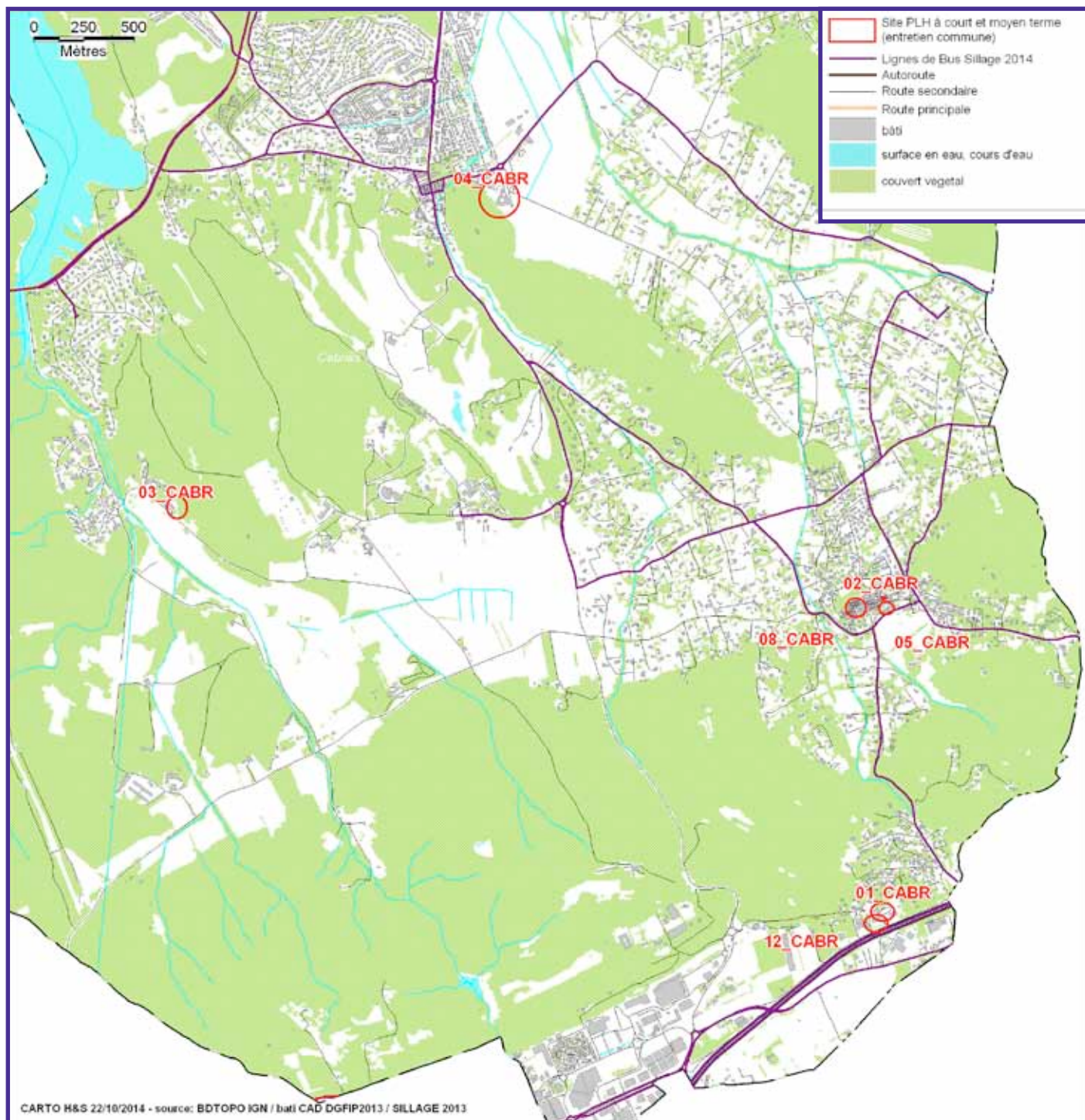
Document transmis le 19/05/2014

HYPOTHÈSE RECYCLAGE PARC EXISTANT ET CHANGEMENTS DE STATUT – PÉRIODE 2015 -2021

Code d'iden- tification	Commune	Nom du Projet	Échéance	Nombre de logements concernés	Dont LLS	Logements en Accession sociale	Observations
02_CABR	Cabriès	Projet du Tonquin	CT	10 - 12	10 - 12		Propriété de la CPA. Actuellement promesse de vente entre la CPA et PROMOLOGIS en vue de réaliser entre 10 et 12 logements sociaux (PLAI/PLUS). Réhabilitation de T2 et T4
04_CABR	Cabriès	L'occitanie	CT	24	24		Transformation de la résidence retraite en EHPAD (73 lits) + foyer logement (15 loge- ments)
08_CABR	Cabriès	Logements communaux	MT	15	15		Conventionnements des logements communaux
12_CABR	Cabriès	EMMAÛS Existant		36	36		Volonté de conventionner ces 36 logements
		Autres potentiels		10			
				96	86		

SECTEURS DE DEVELOPPEMENT À LONG TERME non cartographiés

Code d'iden- tification	Commune	Nom du Projet	Échéance	Nombre de logements envisagés	Dont LLS	Logements en Accession sociale	Observations
06_CABR	Cabriès	zone du Verges	LT (après 2020)				
07_CABR	Cabriès	Propriété Gayet	LT (après 2020)				Potentiel foncier situé en face des Pradelles
09_CABR	Cabriès	Centre hippique	LT (après 2020)				Réserve foncière d'1 hectare
10_CABR	Cabriès	Pin Porte Rouge	LT (après 2020)				Potentiel de logements à proximité de Plan de Campagne
11_CABR	Cabriès	Avenue Marcel Pagnol	LT (après 2020)				Potentiel foncier d'environ 3 ha



DONNÉES DE CADRAGE

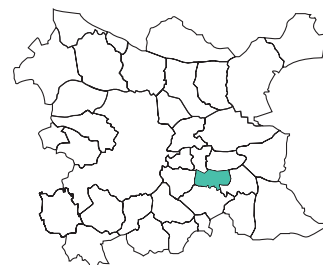
POPULATION

- **2 109 habitants en 2011 – 1 875 en 1999**
- **Taux d'évolution annuel moyen 2006 et 2011 : +0,54%**
contre 0,04% pour la CPA, 0,39% département
- **Indice de jeunesse : 1,04**(1,71 en 1999)
- **776 ménages en 2011 – 644 en 1999**
- **Taille moyenne des ménages : 2,62 en 2011**
- **Revenu moyen des imposables : 48 618 €** (CPA : 39 741€) **et des non imposables : 12 421 €** (CPA : 10 138€)

De par sa situation géographique, la commune de Châteauneuf le Rouge est impactée par le pôle industriel centré sur la micro-électronique.

Ces dernières années, elle a enregistré un fort ralentissement de sa croissance (+ 0,98% soit près de 20 habitants supplémentaires par an entre 1999 et 2011) contre + 4,31% entre 1990 et 1999 (66 habitants en plus par an).

L'analyse des chiffres indique une tendance au vieillissement de la population au cours des dix dernières années: les plus de 60 ans augmentant de 75% (+20 par an) contre une augmentation de +7% des moins de 25 ans (soit près de 4 jeunes en plus par an).



PARC DE LOGEMENT

- **842 logements en 2011 – 674 en 1999**
776 résidences principales (92%)
16 résidences secondaires et logts occasionnels
49 logements vacants (6%)
- **83% des résidences principales en individuel**
- **82 logements commencés entre 2003 et 2012** dont
17% en individuel pur
Opération importante en collectif en 2006
- **Statut d'occupation**
76% de propriétaires occupants
20% de locataires parc privé
- **Un taux d'effort moyen dans le parc privé : 32%**
- **Typologie des résidences principales en 2011**
10% de T1 – T2
10% de T3
80% de T4 et plus

Sur la période 2003-2012, la production s'est faite essentiellement en individuels.

On dénombre peu de vacants et de résidences secondaires sur la commune.

Concernant le parc privé, près de 130 logements (17%) datent d'avant 1975. Des travaux de rénovation du patrimoine en centre ancien ont été réalisés.

PARC SOCIAL

- **9 logements sociaux recensés**
- **Commune non soumise à l'article 55 de la loi SRU**

Concernant l'offre sociale, la commune n'est pas soumise à l'article 55 de la loi SRU. En 2013, 12 logements communaux sont recensés et un treizième devrait être prochainement acquis. Ces logements, loués à prix modérés, ne sont pas conventionnés.

LOGEMENTS SPECIFIQUES

Structures personnes âgées :

- EPHAD L'escalette : 75 places

Gens du Voyage:

- néant

PERSPECTIVES DE CROISSANCE ET CAPACITE DES EQUIPEMENTS

Le PLU de la commune a été élaboré en 2004. L'objectif est d'atteindre une population d'environ 2 500 habitants. En matière d'équipements, une maison de retraite médicalisée de 75 lits vient d'être construite. Concernant l'assainissement, des travaux importants de déploiement l'assainissement collectif et de raccordement sont en cours.

PROJETS ET GISEMENTS FONCIERS

La commune mène depuis quelques années une politique de réhabilitation de son patrimoine bâti et une politique foncière volontariste qui passe notamment par l'acquisition de logements dans chaque quartier. L'objectif de la commune est de pouvoir disposer d'ici deux ou trois ans d'une vingtaine de biens, maisons ou appartements, de taille modeste (du studio au T3) répartis sur l'ensemble des quartiers (Vieille Geinette, Gavotte, centre village, Cardeline). Concernant les projets de développement, la commune évoque un projet urbain d'une soixantaine de logements sur le site de La Gavotte avec plusieurs équipements projetés (terrains de tennis...)¹

SITES DE PROJET IDENTIFIÉS À ECHEANCE PLH (PLH 2015-2021)

Code d'identification	Commune	Nom du Projet	Échéance	Nombre de logements envisagés	Dont LLS	Logements en Accession sociale	Observations
1_CHAT	Châteauneuf le Rouge	A côté du Stade	CT	60			PC autorisé
3_CHAT	Châteauneuf le Rouge	La Gavotte	CT	60			Recours contre le projet
				120			

Document transmis le 21/02/2014

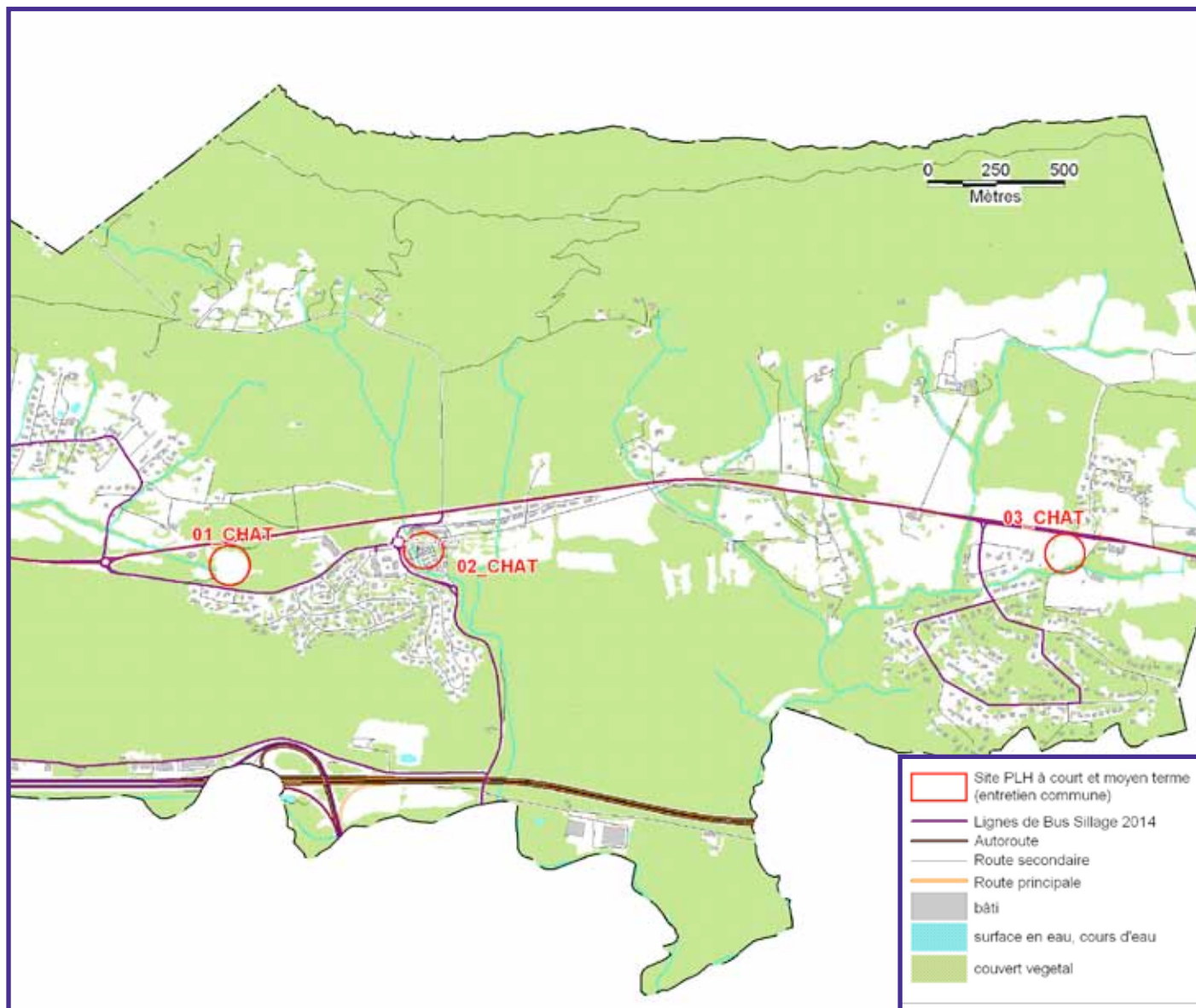
HYPOTHÈSE RECYCLAGE PARC EXISTANT ET CHANGEMENTS DE STATUT – PÉRIODE 2015 -2021

Code d'identification	Commune	Nom du Projet	Nombre de logements concernés	Dont LLS	Logements en Accession sociale	Observations
2_CHAT	Châteauneuf le Rouge	En centre ville	19	10*		Volonté de développer le parc de logements communaux.
			19	10		

*Potentiel théorique de logements sociaux ou conventionnés

¹ Extrait conclusions entretien du 26 juin 2013 mené dans le Cadre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)

CHATEAUNEUF LE ROUGE

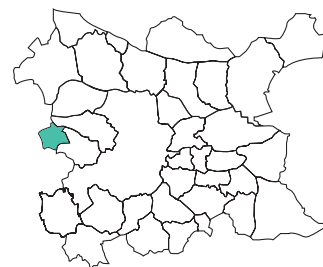


DONNÉES DE CADRAGE

POPULATION

- **3 459 habitants en 2011 – 2 869 en 1999**
- **Taux d'évolution annuel moyen 2006 et 2011 : +1,0 %**
contre 0,04% pour la CPA, 0,39% département
- **Indice de jeunesse : 1,44** (1,64 en 1999)
- **1 302 ménages en 2011 – 1 032 en 1999**
- **Taille moyenne des ménages : 2,63 en 2011**
- **Revenu moyen des imposables : 39 231 €** (CPA : 39 741€) et des non imposables : 11 731 € (CPA : 10 138€)

Située à l'Ouest d'Aix-en-Provence, la commune compte 3 459 habitants en 2011 avec une augmentation de près de 50 habitants par an depuis une vingtaine d'années, soit près de 20 ménages supplémentaires par an en moyenne. L'analyse des chiffres indique une population assez jeune. Seuls 16% des actifs habitant Coudoux travaillent dans la commune.



PARC DE LOGEMENT

- **1 385 logements en 2011 – 1 086 en 1999**
1 306 résidences principales (94%)
14 résidences secondaires et logts occasionnels
65 logements vacants (5%)
- **90% des résidences principales en individuel**
- **164 logements commencés entre 2003 et 2012** dont 45% en individuel pur
- **Statut d'occupation**
78% de propriétaires occupants
18% de locataires privés
- **Un taux d'effort moyen dans le parc privé : 38%**
- **Typologie des résidences principales en 2011**
6% de T1 – T2
12% de T3
82% de T4 et plus

Sur la période 2003-2012, la production s'est faite essentiellement en individuels.

L'augmentation du parc de logements a été très forte, avec 299 logements nouveaux entre 1999 et 2011, soit +27% contre 17% pour la CPA.

La part des résidences secondaires et occasionnelles est en baisse et une soixantaine de logements seraient vacants. 29% du parc soit près de 400 logements datent d'avant 1975. La nécessité de réhabilitation thermique est mise en avant, d'autant plus que le chauffage électrique est très fréquent.

La pression immobilière limite les possibilités d'investissement de certains ménages aux revenus limités. Les grandes maisons représentent un véritable gisement pour la production de nouveaux logements.

PARC SOCIAL

- **39 logements sociaux recensés au 1^{er} janvier 2013 soit un taux de 3,6%**
- **Estimation des objectifs de production révisés suite à la loi Duflot : environ 289 logements sociaux** à produire d'ici 2025 (objectifs 25% = 336 logements locatifs sociaux (lls)) auxquels il convient d'enlever les 31 logements en cours soit un objectif de 258 ll.

La commune atteint le seuil des « 3500 habitants » à partir duquel l'article 55 de la Loi SRU s'applique.

Une quarantaine de demandes sont dénombrées, qui sont « locales ». Pour un logement libéré, ce sont 20 demandes qui sont enregistrées.

8 logements sociaux ont été créés entre 2013 et 2014 et viennent s'ajouter aux 39 existants soit 47 LLS.

Concernant la production sociale récente, il y a l'opération en cours « le Grand Coudoux » qui comprend 31 logements sociaux : des PLAI des PLUS et des PLS et du T2 au T4.

LOGEMENTS SPECIFIQUES

- Néant

PERSPECTIVES DE CROISSANCE ET CAPACITE DES EQUIPEMENTS

La commune va lancer la révision de son PLU avec AEU. Le PLU de 2006, modifié en 2009, prévoyait un objectif démographique de 6 000 habitants. Hormis la création d'une cantine, Coudoux dispose d'un bon niveau d'équipements publics permettant de satisfaire la demande actuelle.

PROJETS ET GISEMENTS FONCIERS

SITES DE PROJET IDENTIFIÉS À ECHEANCE PLH (PLH 2015-2021)

Code d'identification	Commune	Nom du Projet	Échéance	Nombre de logements envisagés	Dont LLS	Logements en Accession sociale	Observations
01_COUD	Coudoux	Grand Coudoux	CT	100	31		Chaufferie bois. Chantier en cours de réalisation
03_COUD	Coudoux	Gerome	CT	5	5		Achat avec l'EPF
04_COUD	Coudoux		CT	16	16		En négociation avec l'EPF
07_COUD	Coudoux	Baret	MT				Terrains BARET une partie en zones UA (R+2) et UB DIA en cours EPF
				129	60		

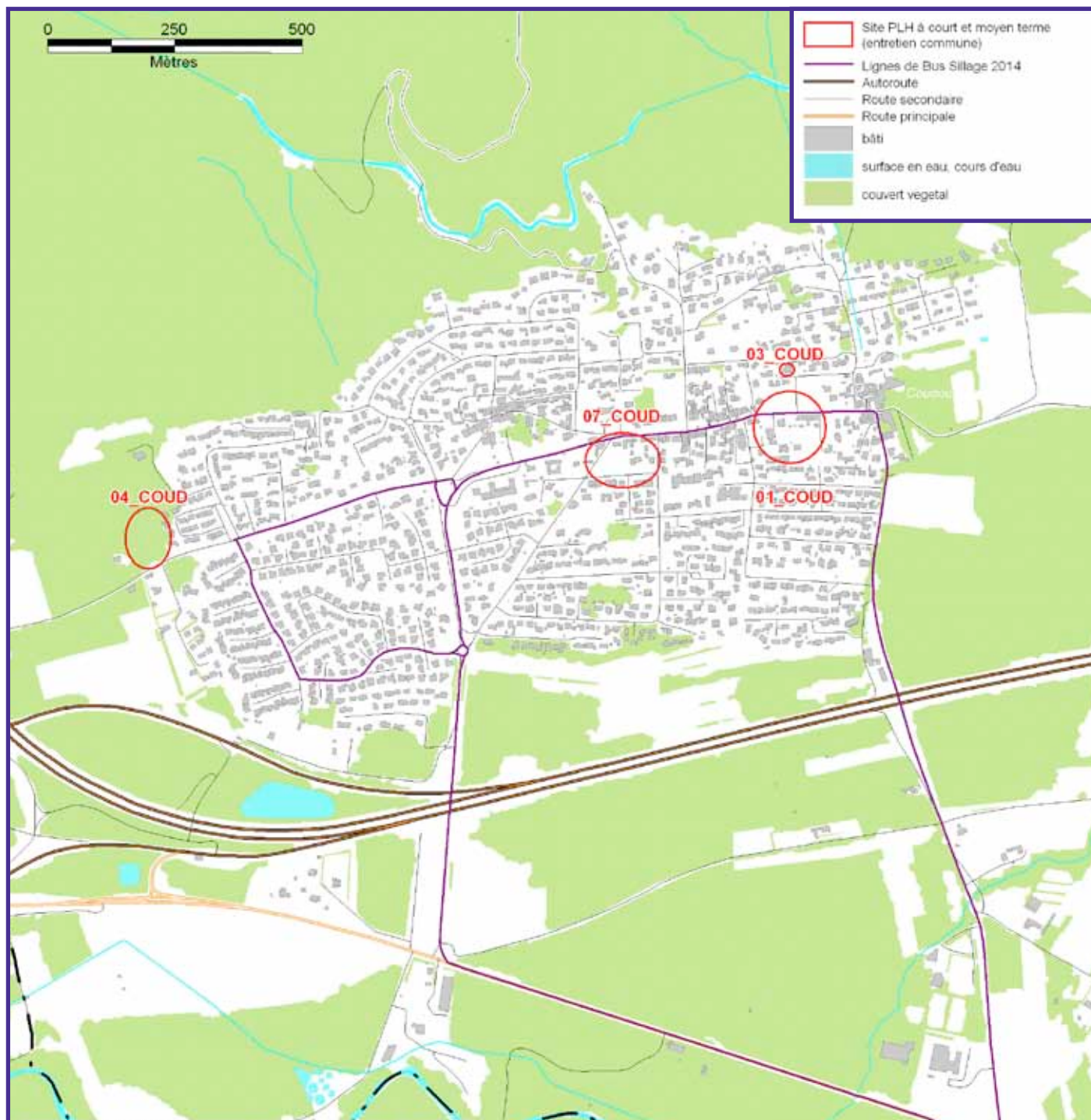
Document transmis le 20/04/2014

HYPOTHÈSE RECYCLAGE PARC ANCIEN – PÉRIODE 2015 -2021

Nombre de logements concernés	Dont LLS	Logements en Accession sociale
33	13	

SECTEURS DE DEVELOPPEMENT À LONG TERME non cartographiés

Code d'identification	Commune	Nom du Projet	Échéance	Nombre de logements envisagés	Dont LLS	dont Accession sociale	Observations
5_COUD	Coudoux		LT				Foncier privé environ 40% LLS
6_COUD	Coudoux	Rouard	LT	40	12	6	A Préempter
8_COUD	Coudoux	Centre commercial années 70	LT	50			Reconstruction Centre Commercial et densification Etude CAUE
9_COUD	Coudoux		LT				Protection phonique à prévoir vis-à-vis de l'autoroute





DONNÉES DE CADRAGE

POPULATION

- **7 504 habitants en 2011 – 7 124 en 1999**
- **Taux d'évolution annuel moyen 2006 et 2011 : +0,0%**
contre 0,04% pour la CPA, 0,39% département
- **Indice de jeunesse : 0,87** (1,30 en 1999)
- **3 161 ménages en 2011 – 2 736 en 1999**
- **Taille moyenne des ménages : 2,33 en 2011**
- **Revenu moyen des imposables : 50 511 €** (CPA : 39 741€)
et des non imposables : 11 736 € (CPA : 10 138€)

Située à moins de 20 minutes d'Aix-en-Provence, la commune d'Eguilles compte environ 8 000 habitants en 2014¹. Au cours des dix dernières années, le rythme de sa croissance démographique s'est fortement ralenti : + 0,43% entre 1999 et 2011 (soit près de 32 habitants supplémentaires par an) contre +2,02% entre 1990 et 1999 (130 habitants en plus par an). L'analyse des chiffres indique un vieillissement de la population.

PARC DE LOGEMENT

- **3 405 logements en 2011 – 2 983 en 1999**
3 163 résidences principales (93%)
79 résidences secondaires et logts occasionnels
162 logements vacants (5%)
- **76% des résidences principales en individuel**
- **194 logements commencés entre 2003 et 2012** dont
53% en individuel pur
- **Statut d'occupation**
66% de propriétaires occupants
26% de locataires parc privé
4% de locataires parc public
- **Un taux d'effort moyen dans le parc privé : 36%**
- **Typologie des résidences principales en 2011**
14% de T1 – T2
15% de T3
71% de T4 et plus

Sur la période 2003-2012, la production s'est faite essentiellement en individuels.

Urbanisé depuis les années 70 avec un développement pavillonnaire extensif, le territoire communal est fortement contraint par ce type d'urbanisation très peu dense sur de grandes parcelles d'une part, mais aussi par les divers plans d'exposition aux risques, notamment les risques de mouvements de terrain (qui concernent certains secteurs bâtis).

Le nombre de résidences secondaires et occasionnelles est en baisse et seulement 5% du parc de logements serait vacant.

40% du parc soit près de 1 300 logements datent d'avant 1975.

L'offre locative est pour partie le fait de la réaffectation au logement de locaux qui n'étaient pas destinés à cela auparavant : remises, etc...parfois sans autorisation.

Sur Eguilles, 16 copropriétés présenteraient des caractéristiques de grandes fragilités (classées en « D »), selon l'outil statistique d'aide au repérage des copropriétés fragiles de l'Anah.

PARC SOCIAL

- **134 logements sociaux recensés au 1^{er} janvier 2013**
soit un taux de 4%
- **Estimation des objectifs de production révisés suite à la loi Duflot** : environ 692 logements sociaux à produire d'ici 2025 (objectifs 25%) dont 173 entre 2014 et 2016 et 171 entre 2017 et 2019

La commune est également propriétaire de 21 logements qu'elle souhaite conventionner, cependant la procédure de conventionnement sans travaux s'avère très contraignante.

LOGEMENTS SPECIFIQUES

Structure personnes âgées

- Maison de retraite les Floralties : 35 lits

Gens du Voyage :

- Obligation de réaliser une aire d'accueil de 20 places

¹ 7 800 habitants auxquels s'ajoutent 105 maisons non recensées

PERSPECTIVES DE CROISSANCE ET CAPACITE DES EQUIPEMENTS

La commune dispose actuellement d'un POS. Ce dernier a été révisé de manière simplifiée en 2000, 2007, 2009 et 2013 afin d'adapter le document et le 21 février 2014, la commune a voté la modification n°4 afin de faire évoluer son document d'urbanisme.

Le passage du POS au PLU remettrait en cause le zonage NB actuel et les limites de constructibilité au sein de ces zones. En dehors de problèmes techniques (assainissement non collectif généralisé, réseaux à recalibrer et à étendre, voiries à gabarit « rural » à élargir, investissements lourds et problèmes complexes d'alignements) le projet de densification se heurte à l'opposition radicale des propriétaires (exemple du secteur des Grès Hauts).

La commune aménage donc en priorité son réseau d'adduction d'eau potable et d'eaux usées (4 opérations majeures en cours) afin de pouvoir densifier, sous réserve que les voies d'accès disposent d'une capacité suffisante. Cette densification concernera principalement les zones NB.

En ce qui concerne, les équipements scolaires, les capacités sont à leur maximum. Le collège de Lambesc est au maximum de sa capacité et les élèves d'Eguilles sont réorientés vers celui de Chateaudouble, lui-même saturé. Avec l'accroissement de la population, un troisième groupe scolaire et un collège se révéleront nécessaires, une réserve foncière est d'ores et déjà actée sur le terrain « CLEMENT », le long de la RD 17.

PROJETS ET GISEMENTS FONCIERS

La commune est contrainte par de nombreux risques dont notamment mouvement de terrain, inondation et feu de forêt. Elle a fait l'objet de plusieurs arrêtés de reconnaissance de catastrophe naturelle.

La commune rencontre des problèmes de foncier disponible et de capacité constructive du fait de hauteurs limitées au R+2, seul un petit secteur admettant le R+4, même en PLU, la nécessité d'aligner les faitages posera problème.

Par ailleurs, les dispositions actuelles pour la production de logements sociaux ne sont pas bien adaptées à la situation de la commune. En effet, la nécessité de réaction rapide en cas d'opportunité foncière, sans afficher d'intentions précises sur des sites convoités (risque de « faire monter les enchères »), pour acquérir du foncier et monter de « petits » projets aujourd'hui portés par la commune qui, n'est pas un organisme agréé, ne peut pas mobiliser toutes les subventions et financements. Depuis 2006, la commune tente de mettre en place un « office municipal du logement » qui lui semble être l'outil adapté. Le dossier est totalement en panne depuis 2006.

Cependant la commune a pu mettre en œuvre plusieurs opérations : l'une d'elle semble très illustratrice d'une manière adaptée pour produire du logement social : Opération « Fine » : achat d'un terrain avec une maison qui a été divisée en 6 logements. Coût total de 840 000€, opération totalement financée par la commune. L'intervention d'ouvriers communaux en régie a permis une économie intéressante, et le projet a été bouclé en 13 mois, alors que les opérations classiques demandent de délais très longs pour aboutir à la livraison (plus de 7 ans pour les opérations OPAC PAH « Lou Destre » et « Clos d'Alix »).

La commune pense qu'il est réaliste d'envisager 5 à 6 opérations de ce type chaque année, compte tenu du nombre important de mise en vente de biens. Ces logements pouvant faire l'objet d'un conventionnement, selon un protocole à mutualiser au niveau communautaire.

Une formule qui permettrait de proposer des logements en location dans le cadre d'aménagement ou extensions de maisons existantes devenues très sous occupées, avec maintien à domicile d'un occupant âgé et connaissant des difficultés économiques, sous l'égide de la commune apportant une « garantie » de pérennité et la maintenance nécessaire, serait à envisager. Elle serait plus adaptée ou moins brutale qu'une vente en viager.

PROJETS ET GISEMENTS FONCIERS

SITES DE PROJET IDENTIFIÉS À ECHEANCE PLH (PLH 2015-2021)

Code d'identification	Commune	Nom du Projet	Échéance	Nombre de logements envisagés	Dont LLS	Logements en Accession sociale	Observations
01_ EGU	Eguilles	Terrain privé	MT	34*	10		En attente de négociations foncières
02_ EGUI	Eguilles	Site Franck	CT	13	13		Parcelle AO 129 mitoyen gendarmerie 16 logements ramenés à 13 ? Demande de loger des officiers en 1 T5 et 1 T4 (PLS)
03_ EGU	Eguilles	Maïsons Dujardin	CT	18	9		Étude Kern
04_ EGUI	Eguilles	Terrain JUNEL	CT	16	16		Acquis par la commune : 7098 m² dont 3300 constructibles avec un COS de 1040 m². Financement par la CPA à hauteur de 50% dans le cadre de la CCPD. Projet établi.
				81	47		

*Estimation du potentiel théorique de logements au regard de la surface de la parcelle et des règles du document d'urbanisme

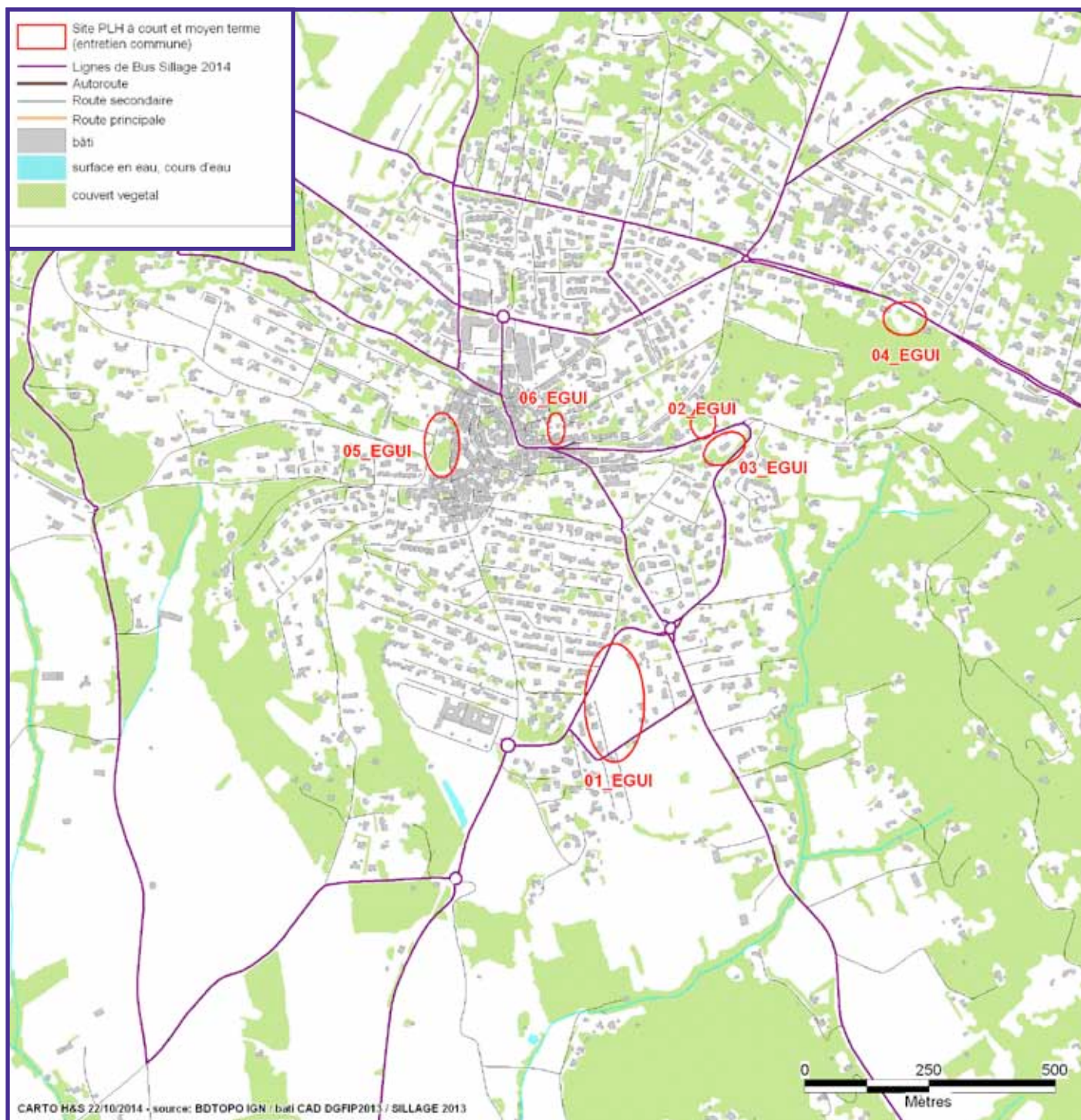
Document transmis le 10/02/2014

HYPOTHÈSE RECYCLAGE PARC EXISTANT – PÉRIODE 2015 -2021

Code d'identification	Commune	Nom du Projet	Nombre de logements concernés	Dont LLS	Logements en Accession sociale	Observations
05_ EGUI	Eguilles	Fontlaure	7	7		Achat propriété patrimoniale avec aides CG, CR et CPA. Aménagement rez de chaussée en culturel et logements aux 2 étages
06_ EGUI	Eguilles	Ruine centre ancien	6 studios ou 2 (T4 et T5)	2 à 6		Bien vacant sans maître récupéré par la commune. 2 hypothèses de projet : 6 studios ou 2 grands logements.
		Autres potentiels	70	22		
			80	33		

HYPOTHÈSE CHANGEMENT DE STATUT PARC EXISTANT – PÉRIODE 2015 -2021

Nombre de logements concernés	dont LLS	Logements en Accession sociale
10	10	



DONNÉES DE CADRAGE

POPULATION

- **9 350 habitants en 2011 – 7 513 en 1999**
- **Taux d'évolution annuel moyen 2006 et 2011 : +1,56%**
contre 0,04% pour la CPA, 0,39% département
- **Indice de jeunesse : 1,045** (1,70 en 1999)
- **3 636 ménages en 2011 – 2 715 en 1999**
- **Taille moyenne des ménages : 2,57 en 2011**
- **Revenu moyen des imposables : 40 100 €** (CPA : 39 741€) **et des non imposables : 10 833 €** (CPA : 10 138€)



Située à moins de 15km d'Aix-en-Provence, Fuveau connaît au cours des dix dernières années (1999-2011), un renforcement de son rythme de croissance : + 1,84% entre 1999 et 2011 (soit près de 153 habitants supplémentaires par an) contre +1,78% entre 1990 et 1999 (123 habitants en plus par an).

PARC DE LOGEMENT

- 4 021 logements en 2011 – 3 038 en 1999
3 625 résidences principales (90%)
173 résidences secondaires et logts occasionnels
223 logements vacants (6%)
- 80% des résidences principales en individuel
- 558 logements commencés entre 2003 et 2012 dont 27 % en individuel pur
- Statut d'occupation
70% de propriétaires occupants
22% de locataires parc privé
- Un taux d'effort moyen dans le parc privé : 33% *Source Dros*
- Typologie des résidences principales en 2011
11% de T1 – T2
21% de T3
68% de T4 et plus

Sur la période 2003-2012, la production s'est faite essentiellement en individuels.

Près de 1 500 logements datent d'avant 1975 soit un parc représentant 41% des logements. La question de l'amélioration thermique de certains logements se pose, ainsi que quelques problèmes d'amélioration du bâti. Dans les années 80, une OPAH avait été menée, mais depuis aucun dispositif n'a été mis en œuvre. Une « ballade thermique » a été réalisée début 2014 dans le centre de Fuveau dans le cadre de son Agenda 21, les résultats (thermographie) seront intéressants à examiner.

Dans le parc ancien, un phénomène de division d'immeubles en plusieurs logements est constaté, engendrant des problèmes notamment en matière de stationnement.

Sur Fuveau, 15 copropriétés présenteraient des caractéristiques de grandes fragilités (classées en « D »), selon l'outil statistique d'aide au repérage des copropriétés fragiles de l'Anah.

PARC SOCIAL

- **163 logements sociaux recensés au 1^{er} janvier 2013 soit un taux de 4,2%**
- **Estimation des objectifs de production révisés suite à la loi Duflot : environ 805 logements sociaux à produire d'ici 2025 (objectifs 25%) dont 201 entre 2014 et 2016 et 199 entre 2017 et 2019**

La commune est propriétaire d'une dizaine de logements communaux, rénovés, qui vont être conventionnés.

LOGEMENTS SPECIFIQUES

Structures personnes âgées :

- Néant

Gens du Voyage :

- Aire d'accueil « Les Rives Hautes » de 23 places inaugurée en juillet 2013

Concernant la question des personnes âgées, la commune envisage la construction d'une maison de retraite d'une centaine de lits (emplacement réservé).

PERSPECTIVES DE CROISSANCE ET CAPACITE DES EQUIPEMENTS

Le PLU approuvé en 2008 a fait l'objet de plusieurs modifications. La commune s'est fixée un objectif d'environ 12 000 habitants à l'horizon 2022.

A travers le PLU, la commune a réussi à mieux maîtriser sa croissance et une production de logements collectifs plus importante que des logements individuels, phénomène attesté par le bilan des permis accordés:

Avant le PLU : 636 permis accordés (2000-2007) dont 441 en individuel

Avec le PLU : 431 permis accordés (2008 – 2013) dont 191 en individuel

La nécessité d'appliquer le « Grenelle » conduira à revoir le PLU avant le 1^{er} janvier 2016.

La capacité des équipements scolaires est suffisante actuellement. En revanche, des équipements seront réalisés dans le cadre du projet de ZAC à La Barque (accord cadre avec l'EPF PACA) ainsi qu'un maximum de 120 logements (Une piscine communautaire a été récemment réalisée).

PROJETS ET GISEMENTS FONCIERS

La commune a mis en place les outils disponibles pour maîtriser la production : secteurs de mixité sociale, emplacements réservés... Cependant, certains promoteurs immobiliers n'ont pas assez intégré les impératifs communaux de production diversifiée dans leurs négociations avec des propriétaires qu'ils rencontrent sans avoir vu la commune auparavant.

La commune constate de plus en plus de locations en zone NB, du fait de la division de logements. Le règlement du PLU autorise les extensions de maisons existantes d'au moins 50 m² jusqu'à 250 m². Cependant, le règlement sanitaire départemental interdit l'existence de plus d'un seul logement en l'absence de réseau d'assainissement collectif.

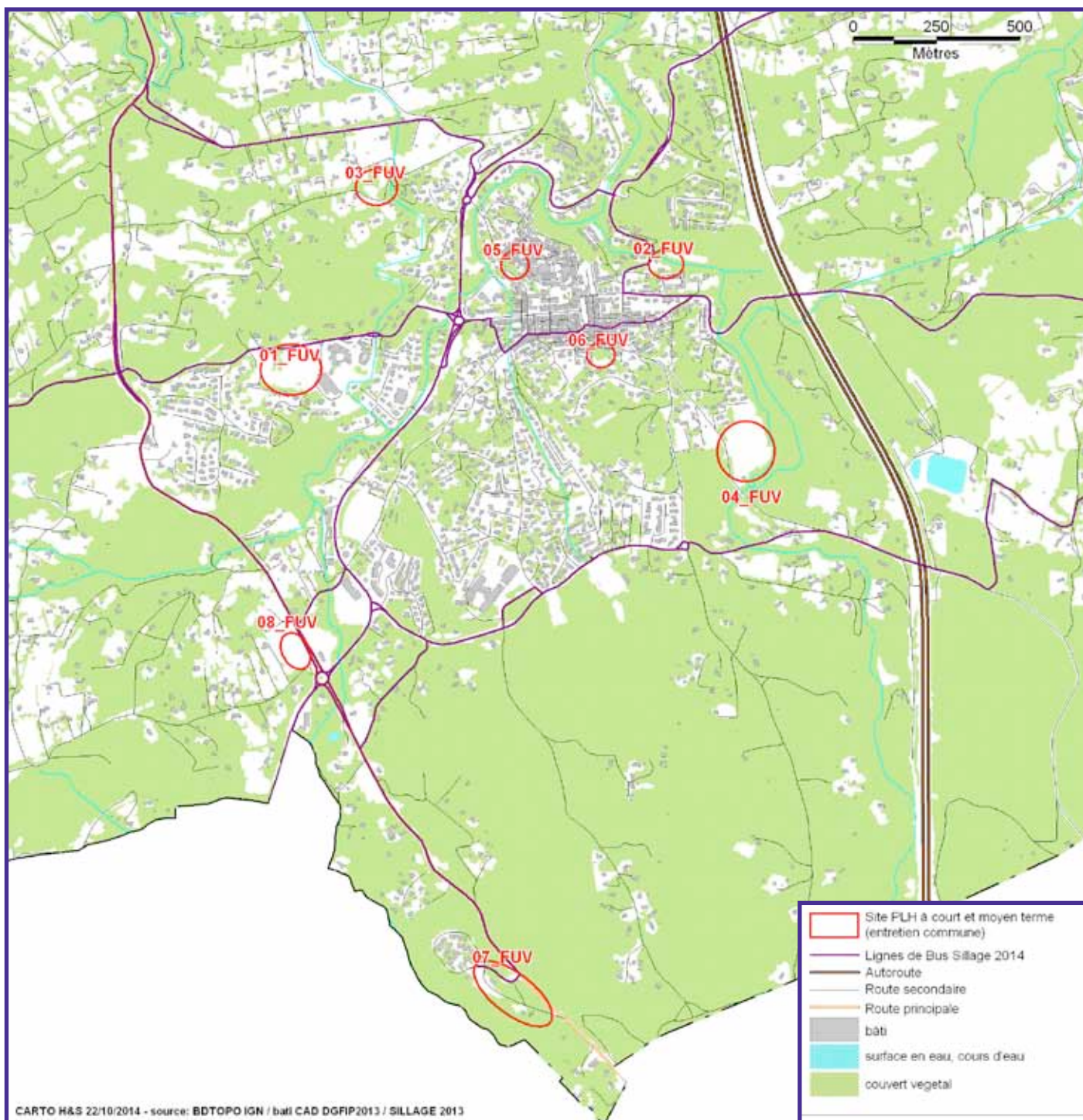
SITES DE PROJET IDENTIFIÉS À ECHEANCE PLH (PLH 2015-2021)

Code d'identification	Commune	Nom du Projet	Échéance	Nombre de logements envisagés	Dont LLS	Logements en Accession sociale	Observations
01_FUV	Fuveau	L'Ouvrière	CT	96	96		66 en résidence sénior et 30 LLS. En cas de déséquilibre financier, une partie (10 à 15%) sera réalisée en libre
02_FUV	Fuveau	Kaufmann	CT	43	13		
03_FUV	Fuveau	ER 191	CT	12	12		Commune n'est pas propriétaire du foncier 13 Habitat avec EPF pour acquisition
04_FUV	Fuveau	Domaine de la foux	TCT	20	4		ZAC domaine de la Foux
05_FUV	Fuveau	ER 109	CT	6	6		100% LLS
06_FUV	Fuveau	ER 136	CT	15	15		100% LLS
07_FUV	Fuveau	Résidence les Pins		41	24	17	PC 2011 Hameau de Brogilium Collectif + maisons La résidence des Pins 24 collectif + 17 individuel
08_FUV	Fuveau	Terrain Rinaudo		26	6		30% LLS portés par la société SERIM
				259	176	17	

Document transmis le 26/05/2015

HYPOTHÈSE RECYCLAGE PARC EXISTANT ET CHANGEMENTS DE STATUT – PÉRIODE 2015 -2021

Nombre de logements concernés	Dont LLS	Logements en Accession sociale
108	46	



DONNÉES DE CADRAGE

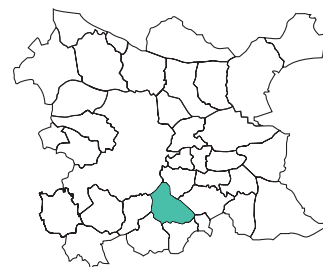
POPULATION

- **20 473 habitants en 2011 – 19 344 en 1999**
- **Taux d'évolution annuel moyen 2006 et 2011 : -0,57%**
contre 0,04% pour la CPA, 0,39% département
- **Indice de jeunesse : 1,05** (1,42 en 1999)
- **8 629 ménages en 2011 – 7 265 en 1999**
- **Taille moyenne des ménages : 2,35 en 2011**
- **Revenu moyen des imposables : 30 241 €** (CPA : 39 741€) et **des non imposables : 9 855€** (CPA : 10 138€)

Depuis le 1er janvier 2014, la commune de Gardanne a intégré la CPA.

Sur la période 2006 – 2011, la commune enregistre un taux de variation annuel moyen négatif en raison d'un solde naturel (+0,6%) qui n'arrive pas à compenser un solde migratoire négatif (-1,1%).

L'analyse des chiffres indique également un vieillissement de la population avec une baisse des moins de 20 ans et des 26 -39 ans, tandis que les plus de 60 ans ont augmenté de 29% ces dix dernières années..



PARC DE LOGEMENT

- **9 210 logements en 2011 – 7 736 en 1999**
8 629 résidences principales (94%)
35 résidences secondaires et logts occasionnels
546 logements vacants (6%)
- **Près de 400 vacants depuis plus d'un an**
- **52% des résidences principales en individuel**
- **1 296 logements commencés entre 2003 et 2012**
dont 17% en individuel pur
- **Statut d'occupation**
54% de propriétaires occupants
24% de locataires dans le parc privé
- **Un taux d'effort moyen dans le parc privé : 30%**
- **Typologie des résidences principales en 2011**
16% de T1 – T2
24% de T3
60% de T4 et plus

Les logements collectifs représentent 48% du parc et on constate une augmentation sur la période 2003-2012.

Le nombre de résidences secondaires et occasionnelles, déjà très faible, est en baisse. Près de 400 logements seraient vacants selon la commune, dans le centre ancien essentiellement, mais leur nombre aurait tendance à diminuer.

47% du parc soit près de 4 000 logements datent d'avant 1975. En ce qui concerne la réhabilitation en centre ancien, la commune s'interroge sur la stratégie d'intervention à mener dans le centre. L'OPAH s'est terminée en 2003, mais depuis aucune étude spécifique a été menée. On assiste à des opérations de division de grands logements.

Sur Gardanne, 47 copropriétés présenteraient des caractéristiques de grandes fragilités (classées en « D »), selon l'outil statistique d'aide au repérage des copropriétés fragiles de l'Anah.

PARC SOCIAL

- **2 077 logements sociaux recensés au 1^{er} janvier 2013**
soit un taux de 23,7%
- **Estimation des objectifs de production révisés suite à la loi Duflot : environ 112 logements sociaux** à produire d'ici 2025 (objectifs 25%)

Les problématiques sociales s'accroissent y compris chez les actifs, dont le parcours résidentiel est figé. 52% des demandeurs sont des actifs.

Environ 980 dossiers sont recensés en 2014. La rotation du parc total actuel permet de loger seulement 80 ménages en moyenne chaque année.

LOGEMENTS SPECIFIQUES

Structures personnes âgées :

- Domaine de l'olivier : 64 places

Gens du Voyage:

- 30 places à créer

La question du logement des étudiants se pose, du fait de la présence de l'école d'ingénieurs (parc dédié réalisé seulement en partie, 150 logements sur 250 prévus) et en raison de la proximité d'Aix par le train. Par ailleurs, l'hébergement sur période courte des personnes inscrites au Centre de Formation pour Adultes est également nécessaire.

PERSPECTIVES DE CROISSANCE ET CAPACITE DES EQUIPEMENTS

Le PLU, approuvé en mai 2010, fait état d'un objectif de production d'environ 120 à 150 logements par an d'ici 2018.

La priorité du PLU a été de concrétiser la volonté communale de concevoir un projet de territoire cohérent, solidaire et durable ; projet passant par la maîtrise du développement urbain et le soutien à l'habitat diversifié.

La commune veut pouvoir répondre aux besoins de sa population en proposant des logements familiaux et des produits adaptés à chaque profil de ménages : jeunes actifs, couples avec enfants, foyers monoparentaux, étudiants, personnes handicapées, seniors...

En termes d'équipements, le diagnostic du PLU évoque une offre satisfaisante en équipements structurants et de proximité, qu'il convient d'adapter aux besoins futurs de la population.

Gardanne dont l'objectif est l'autosuffisance énergétique à l'horizon 2020, vient d'inaugurer 38 000 panneaux photovoltaïques (2eme parc solaire du département).

PROJETS ET GISEMENTS FONCIERS

La commune a établi deux conventions avec l'EPF/PACA : Une convention générale et une spécifique au secteur Font de Garach.

Peu de zones AUH seront urbanisées dans les 6 ans. Le PLU comporte des orientations d'aménagement sur les secteurs suivants:

- › Secteur Mistral : (zone UA/UB) : au sein duquel 1,9 ha dédié principalement à l'habitat et 0,7 ha dédiés à l'habitat et aux équipements publics. La création de logements est prévue sous forme de maisons de ville et collectifs. Le secteur devra accueillir du logement locatif social ou de l'accession sociale.
- › Secteur « Les écoles » : 3,3 ha dédiés principalement à l'habitat. Redécoupage du secteur en petits îlots d'habitat.
- › Secteur « Clos Reynaud » : 4,7 ha réservés principalement à la création de logements

Le PLU institue 3 servitudes de mixité sociale (Four à Chaux ; Avenue de Nice ; Bompertuis).

Par ailleurs, la ville négocie avec les bailleurs sociaux et les promoteurs pour créer des logements sociaux dans chaque nouveau programme de construction à hauteur de 30 % minimum à partir de 10 logements et a prévu des réserves en faveur de la mixité de l'habitat notamment sur ses futurs zones d'urbanisation.

SITES DE PROJET IDENTIFIÉS

Code d'identification	Commune	Nom du Projet	Échéance	Nombre de logements envisagés	Dont LLS	Logements en Accession sociale	Observations
01_Gard	Gardanne	Res. Maria Margharita					Groupe Perrotino, livré
02_Gard	Gardanne	Hotel Krim	CT	6	6		Hotel au sein de la vieille ville. Opérateur Logirem. 2 PLAI _4 PLUS
03_Gard	Gardanne	Fond de Garach	MT	250	30%		projet en attente
04_Gard	Gardanne	Chemin de la bonde	CT	21	21		21 logements conv. en VEFA Neolia. 2T2 + 10 T3 + 9 T4
05_Gard	Gardanne	320 Chemin de la bonde	CT	15	4		9 T2 et 6 T3 dont 4 PLUS (2T2+2T3)
06_Gard	Gardanne	Avenue Victor Hugo	CT	12			"Maison de Manon" 12 maisons individuelles
07_Gard	Gardanne	Chemin de la bonde	CT	12			Groupe Perrotino. 12 logements
08_Gard	Gardanne	Terrain Amoretti	CT	21	8		21 logements : 14 en accession dont 8 conventionnés
09_Gard	Gardanne	VILLA BIANCA	CT	91	28		BNP Paribas : 28 conventionnés. Typologie conventionnés : 10 T2 + 13 T3 + 5 T4
10_Gard	Gardanne	Villa Oléa	CT	57	17		Crédit agricole immobilier. 57 logements dont 40 proposés en accession dite libre, et 17 sociaux. 7 logements évolutifs
11_Gard	Gardanne	Terrain Astier et Nouveau	MT	20-30	30%		
12_Gard	Gardanne	Terrain Deleuil	MT	30-40	30%		
13_Gard	Gardanne	Terrain Sanchez	MT	10 - 15	30%		
14_Gard	Gardanne	Terrain Avedissan	MT	10	30%		
15_Gard	Gardanne	Terrain EDF	MT	200 - 300	30%		
16_Gard	Gardanne	Quartier Mistral	MT	200 - 300	30%		
17_Gard	Gardanne	Locaux EDF_avenue de Nice	MT	50 - 100	30%		
18_Gard	Gardanne	Terrain Péchiney	MT	150 - 250	30%		
19_Gard	Gardanne	Akérís promotion route de Mimet	CT	26	8		8 PLAI ou LLTS
	Gardanne	Le Pesquier	CT	38	38		
	Gardanne	Villa Izoï	CT	14	14		Centre de soins palliatifs
				1196 - 1496	480		

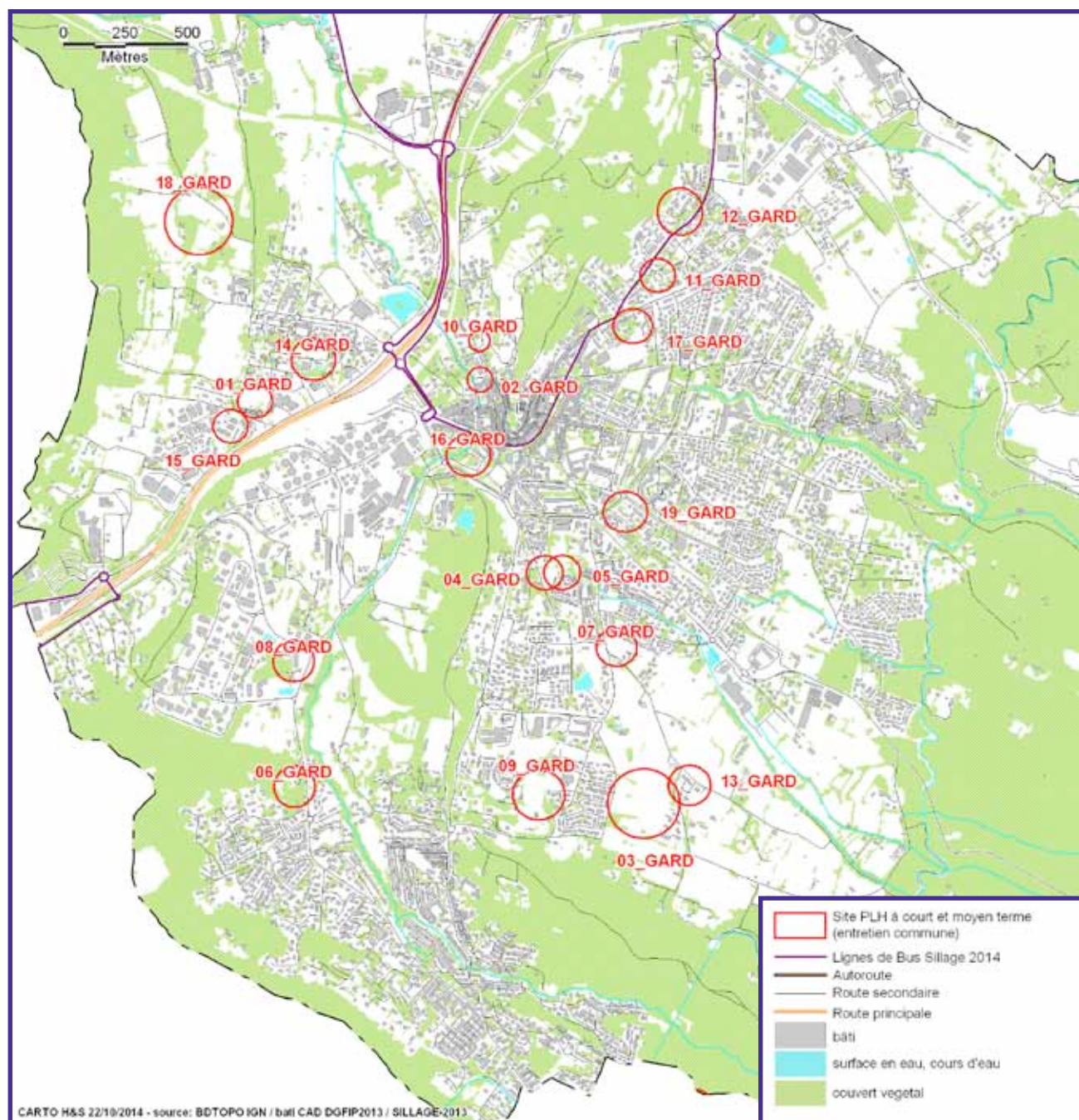
Document transmis le 03/04/2015

HYPOTHÈSE RECYCLAGE PARC EXISTANT – PÉRIODE 2015 -2021

Nombre de logements concernés	Dont LLS	Logements en Accession sociale
208	89	

HYPOTHÈSE CHANGEMENT DE STATUT PARC EXISTANT – PÉRIODE 2015 -2021

Nombre de logements concernés	Dont LLS	Logements en Accession sociale
28	22	



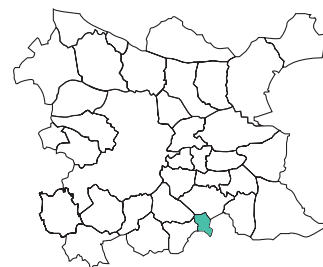
DONNÉES DE CADRAGE

POPULATION

- **4 112 habitants en 2011 – 3 578 en 1999**
- **Taux d'évolution annuel moyen 2006 et 2011 : +1,54%**
contre 0,04% pour la CPA, 0,39% département
- **Indice de jeunesse : 0,96** (1,01 en 1999)
- **1 683 ménages en 2011 – 1 382 en 1999**
- **Taille moyenne des ménages : 2,41 en 2011**
- **Revenu moyen des imposables : 36 454 €** (CPA : 39 741€)
et **des non imposables : 11 281 €** (CPA : 10 138€)

Depuis le 1^{er} janvier 2014, la commune de Gréasque a intégré la communauté d'Agglomération du Pays d'Aix. Ce village, situé au flanc de la chaîne de l'Etoile, est traditionnellement attaché à l'activité minière du bassin.

Au cours des dix dernières années, le rythme de sa croissance démographique s'est accélérée : + 1,17% entre 1999 et 2011 (soit près de 45 habitants supplémentaires par an) contre +1,54% entre 1990 et 1999 (61 habitants en plus par an).



PARC DE LOGEMENT

- **1 777 logements en 2011 – 1 528 en 1999**
1 680 résidences principales (95%)
39 résidences secondaires et logts occasionnels
59 logements vacants (3%)
- **78% des résidences principales en individuel**
- **242 logements commencés entre 2003 et 2012**
dont 49 % en individuel pur
- **Statut d'occupation**
68% de propriétaires occupants
22% de locataires parc privé
- **Un taux d'effort moyen dans le parc privé : 34%**
- **Typologie des résidences principales en 2011**
14% de T1 – T2
20% de T3
66% de T4 et plus

Le parc de logement se compose, d'une grande majorité de résidences principales de grande taille.

En termes de prix, ceux pratiqués à Gréasque sont supérieurs à ceux de Gardanne mais inférieurs à ceux de Fuveau. Toutefois, la présence des cités minières, caractérisées par un habitat individuel groupé dense, offre de petits logements attractifs financièrement. Ce parc de logement est accessible à de jeunes couples primo-accédants.

La moitié des habitations a été édifiée à partir de 1975. Toutefois, le parc de logements anciens (antérieurs à 1949) représente un tiers des habitations présentes sur le territoire communal. Une valeur patrimoniale liée à cet habitat ancien est donc présente, confortée par les cités minières et leur intérêt historique et architectural important : plan en damier, règles architecturales ne répondant pas aux codes provençaux.

Sur Gréasque, 17 copropriétés présenteraient des caractéristiques de grandes fragilités (classées en « D »), selon l'outil statistique d'aide au repérage des copropriétés fragiles de l'Anah.

PARC SOCIAL

- **167 logements sociaux recensés au 1^{er} janvier 2013**
soit un taux de 10%
- **Estimation des objectifs de production révisés suite à la loi Duflot** : environ 271 logements sociaux à produire d'ici 2025 (objectifs 25%) dont 68 entre 2014 et 2016 et 67 entre 2017 et 2019

La demande concerne principalement de jeunes couples ou des personnes retraitées vivant seules. En termes de typologie de logement, il est nécessaire de compléter l'offre de logement de la commune par de petits appartements (F2 et F3).

La commune est notamment propriétaire d'une douzaine de logements qu'elle souhaite conventionner et une étude est actuellement en cours sur la transformation en logements de locaux communaux.

LOGEMENTS SPECIFIQUES

Structures personnes âgées :

- Foyer logement : AGAFPA Résidence du parc : 69 places
- EPHAD soleil de Provence : 56 places et 14 places Alzheimer

Gens du Voyage :

- Pas d'obligation

PERSPECTIVES DE CROISSANCE ET CAPACITE DES EQUIPEMENTS

D'une petite superficie, la commune a la particularité d'être couverte par un domaine forestier très important.

Le conseil Municipal a retiré la délibération d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, approuvé par la précédente majorité lors du conseil municipal du 13 mars 2014. Elle est donc retombée en POS. Une nouvelle procédure de révision générale du PLU a été initiée le 20 juin 2014. La commune souhaite conserver son caractère villageois et privilégie ainsi un taux de croissance démographique annuel moyen de l'ordre de 1,3% - 1,4% qui se traduirait, en toute hypothèse, par l'accueil de 600-700 habitants supplémentaires d'ici 2025. Selon un tel scénario, la commune atteindrait, à l'horizon 2025, une population d'environ 5 000 habitants.

Le besoin immobilier associé à ce scénario de croissance, se situerait dans une fourchette oscillant entre 200 à 250 logements jusqu'en 2025.

En ce qui concerne la création de logements sociaux, la commune précise que les outils nécessaires seront mis en œuvre dans le nouveau projet de PLU afin de rattraper le retard accumulé.

Les objectifs de la commune sont :

- › maîtriser l'urbanisation en limitant la consommation d'espace. Stopper le mitage et protéger la zone naturelle.
- › privilégier la densification des zones urbaines déjà bâties en développant les équipements nécessaires (voiries et réseaux).
- › organiser le territoire de façon harmonieuse entre le développement urbain, économique et l'intégration de projets de logements sociaux.

La commune est dotée d'équipements diversifiés mais ces infrastructures devront évoluer pour pouvoir prendre en compte les nouveaux besoins. Les équipements scolaires ont été rénovés (écoles maternelle et élémentaire, collège) mais nécessitent pour certains des extensions.

La commune est également bien desservie par des axes routiers. Enfin, la vie culturelle du village est relativement riche (festival de jazz, théâtre, animation, musée ...).

PROJETS ET GISEMENTS FONCIERS

Une réflexion fine va être menée sur les propriétés communales, ainsi que sur le foncier privé disponible pour mettre en œuvre des projets ambitieux.

Le conventionnement et la réhabilitation du patrimoine communal bâti, vont permettre à court terme la création d'environ 20 logements sociaux.

En complément, le potentiel de construction se compose de plusieurs parcelles communales (voir carte ci-dessous) pouvant faire l'objet de création de programmes de logements avec un taux de logement social élevé (mais non défini à ce jour).

Enfin, les outils nécessaires seront inscrits dans le PLU pour inciter les propriétaires privés à la réalisation de logements sociaux, comme la mise en œuvre de l'article L. 123-1-5 4 du code de l'urbanisme qui vise à « Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale. »

SITES DE PROJET IDENTIFIÉS À ECHEANCE PLH (PLH 2015-2021)

Tout en réservant les perspectives paysagères existantes, la commune souhaite agir sur le parc existant, construire la ville sur la ville. A ce titre, elle a identifié de nombreux secteurs, sur lesquels elle exerce une veille foncière, et pour lesquels des études de faisabilité technique et économique devront être réalisées.

Code d'identification	Commune	Nom du Projet	Échéance	Nombre logements envisagés	Dont LLS	Logements en Accession sociale	Observations
1_GREA	Gréasque	Projet de la Rue de la Sorgos	CT	25	25		Propriété communale partielle.
2_GREA	Gréasque	Ecole Amalbert	MT	20	10		Réhabilitation d'une école élémentaire
3_GREA	Gréasque	Projet Le Pas-care	CT	20	20*		Future parcelle communale.
4_GREA	Gréasque	Projet des Cités	MT	40	16	12	Acquisition du foncier par l'EPF - Projet de mixité sociale et d'éco-habitat
5_GREA	Gréasque	Projet des Bastides / Avenue du 8 mai	MT	20	8*		
6_GREA	Gréasque	La Ferme de Lucies	CT	20	20		Projet porté par Logirem
7_GREA	Gréasque	Projet Les Iris	MT	25	10		Propriété communale partielle
8_GREA	Gréasque	Projet Pont des Bastides	CT	20	20		Acquisition du foncier par l'EPF
				190	129	12	

Document transmis le 11/05/2015

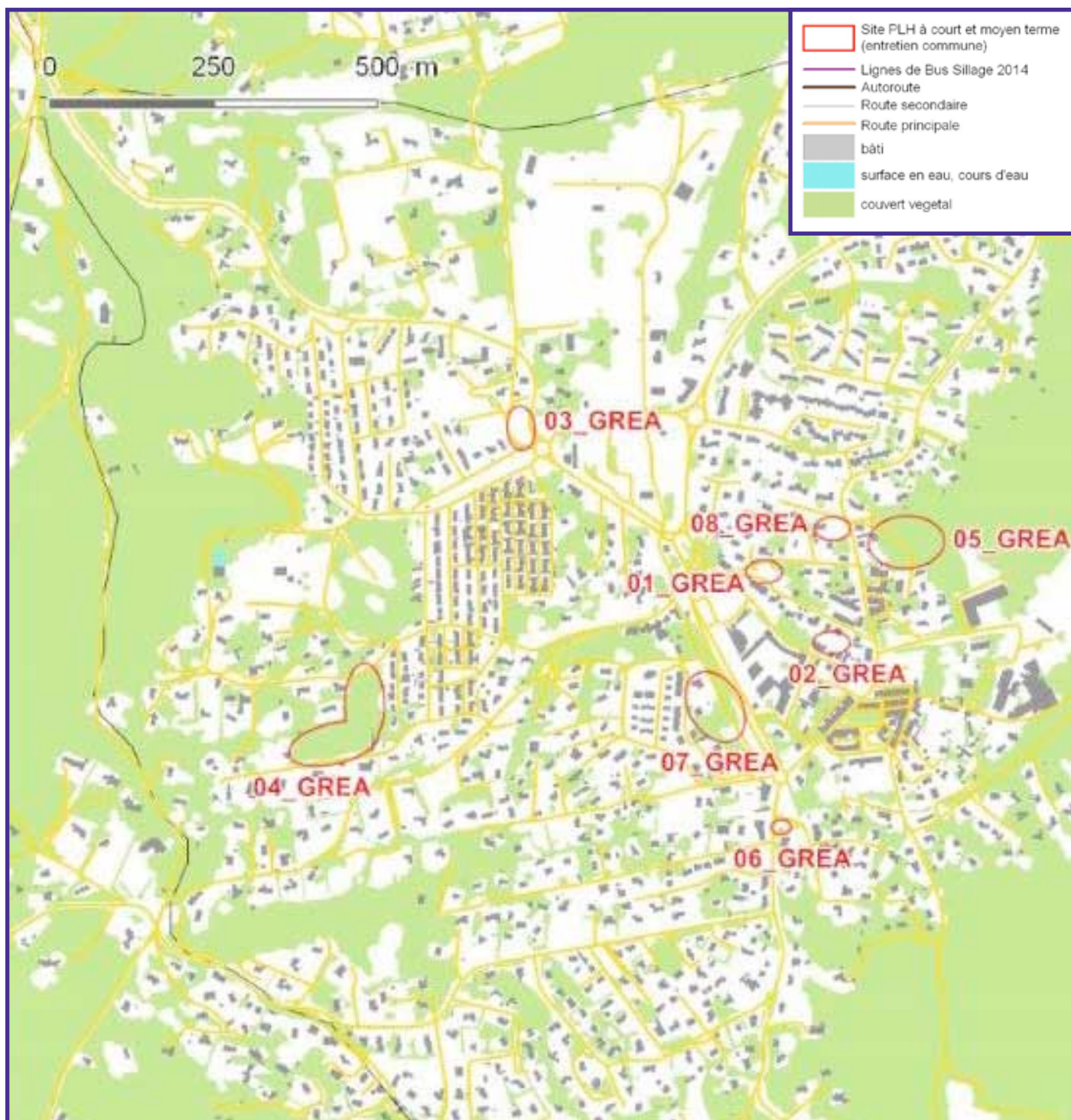
HYPOTHÈSE RECYCLAGE PARC EXISTANT – PÉRIODE 2015 -2021

Code d'iden- tification	Commune	Nom du Projet	Nombre de logements concernés	Dont LLS	Logements en Accession sociale	Observations
	Gréasque	Résidence Fiorina	12	12		Conventionnement des logements communaux
	Gréasque	Logement du Château	2	2		Conventionnement des logements communaux
	Gréasque	Ancien Pres- bytère	4	4		Réhabilitation d'un logement communal
		Autres possibilité de recyclage	37	10		
			55	28		

Document transmis le 11/05/2015

HYPOTHÈSE CHANGEMENT DE STATUT PARC EXISTANT – PÉRIODE 2015 -2021

Nombre de logements concernés	dont LLS	Logements en Accession sociale
7	5	

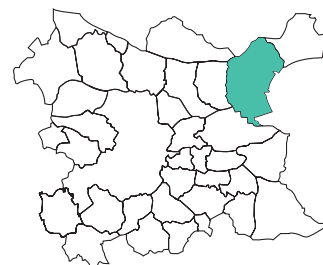


DONNÉES DE CADRAGE

POPULATION

- › **4 248 habitants en 2011 – 3 323 en 1999**
- › **Taux d'évolution annuel moyen 2006 et 2011 : +1,6%**
contre 0,04% pour la CPA, 0,39% département
- › **Indice de jeunesse : 1,00** (1,38 en 1999)
- › **1 701 ménages en 2011 – 1 264 en 1999**
- › **Taille moyenne des ménages : 2,43 en 2011**
- › **Revenu moyen des imposables : 38 094 €** (CPA : 39 741€)
et des non imposables : 10 199 € (CPA : 10 138€)

Située dans la périphérie Est de l'agglomération, à 30 km d'Aix en Provence, la commune a connu une forte croissance depuis 30 ans due principalement à un solde migratoire fort (+1,90%). Le nombre de ménages a augmenté de 35% entre 1999 et 2010, la population de près de 80 habitants par an. Les moins de 25 ans représentent 32% de la population mais l'analyse des chiffres indique une légère tendance au vieillissement.



PARC DE LOGEMENT

- › **2 042 logements en 2011 – 1 537 en 1999**
1 697 résidences principales (83%)
196 résidences secondaires et logts occasionnels
150 logements vacants (7%)
- › **82% des résidences principales en individuel**
- › **289 logements commencés entre 2003 et 2012**
dont 76% en individuel apur
- › **Statut d'occupation**
72% de propriétaires occupants
20% de locataires
- › **Un taux d'effort moyen dans le parc privé : 32%**
- › **Typologie des résidences principales en 2011**
12% de T1 – T2
17% de T3
72% de T4 et plus

Entre 2003 et 2012, la production s'est faite essentiellement en individuels. On note une augmentation du nombre de logements vacants, ce qui correspond à la volonté des propriétaires de ne pas mettre leurs biens sur le marché.

Avec 900 résidences principales datant d'avant 1975, la commune dispose d'un parc ancien important (47%). La question d'amélioration thermique de certains logements se pose, ainsi que des problèmes de vétusté. Des personnes âgées et jeunes ménages sont mal logés. Il y a un travail de réhabilitation important permettant la remise sur marché de logements dégradés. Le PIG « mieux habiter, mieux louer » aurait été ponctuellement utilisé. La commune est favorable à une étude sur le centre ancien qui pourrait déboucher sur une production de logements « conventionnés » adaptée au caractère villageois.

Sur Jouques, 19 copropriétés présenteraient des caractéristiques de grandes fragilités (classées en « D »), selon l'outil statistique d'aide au repérage des copropriétés fragiles de l'Anah.

PARC SOCIAL

- › **142 logements sociaux recensés au 1^{er} janvier 2013**
soit un taux de 7,9%
- › **Estimation des objectifs de production révisés suite à la loi Duflot** : environ 307 logements sociaux à produire d'ici 2025 (objectifs 25%) dont 77 entre 2014 et 2016 et 76 entre 2017 et 2019

Plusieurs logements ont été conventionnés dans le centre ancien ces dernières années. Une opération de 28 logements neufs a été livrée récemment.

La commune est propriétaire de plusieurs biens pouvant être conventionnés : 2 maisons de 100 m²; 4 logements dont 3 occupés, 1 logement autrefois affecté au responsable de la Poste, et une « maison des associations » pouvant correspondre à 3 logements. Soit un potentiel de 10 conventionnements.

LOGEMENTS SPECIFIQUES

Structures personnes âgées :

- › EPHAD Résidence Fontclair : 42 places

Gens du Voyage:

- › néant

PERSPECTIVES DE CROISSANCE ET CAPACITE DES EQUIPEMENTS

La croissance a dépassé les prévisions, l'objectif démographique était de 4500 habitants à l'horizon 2020, et la population actuelle est proche de 4300. Le PLU (2008) a tenté de limiter la construction que la commune souhaite diviser par 2. La capacité résiduelle des équipements est marginale. Le budget communal est insuffisant et plutôt en baisse en 2014 et ne peut pas permettre une poursuite de la croissance. Il y a peu d'emplois et la population active a beaucoup augmenté : les déplacements induisent une saturation des voies.

Par ailleurs le développement d'ITER ne se traduit pas par une demande de ménages d'actifs souhaitant s'installer à Jouques, mais par un renchérissement des prix. Les petits terrains se vendent difficilement à moins de 150 000€.

PROJETS ET GISEMENTS FONCIERS

La capacité d'urbanisation est quasi nulle. Les dernières « poches » constructibles ont été urbanisées en maisons individuelles. Le COS a été ramené de 0,30 à 0,20 ce qui rend plus difficiles les opérations de divisions de parcelles et permet de mieux maîtriser ce processus.

La ZAD acceptée par la commune pour constituer une réserve foncière pour le moyen terme (12 ans) a permis à l'EPF PACA d'acquérir 5ha (830 000€). L'hypothèse de commencer une urbanisation à court terme à partir de ce foncier est exclue par la commune. Cela était envisagé si une zone d'activité liée à ITER était créée.

SITES DE PROJET IDENTIFIÉS À ÉCHEANCE PLH (PLH 2015-2021)

Code d'identification	Commune	Nom du Projet	Échéance	Nombre de logements envisagés	dont LLS	Logements en Accession sociale	Observations
1_JOUQ	Jouques	Ancien chemin de Peyrolles	MT	10	10		Parcelle E 302
				10	10		

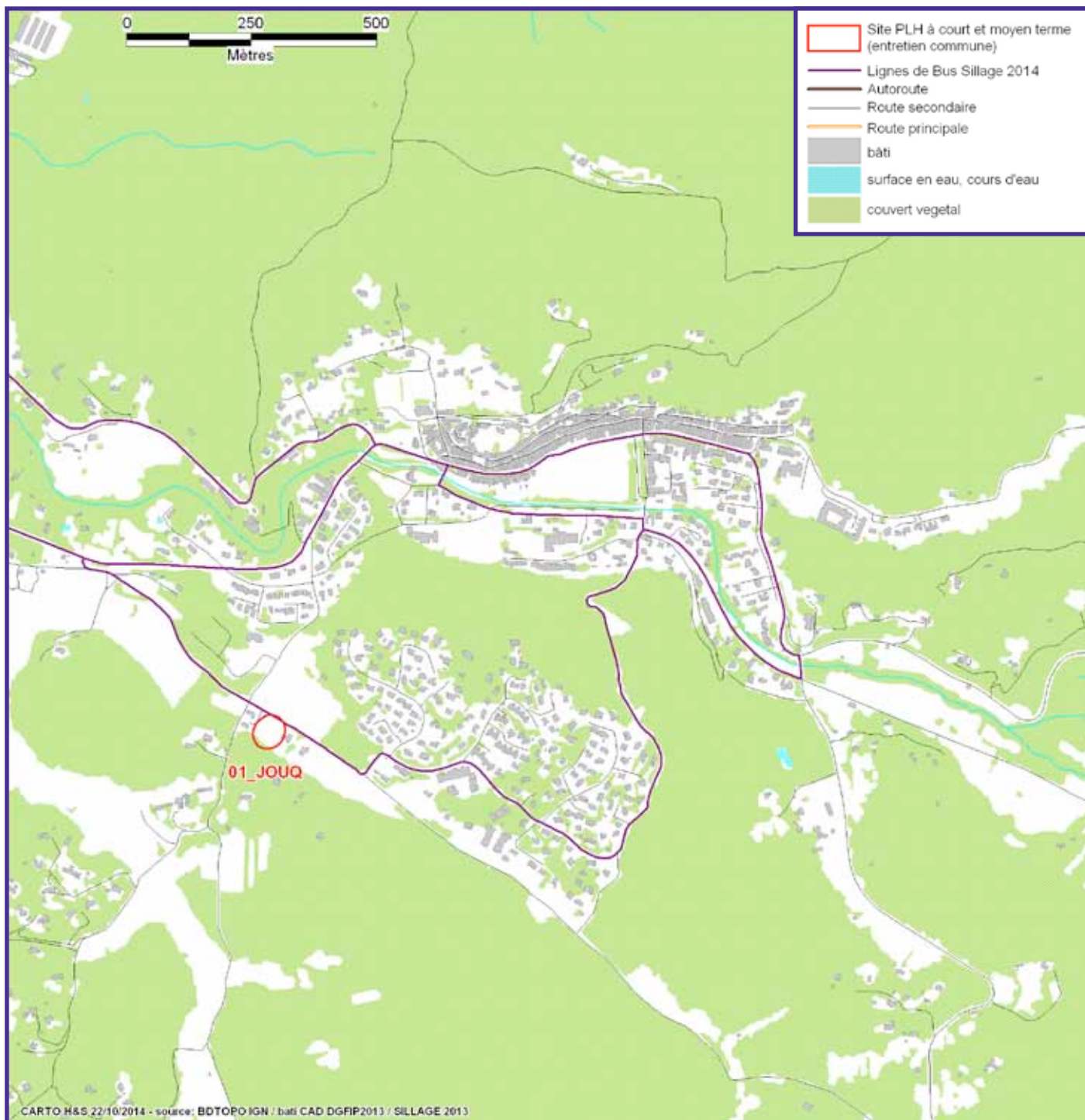
Document transmis par mail le 15/05/2014

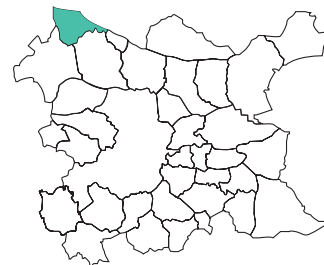
HYPOTHÈSE RECYCLAGE PARC EXISTANT – PÉRIODE 2015 -2021

Nombre de logements concernés	Dont LLS	Logements en Accession sociale
59	24	

HYPOTHÈSE CHANGEMENT DE STATUT – PÉRIODE 2015 -2021

Nombre de logements concernés	Dont LLS	Logements en Accession sociale
5	4	





DONNÉES DE CADRAGE

POPULATION

- **5 357 habitants en 2011 – 4 471 en 1999**
- **Taux d'évolution annuel moyen 2006 et 2011 : +1,61%**
contre 0,04% pour la CPA, 0,39% département
- **Indice de jeunesse : 1,18** (1,44 en 1999)
- **1 987 ménages en 2011 – 1 580 en 1999**
- **Taille moyenne des ménages : 2,50 en 2011**
- **Revenu moyen des imposables : 33 751 €** (CPA : 39 741€)
et des non imposables : 9 755€ (CPA : 10 138€)

La Roque d'Anthéron, située à l'extrémité nord de la communauté du Pays d'Aix, a réussi à maintenir sa croissance démographique au cours des dix dernières années (1999-2011) avec en moyenne 70 habitants supplémentaires par an.

La commune se caractérise par la présence d'un part importante de ménages en situation de fragilités. En 2010, 55% des foyers fiscaux ne sont pas imposables.

PARC DE LOGEMENT

- **2 196 logements en 2011 – 1 750 en 1999**
1 991 résidences principales (86%)
91 résidences secondaires et logts occasionnels
114 logements vacants (6%)
- **Près de 50 vacants depuis plus d'un an**
- **69% des résidences principales en individuel**
- **386 logements commencés entre 2003 et 2012**
dont 36% en individuel pur
- **Statut d'occupation**
54% de propriétaires occupants
24% de locataires dans le parc privé
- **Un taux d'effort moyen dans le parc privé : 25%** *Source Dros*
- **Typologie des résidences principales en 2011**
16% de T1 – T2
15% de T3
69% de T4 et plus

Le parc de logement se compose en 2011, d'une grande majorité de résidences principales (86%) de grande taille (69% ont 5 pièces ou plus).

Les offres d'appartements et de maisons (maisons de village et villas individuelles) en reventes sont assez nombreuses. Un terrain de 500m² se négocie aux alentours de 140 000 – 150 000 euros et une maison type T4 – T5 aux alentours de 2500 – 2800 € par m².

Dans le centre ancien, il y a beaucoup de logements vacants dont un certain nombre sont dégradés. La commune souhaite améliorer la qualité de ces logements et donc recourir au potentiel existant. La commune entend ainsi travailler en priorité sur le centre ancien et la requalification de l'existant, notamment en proximité immédiate du centre ville, et la requalification des pôles (santé, culture, sport...).

La commune dispose également d'une vingtaine de logements communaux. Ils ne sont actuellement pas conventionnés.

PARC SOCIAL

- **644 logements sociaux recensés au 1^{er} janvier 2013**
soit un taux de 32,2%

Avec un taux de 32,2%, la commune n'a aucune contrainte en matière de logements sociaux et raisonne plus en termes de parcours qu'en termes de besoins.

LOGEMENTS SPECIFIQUES

Structures personnes âgées :

- Établissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD) Les Mélodies : 56 places
- Foyer logement : Cantagai Habitat Pluriel : 66 places
- Foyer logement : L'Oustaou : 42 places

Plusieurs structures dédiées existent sur le territoire.

Gens du Voyage:

- Pas d'obligation

PERSPECTIVES DE CROISSANCE ET CAPACITE DES EQUIPEMENTS

La nouvelle municipalité présente rapidement sa vision de la commune. Elle compte relancer l'élaboration du PLU de la commune non pas dans un objectif de croissance mais de réparation de ce qui s'est fait ces dernières années (réorganisation du fonctionnement urbain notamment).

PROJETS ET GISEMENTS FONCIERS

La Roque d'Anthéron est contrainte par de multiples risques naturels.

SITES DE PROJET IDENTIFIÉS À ECHEANCE PLH (PLH 2015-2021)

Code d'identification	Commune	Nom du Projet	Échéance	Nombre de logements envisagés	Dont LLS	Logements en Accession sociale	Observations
2_LARO	La Roque d'Anthéron	Les aires Nord	MT	33	10		Maitrise foncière. Reserve vraisemblablement avec du logement. Morphologie urbain en continuité avec le centre. Etude à faire
3_LARO	La Roque d'Anthéron	Ancienne gendarmerie	MT	25	25		Reconversion des terrains. Cession à un bailleur social pour une réhabilitation des bâtiments et la transformation en logements plus petits
4_LARO	La Roque d'Anthéron	Le grand clos	MT	15			Opération de petits logements. Bonne centralité
5_LARO	La Roque d'Anthéron	Entrée de ville	MT				Volonté de requalification de l'entrée de ville. Périmètre d'étude
				73	35		

Document transmis le 23/04/2015

HYPOTHÈSE RECYCLAGE PARC EXISTANT ET CHANGEMENTS DE STATUT – PÉRIODE 2015 -2021

Code d'identification	Commune	Nom du Projet	Échéance	Nombre de logements concernés	Dont LLS	Logements en Accession sociale	Observations
7_LARO	La Roque d'Anthéron	centre ancien	MT	15	5		Logements vacants à réhabiliter et remettre sur le marché
		Autres potentiels		26	15		
				41	20		

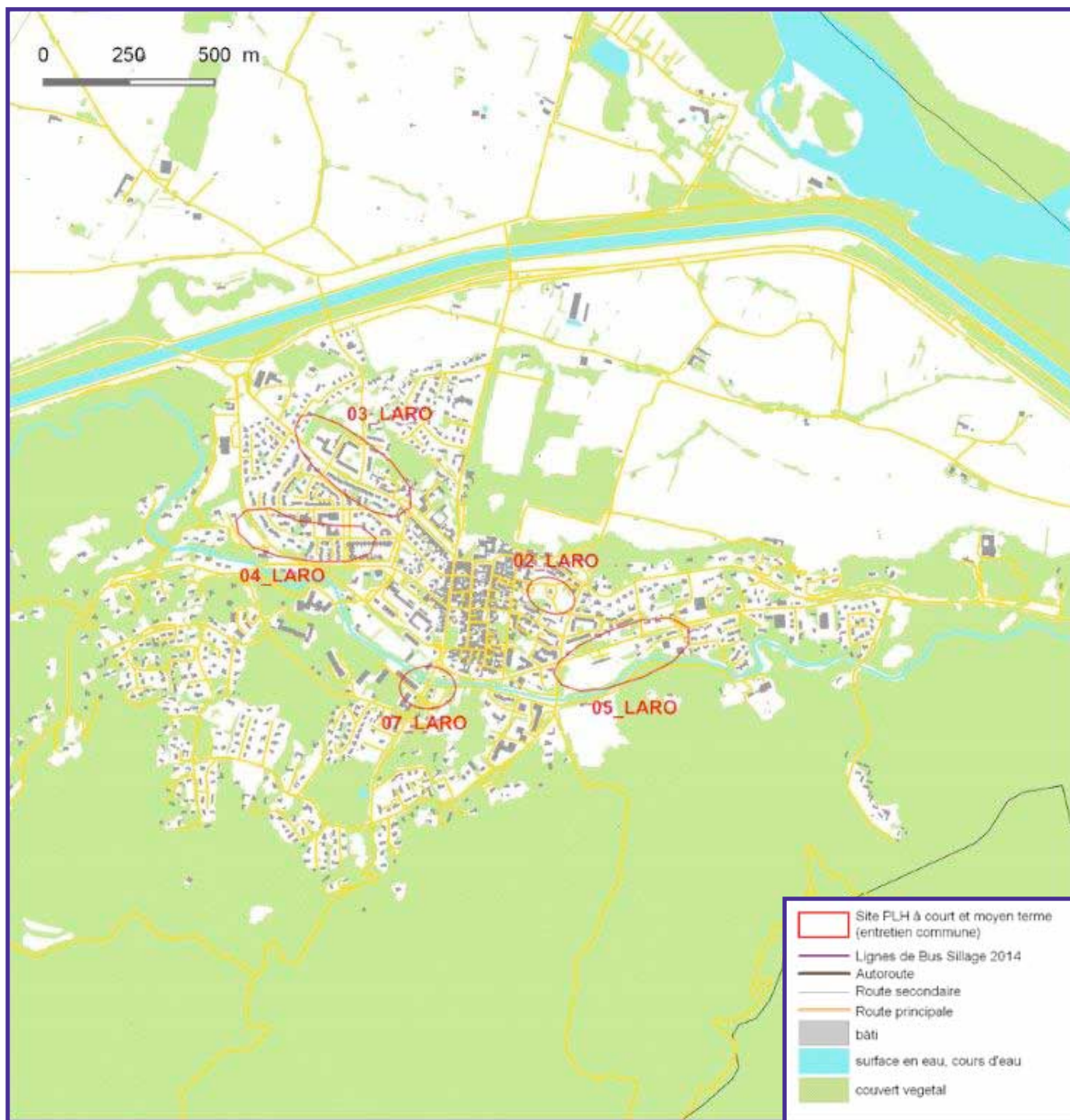
Document transmis le 23/04/2015

SECTEURS DE DEVELOPPEMENT À LONG TERME non cartographiés

Code d'identification	Commune	Nom du Projet	Échéance	Nombre de logements envisagés	Dont LLS	Logements en Accession sociale	Observations
6_LARO	La Roque d'Anthéron	Carraires	LT				Terrains communaux, réserve foncière. Développement du pôle équipements publics
1_LARO	La Roque d'Anthéron	La Rabassière	LT				Réserve foncière
8_LARO	La Roque d'Anthéron	Rue Pigeonnier	LT				Densification axe urbain
9_LARO	La Roque d'Anthéron	Quartier Est Parc du Château	LT	75			Nouveau Quartier résidentiel
10_LARO	La Roque d'Anthéron	Quartier La Bergerie	LT	75			Nouveau Quartier résidentiel

Document transmis le 23/04/2015

LA ROQUE D'ANTHERON



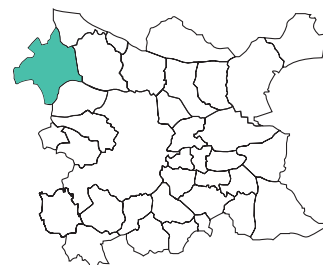
DONNÉES DE CADRAGE

POPULATION

- › **9 250 habitants en 2011 – 7 595 en 1999**
- › **Taux d'évolution annuel moyen 2006 et 2011 : +2,45%** contre 0,04% pour la CPA, 0,39% département
- › **Indice de jeunesse : 1,16 (1,30 en 1999)**
- › **3 773 ménages en 2011 – 2 844 en 1999**
- › **Taille moyenne des ménages : 2,39 en 2011**
- › **Revenu moyen des imposables : 38 169 €** (CPA : 39 741€) et **des non imposables : 10 297€** (CPA : 10 138€)

Lambesc qui ne comptait que 2 500 habitants dans les années 60, constitue aujourd'hui un des pôles secondaires de la communauté du Pays d'Aix, sous l'influence aussi de l'agglomération de Salon de Provence.

Au cours des dix dernières années, la commune a enregistré un renforcement de sa croissance démographique: + 1,66% entre 1999 et 2011 (soit près de 138 habitants supplémentaires par an) contre +1,41% entre 1990 et 1999 (100 habitants en plus par an). Le développement de Lambesc s'est traduit par de grands déséquilibres en termes de logements et en termes d'équipements (capacité et localisation).



PARC DE LOGEMENT

- › **4 191 logements en 2011 – 3 194 en 1999**
3 773 résidences principales (90%)
142 résidences secondaires et logts occasionnels
275 logements vacants (7%)
- › **Près de 150 vacants depuis plus d'un an**
- › **73% des résidences principales en individuel**
- › **757 logements commencés entre 2003 et 2012**
dont 18% en individuel pur
- › **Statut d'occupation**
61% de propriétaires occupants
30% de locataires dans le parc privé
- › **Un taux d'effort moyen dans le parc privé : 31%**
- › **Typologie des résidences principales en 2011**
12% de T1 – T2
20% de T3
67% de T4 et plus

L'augmentation du parc de logements a été très forte, avec 997 logements nouveaux entre 1999 et 2011, soit +31%, la moyenne de la CPA se situant à +16%.

Avec 1 600 logements datant d'avant 1975, la commune dispose d'un parc ancien important (50%). La question d'amélioration thermique de certains logements se pose, ainsi que des problèmes importants en matière d'humidité. Beaucoup de logements en centre sont identifiés comme potentiellement insalubres. Il y a un travail de réhabilitation important à réaliser permettant la remise sur marché de logements dégradés. Depuis 2008, le Programme d'Intérêt Général « mieux habiter, mieux louer » a très bien marché avec une quinzaine de logements conventionnés.

Dans le parc ancien, un phénomène de division d'immeubles en plusieurs logements est constaté, engendrant des problèmes notamment en matière de stationnement.

Sur Lambesc 22 copropriétés présenteraient des caractéristiques de grandes fragilités (classées en « D »), selon l'outil statistique d'aide au repérage des copropriétés fragiles de l'Anah.

PARC SOCIAL

- › **231 logements sociaux recensés au 1^{er} janvier 2013**
soit un taux de 5,8%
- › **Estimation des objectifs de production révisés suite à la loi Duflot : environ 774 logements sociaux** à produire d'ici 2025 (objectifs 25%) dont 193 entre 2014 et 2016 et 191 entre 2017 et 2019.

La demande sociale représente environ 300 ménages, à laquelle s'ajoutent les besoins évoqués pour les personnes âgées et les jeunes actifs. La commune connaît un vrai problème en matière de parcours résidentiels. Il manque à l'heure actuelle un maillon entre l'offre sociale et l'accession à la propriété, permettant aux jeunes actifs de se loger. Aujourd'hui, la commune souligne la volonté de la part de certaines personnes âgées de quitter les lotissements (villa, T5) un peu excentrés, pour un logement plus adapté.

LOGEMENTS SPECIFIQUES

Structures personnes âgées :

- › Établissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD) L'ensouleiado : 65 places dont 12 PASA
- › St Thomas de Villeneuve : 97 places

Gens du Voyage:

- › Obligation de réaliser, en commun avec les communes de St Cannat et La Roque d'Anthéron, une aire d'accueil de 30 places

PERSPECTIVES DE CROISSANCE ET CAPACITE DES EQUIPEMENTS

Actuellement la commune élabore son PLU. Le PADD a été débattu en conseil municipal en décembre 2013.

A travers l'élaboration de son document d'urbanisme, la commune s'est ainsi fixée pour objectif de réduire les grands déséquilibres urbains en rééquilibrant la ville dans la durée (sur le plan administratif, scolaire, culturel, associatif ...), de rééquilibrer la pyramide des âges et de reconstituer le parcours résidentiels.

En termes de développement économique, il y a notamment la volonté de « rapprocher l'emploi » de Lambesc. Il vient d'être mis en service une extension de la zone d'activité. Une première tranche est ouverte. Deux autres tranches sont prévues sur un total de 13 hectares. Il s'agit également de valoriser l'agriculture.

PROJETS ET GISEMENTS FONCIERS

SITES DE PROJET IDENTIFIÉS À ECHEANCE PLH (PLH 2015-2021)

Code d'identification	Commune	Nom du Projet	Échéance	Nombre de logements envisagés	Dont LLS	Logements en Accession sociale	Observations
1_LAMB	Lambesc	Moulin neuf	TCT	106	31		2 ha. Opération lancée avec l'EPF/PACA
2_LAMB	Lambesc	Services techniques	CT	70	28		Propriété communale
3_LAMB	Lambesc	Clair Logis	CT	20	20		Propriété communale
4_LAMB	Lambesc	Ours	MT	150	60		Site de 6 ha. Terrains communaux (5 441 m²)
5_LAMB	Lambesc	Lavaldehan	CT	74	30		Préemption EPF en cours
				420	169		

Document transmis le 08/06/2015

HYPOTHÈSE RECYCLAGE PARC EXISTANT – PÉRIODE 2015 -2021

Nombre de logements concernés	Dont LLS	Logements en Accession sociale
102	43	

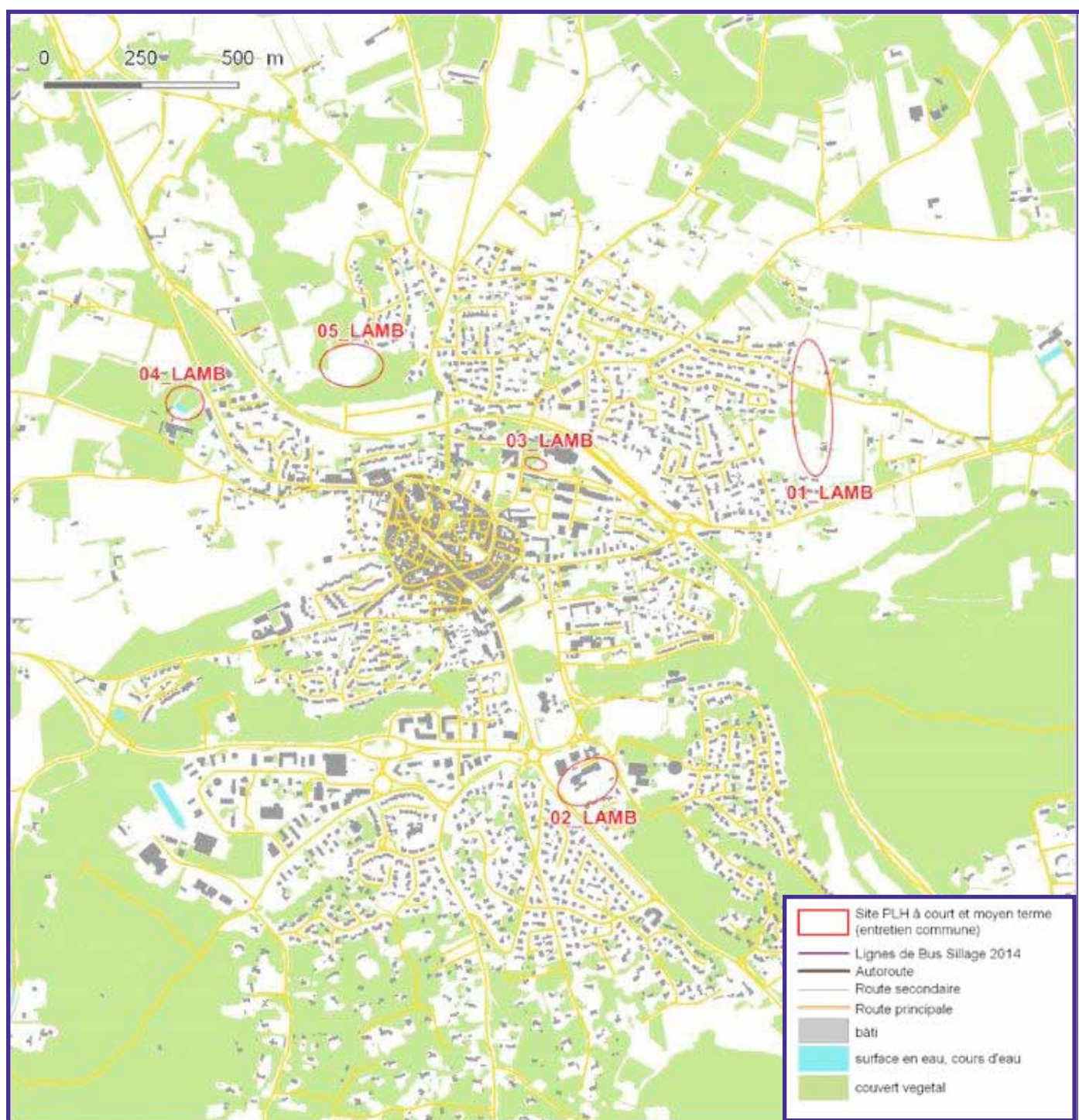
HYPOTHÈSE CHANGEMENT DE STATUT PARC EXISTANT – PÉRIODE 2015 -2021

Nombre de logements concernés	Dont LLS	Logements en Accession sociale
17	10	

SECTEURS DE DEVELOPPEMENT À LONG TERME non cartographiés

Code d'identification	Commune	Nom du Projet	Échéance	Nombre de logements envisagés	Dont LLS	Logements en Accession sociale	Observations
6_LAMB	Lambesc	Quartier Saint Marc (Moulin neuf)	LT	120	48		Révision du PLU en cours pour classement en AU

Document transmis le 08/06/2015





DONNÉES DE CADRAGE

POPULATION

- › **5 338 habitants en 2011 – 4 826 en 1999**
- › **Taux d'évolution annuel moyen 2006 et 2011 : +0,87%**
contre 0,04% pour la CPA, 0,39% département
- › **Indice de jeunesse : 0,98 (1,31 en 1999)**
- › **2 016 ménages en 2011 – 1 712 en 1999**
- › **Taille moyenne des ménages : 2,48 en 2011**
- › **Revenu moyen des imposables : 40 443 €** (CPA : 39 741€) et **des non imposables : 10 362€** (CPA : 10 138€)

Située au nord de la communauté, la commune voit le rythme de sa croissance démographique se maintenir depuis 1990 : 0,84% entre 1999 et 2011 (soit près de 40 habitants en plus par an) contre +1,00% entre 1990 et 1999 (46 habitants en plus par an).

En 2010, les moins de 25 ans prédominent, malgré une augmentation de 45% des plus de 60 ans. Il convient cependant de nuancer cette tendance en raison de la présence de maisons de retraite et d'établissements de moyen long séjour sur la commune qui accueillent 314 personnes.

Plus de 1 600 emplois s'y localisent, dont 53% occupés par des actifs venus des environs.

PARC DE LOGEMENT

- › **2 217 logements en 2011 – 1 881 en 1999**
2 011 résidences principales (91%)
63 résidences secondaires et logts occasionnels
143 logements vacants (6%)
- › **Près de 60 vacants depuis plus d'un an**
- › **78% des résidences principales en individuel**
- › **206 logements commencés entre 2003 et 2012**
dont 47% en individuel pur
- › **Statut d'occupation**
64% de propriétaires occupants
20% de locataires dans le parc privé
5% logés gratuit
- › **Un taux d'effort moyen dans le parc privé** (moyenne avec Sain Esteve) : **33%**
- › **Typologie des résidences principales en 2011**
12% de T1 – T2
17% de T3
71% de T4 et plus

Du point de vue de la construction récente, la production essentiellement en logements individuels, a alimenté l'accession à la propriété.

Le marché apparaît cependant comme saturé et la commune constate un turn over très important.

La part des résidences secondaires et occasionnelles est en baisse, les vacants restent très peu nombreux (6%) bien qu'en augmentation.

46% du parc soit près de 1 000 logements datent d'avant 1975.

PARC SOCIAL

- › **223 logements sociaux recensés au 1^{er} janvier 2013 soit un taux de 10,9%**
- › **Estimation des objectifs de production révisés suite à la loi Duflot** : environ 290 logements sociaux à produire d'ici 2025 (objectifs 25%) dont 72 entre 2014 et 2016 et 72 entre 2017 et 2019

Dans le cadre du diagnostic du PLU, 252 demandes, ont été recensées, émanant principalement de ménages du Puy. En termes de typologie, les T2 et T3 sont les plus plébiscités (76% des demandes) et 24% des demandes émanent de seniors. La commune est également propriétaire d'une quinzaine de logements non conventionnés.

LOGEMENTS SPECIFIQUES

Structures personnes âgées :

- › EHPAD Korian Les Lubérons : 83 places
- › EHPAD Korian Les oliviers : 25 places

Gens du Voyage:

- › Pas d'obligation

Plusieurs structures dédiées existent sur le territoire.

PERSPECTIVES DE CROISSANCE ET CAPACITE DES EQUIPEMENTS

Le document d'urbanisme est en cours d'élaboration (PADD en cours). La commune envisage a priori, un objectif moyen de croissance d'environ 1% par an (à confirmer dans les études à venir du PLU).

En 2013, le Puy Sainte Réparate dispose d'un tissu associatif très important (80 associations) et d'un bon niveau d'équipements :

- › Un complexe sportif COSEC important (Dojo, piscine, stade, court de tennis...)
- › Une salle polyvalente
- › Un collège
- › Une crèche associative (55 places) et d'un réseau d'assistantes maternelles important
- › Une école maternelle qui répond aux besoins, et une école élémentaire, capable d'absorber un apport de population
- › Station d'épuration (livrée mi 2012), conçue pour anticiper les besoins futurs

La commune accueille beaucoup d'emplois dans le domaine médico-social en raison de la présence notamment d'une maison de retraite, d'une maison de convalescence (à laquelle est intégrée une seconde petite maison de retraite), un Etablissement et Service d'Aide par le Travail (E.S.A.T) et deux foyers de vie.

PROJETS ET GISEMENTS FONCIERS

SITES DE PROJET IDENTIFIÉS A ECHEANCE PLH (PLH 2015-2021)

Code d'identification	Commune	Nom du Projet	Échéance	Nombre de logements envisagés	Dont LLS	Logements en Accession sociale	Observations
01_PUY	Le Puy Sainte Réparate	Les batignolles	CT	10	10		Projet en cours de réalisation comprenant 80% de PLUS et 20% de PLAI- Partage EPF/PACA, Logement est adapté tout handicap
02_PUY	Le Puy Sainte Réparate	Cave coopérative	CT	40	24	12	maisons individuelles, petits immeubles en R+2, avec un tiers de logement social, un tiers de logement en accession sociale à la propriété et un tiers de logements libres
03_PUY	Le Puy Sainte Réparate	Friche Olivero	CT	52	52	12	Projet de la société AMETIS : 42 logements dont 30 LLS et 12 logements en accession sociale à la propriété (PSLA). Typologie 8 T2, 22 T3, 10 T4 et 2 T5 13 habitat ?
05_PUY	Le Puy Sainte Réparate	ZAD Est Bonnauds	MT	110	44		
06_PUY	Le Puy sainte Réparate	Maison Rousseau	CT	4	4		Maîtrise foncier communale -Réhabilitation d'un bâtiment
07_PUY	Le Puy sainte Réparate	Projet Euro-pean homes	CT	20	6	4	Petit collectif et individuel groupé
08_PUY	Le Puy sainte Réparate	Résidence séniors	MT	50	25		
09_PUY	Le Puy sainte Réparate	Collège	MT	25	15		
				311	180		

LE PUY SAINTE REPARADE

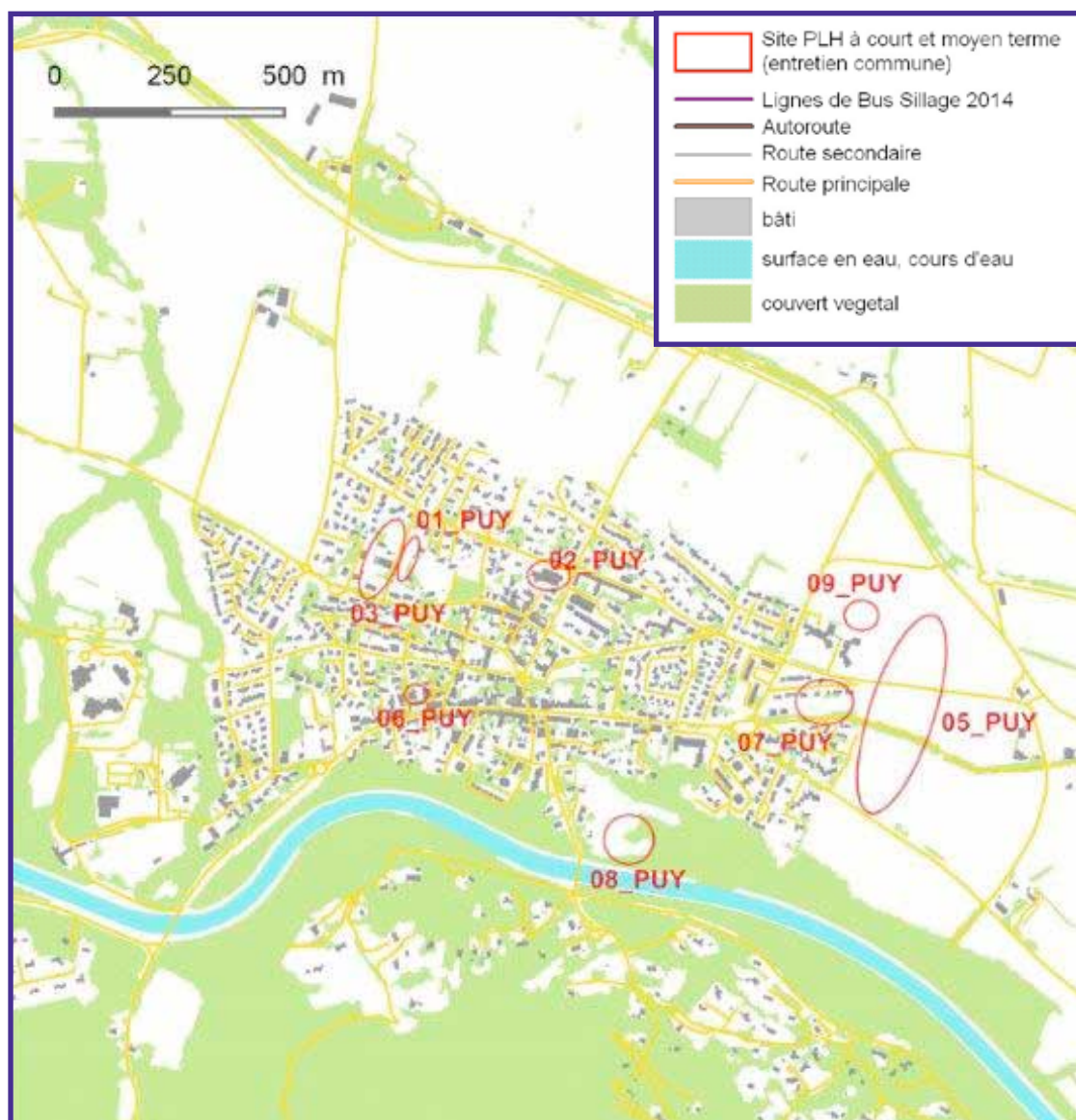
HYPOTHÈSE RECYCLAGE PARC ANCIEN – PÉRIODE 2015 -2021

Nombre de logements concernés	Dont LLS	Logements en Accession sociale
46	19	

SECTEURS DE DEVELOPPEMENT A LONG TERME non cartographiés

Code d'identification	Commune	Nom du Projet	Échéance	Nombre de logements envisagés	Dont LLS	Logements en Accession sociale	Observations
04_PUY	Le Puy sainte Réparade	ZAD Ouest Grand VALLAT	LT	200	80		Equipements publics et logements : un tiers de logement en accession à la propriété et un tiers de logements libres
10_PUY	Le Puy sainte Réparade	ZAD Est Bonnauds	LT	110	44		
	Le Puy sainte Réparade		LT	90	12		Programmation liée à l'extension des réseaux

Document transmis le 13/04/2015



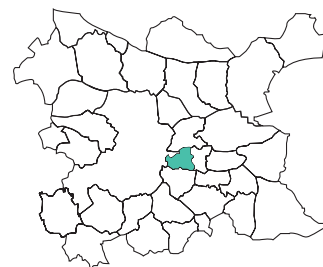
DONNÉES DE CADRAGE

POPULATION

- › **2 266 habitants en 2011 – 2 270 en 1999**
- › **Taux d'évolution annuel moyen 2006 et 2011 : +0,3%**
contre 0,04% pour la CPA, 0,39% département
- › **Indice de jeunesse : 0,90** (1,3 en 1999)
- › **972 ménages en 2011 – 858 en 1999**
- › **Taille moyenne des ménages : 2,33 en 2011**
- › **Revenu moyen des imposables : 59 250 €** (CPA : 39 741€)
et **des non imposables : 11 865€** (CPA : 10 138€)

Située dans la continuité du territoire d'Aix-en-Provence, le Tholonet a une population à peu près stabilisée en 2011. La commune a perdu une dizaine d'habitants dans les 10 dernières années, et cette évolution s'est accompagnée d'une tendance au vieillissement.

En 2010, le revenu moyen des foyers imposables avoisine les 59 250€ et apparaît parmi les plus élevés au sein de la CPA. Cependant 31% des foyers ne sont pas imposés



PARC DE LOGEMENT

- › **1 116 logements en 2011 – 911 en 1999**
974 résidences principales (87%)
75 résidences secondaires et logts occasionnels
67 logements vacants (6%)
- › **74% des résidences principales en individuel**
- › **83 logements commencés entre 2003 et 2012**
dont 52% en individuel pur
- › **Statut d'occupation**
63% de propriétaires occupants
25% de locataires du parc privé
- › **Un taux d'effort moyen dans le parc privé : 30%**
- › **Typologie des résidences principales en 2011**
16% de T1 – T2
15% de T3
69% de T4 et plus

Sur la période 2003-2012, la production s'est faite essentiellement en individuels.

On dénombre une part de vacants en forte augmentation dans les 10 dernières années, sans explication (44 vacants supplémentaires).

Bien que les logements soient plutôt récents, ceux qui datent d'avant 1975 représentent 35% du parc des logements (370 résidences principales). La question de l'amélioration thermique de certains logements se pose.

Les reventes de maisons se réalisent à des prix très élevés.

PARC SOCIAL

- › **Commune non soumise à l'article 55 de la loi SRU**
- › **80 logements sociaux recensés au 1er janvier 2013 soit un taux de 8%**

La commune n'est pas soumise à l'article 55 de la loi SRU. Elle n'est pas propriétaire de logements communaux susceptibles d'être conventionnés. Le parc social étant mis en vente, le taux de logements sociaux diminue.

LOGEMENTS SPECIFIQUES

- › Néant

PERSPECTIVES DE CROISSANCE ET CAPACITE DES EQUIPEMENTS

La commune envisage l'accueil de 300 à 350 habitants supplémentaires à échéance 2027, soit environ 220 logements en plus. Le PLU approuvé en 2013 a fait l'objet de quatre recours, tous liés au logement. La commune souhaitait offrir quelques possibilités de densification ou d'extension que les propriétaires en place contestent : attaque de la zone AU4 permettant 110 à 120 logements pour les primo accédants. En zone AU3, la DIREN est propriétaire de bâtiments de mauvaise qualité dont la démolition permettrait de réaliser 25 à 30 appartements dont 50% de locatif social. La cession dont souhaitait bénéficier la commune semble considérée comme actuellement exclue par les Services de l'Etat, qui prévoient de déménager en 2015.

PROJETS ET GISEMENTS FONCIERS

En zone UC et UD des terrains de 5 000 à 6 000m² sont affectés d'un COS de 0,3. Les maisons importantes existantes (jusqu'à 500 m²) pourraient donc être complétées par une importante surface de plancher (1 500 m² en plus). Ce pourrait être l'occasion de créer une certaine mixité sociale dans le tissu urbain (création d'environ 15 logements).

SITES DE PROJET IDENTIFIÉS À ECHEANCE PLH (PLH 2015-2021)

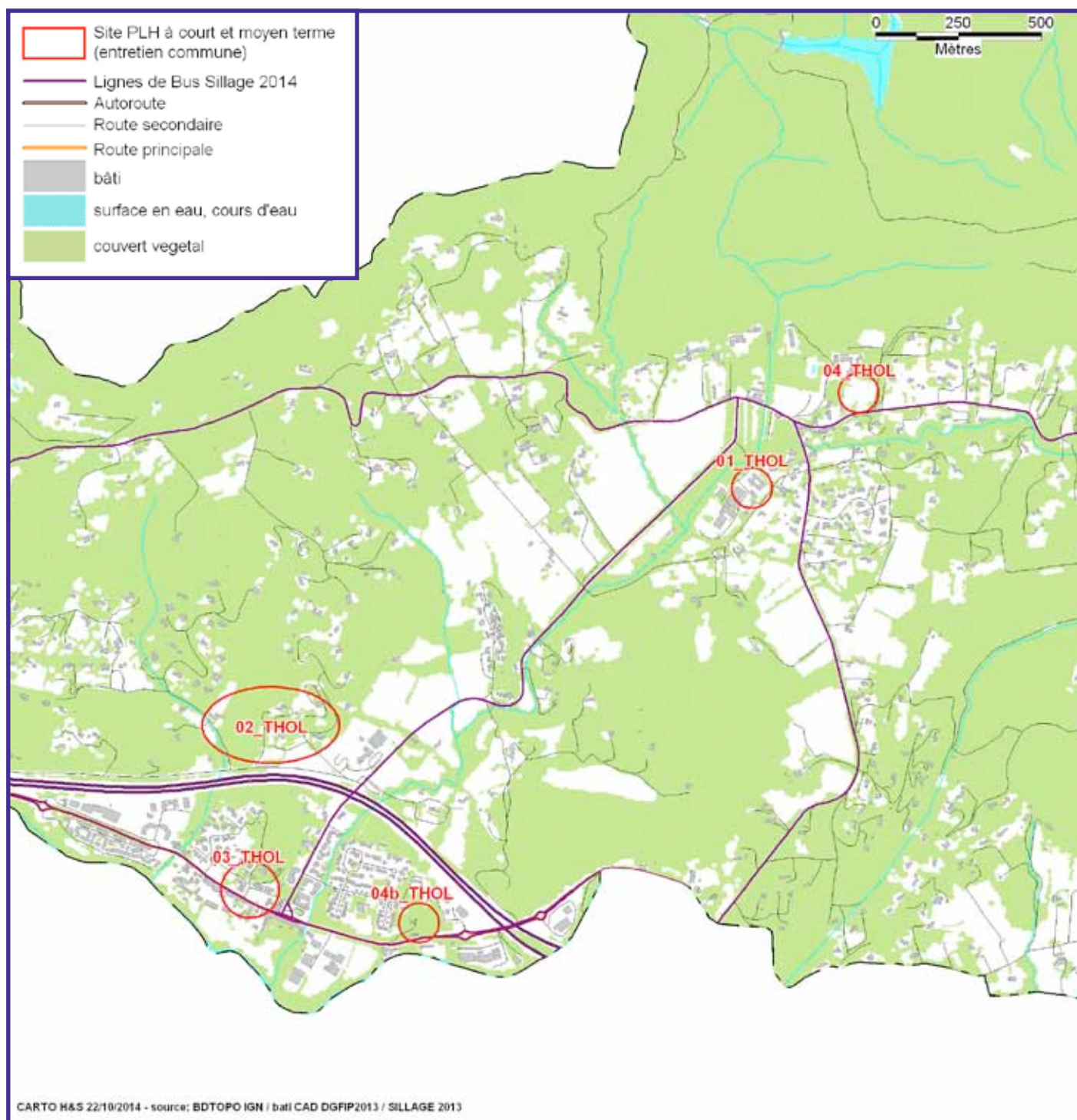
Code d'identification	Commune	Nom du Projet	Échéance	Nombre de logements envisagés	Dont LLS	Logements en Accession sociale	Observations
01_THOL	Le Tholonet	« DIREN » AU3	CT	30	15	15	Dépend de la cession effective du site
02_THOL	Le Tholonet	AU4		100 110			Dépend du résultat du contentieux TA/primo accédant
03_THOL	Le Tholonet	Palette		31	10		Dépend de la vente effective du site à un promoteur+parking
04_THOL 04b_THOL	Le Tholonet	Renouvellement urbain diffus					Zones UC et UD (centre) Etude à mener COS 0.30 ?
				161	25	15	

Document transmis le 18/02/2014

HYPOTHÈSE RECYCLAGE PARC ANCIEN – PÉRIODE 2015 -2021

Nombre de logements concernés	Dont LLS	Logements en Accession sociale
30	12	

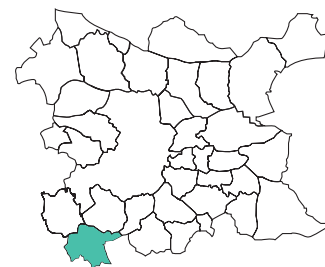
LE THOLONET



DONNÉES DE CADRAGE

POPULATION

- **19 534 habitants en 2011 – 19 022 en 1999**
- **Taux d'évolution annuel moyen 2006 et 2011 : -0,70%**
contre 0,04% pour la CPA, 0,39% département
- **Indice de jeunesse : 0,80 (1,06 en 1999)**
- **7 802 ménages en 2011 – 7 120 en 1999**
- **Taille moyenne des ménages : 2,48 en 2011**
- **Revenu moyen des imposables : 35 471 € (CPA : 39 741€)**
et des non imposables : 10 637 € (CPA : 10 138€)



La commune est située dans la périphérie sud de l'agglomération, à une vingtaine de kms d'Aix en Provence. 50% de son territoire est classé en zone naturelle. Elle a connu une croissance inégale depuis 30 ans mais faible dans les dix dernières années : une quarantaine d'habitants de plus par an.

L'analyse des chiffres indique une tendance au vieillissement : les plus de 60 ans ont augmenté de plus de 1 000, tandis que les moins de 40 ans voient leur nombre diminuer de près de 500.

PARC DE LOGEMENT

- **8 068 logements en 2011 – 7 481 en 1999**
7 806 résidences principales (97%)
15 résidences secondaires et logts occasionnels
248 logements vacants (3%)
- **Plus de 220 logements sont vacants depuis plus d'un an**
- **81% des résidences principales en individuel**
- **698 logements commencés entre 2003 et 2012**
dont 52 % en individuel pur
- **Statut d'occupation**
76% de propriétaires occupants
16% de locataires parc privé
- **Un taux d'effort moyen dans le parc privé : 35% Source Dros**
- **Typologie des résidences principales en 2011**
6% de T1 – T2
22% de T3
72% de T4 et plus

Sur la période 2003-2012, la production s'est faite essentiellement en individuels.

On note une diminution significative des résidences secondaires et du nombre de logements vacants, dont la rareté est significative de la tension du marché. Le parc locatif est, quant à lui, faiblement représenté. Le parc loué est en état correct, les propriétaires étant plutôt soucieux d'entretenir leur patrimoine, mais n'ont pas été très enclins à utiliser les aides même pour les façades.

La commune n'identifie pas de copropriétés dégradées ou fragilisées, deux ensembles ont cependant été cités et pourraient être mieux observés : « Les Sauges » et « Le Clos Idéal ».

Aux Pennes Mirabeau, 32 copropriétés présenteraient des caractéristiques de grandes fragilités (classées en « D »), selon l'outil statistique d'aide au repérage des copropriétés fragiles de l'Anah.

PARC SOCIAL

- **510 logements sociaux recensés au 1^{er} janvier 2013 soit un taux de 7,6%**
- **Estimation des objectifs de production révisés suite à la loi Duflot : environ 1542 logements sociaux à produire d'ici 2025 (objectifs 25%)** dont 385 entre 2014 et 2016 et 382 entre 2017 et 2019.

La commune a participé à créer cette offre par l'apport de terrains, d'immeubles ou financièrement. Mais la réalité foncière et les difficultés d'équilibre financier des opérations constituent des freins importants à l'augmentation du parc

La commune recense environ 600 demandes de logements sociaux, exprimées par des familles monoparentales, des jeunes couples souhaitant décohabiter, des jeunes couples avec enfants et des personnes âgées.

Le parc de logements communaux diffus (environ 60 logements) a été conventionné en grande majorité. C'est la Logirem qui en assure la gestion. Quelques logements ne sont pas intégrés dans ce dispositif : logements de gardiens pour des équipements publics en particulier.

LOGEMENTS SPECIFIQUES

Structures personnes âgées :

- › EHPAD Les jardins de Mirabeau : 42 places dont 14 Alzheimer
- › EHPAD Les Opalines : 77 places dont 13 Alzheimer

Gens du Voyage:

- › Obligation de réaliser une aire d'accueil de 25 places

PERSPECTIVES DE CROISSANCE ET CAPACITE DES EQUIPEMENTS

L'objectif démographique dans le document d'urbanisme de 2012 est fixé à 25 000 habitants en 2025, soit une croissance potentielle de plus de 300 habitants par an. Il s'agit donc d'une croissance plus forte que celle des années 82-90, qui nécessitera une offre en logements importante. Le PLU a intégré cet objectif en inscrivant des zones d'urbanisation future (Pallières, Pinchinade, Renardière, Plan de Campagne). Par ailleurs, la densification du tissu urbain existant permettra également de générer une offre nouvelle (suppression de la taille minimale des parcelles en zone II UD).

L'équipement de la commune est actuellement suffisant, mais il sera nécessaire d'ajuster les équipements scolaires et l'offre en places de crèches au fur et à mesure de la croissance. Environ 170 élèves de communes extérieures sont scolarisés dans les écoles, dont la capacité résiduelle est faible.

L'offre commerciale est suffisante, et la commune est attentive au maintien du petit commerce.

Le stationnement et la circulation ne posent pas de problèmes particuliers. Les déplacements domicile-travail induisent des difficultés aux heures de pointe.

PROJETS ET GISEMENTS FONCIERS

La commune exige la réalisation de 30% de logements locatifs sociaux dans les opérations de 5 logements et plus. Les opérateurs ont bien intégré cette disposition. Le PLU a instauré des servitudes de mixité sociale avec 30% de LLS.

Un projet significatif est en cours : le Clos Joulou, de 120 logements.

Plusieurs sont en gestation : Bellepierre, 82 logements, La Gavotte avec 120 logements et Pallières II avec 950 logements.

Cette dernière opération dont l'origine remonte à la ZAD de 47 ha mise en place en 2007, est une ZAC (Société publique locale d'aménagement (SPLA) aménageur) qui porte sur 25 ha et comporte 30% de LLS et non 40% du fait de l'équilibre difficile à atteindre. Le programme est constitué d'habitat différencié (de la villa au R+4) et d'activités tertiaires.

Plusieurs tranches sont prévues : environ 310 logements avec un permis de construire en 2016 ou 2017 (échéance PLH), et deux autres tranches de 320 logements environ se succédant 3 et 6 ans après.

Dans les zones urbaines, le PLU avec un COS de 0,25 actuellement permet la division de parcelles permettant de proposer 1 ou 2 petits lots. Ces opérations d'initiative privée sont difficilement quantifiables.

Les demandes d'autorisation pour des extensions (30% dans la limite de 180 m² de SDP, hors garage de 30 m²) sont parfois suivies de demandes de compteur d'électricité. Mais les plans ne figurent plus dans les dossiers, ce qui ne permet pas de savoir si l'extension conduit à créer un second logement.

SITES DE PROJET IDENTIFIÉS À ECHEANCE PLH (PLH 2015-2021)

Code d'identification	Commune	Nom du Projet	Échéance	Nombre de logements envisagés	Dont LLS	Logements en Accession sociale	Observations
1_PENN	Les Pennes	le Clos Joulio	CT	120	40		
2_PENN	Les Pennes	Bellepierre	CT	82	25		
3_PENN	Les Pennes	La Gavotte	CT	120	30		
4_PENN	Les Pennes	Pallières II 1ère tranche	CT	310	93	93	Aménageur SPLA
5_PENN	Les Pennes	Pallières II 2e tranche	MT	320	96	96	Aménageur SPLA
7_PENN	Les Pennes	Rsdce séniors Bellagio		32			
8_PENN	Les Pennes	hauts des Cadeneaux		18			
9_PENN	Les Pennes	jardins des Cadeneaux		13			
12_PENN	Les Pennes	Florentin	TCT	25	25		
				1040	309	189	

Document transmis par mail le 21/05/2014

HYPOTHÈSE RECYCLAGE PARC EXISTANT – PÉRIODE 2015 -2021

Nombre de logements concernés	Dont LLS	Logements en Accession sociale
218	80	

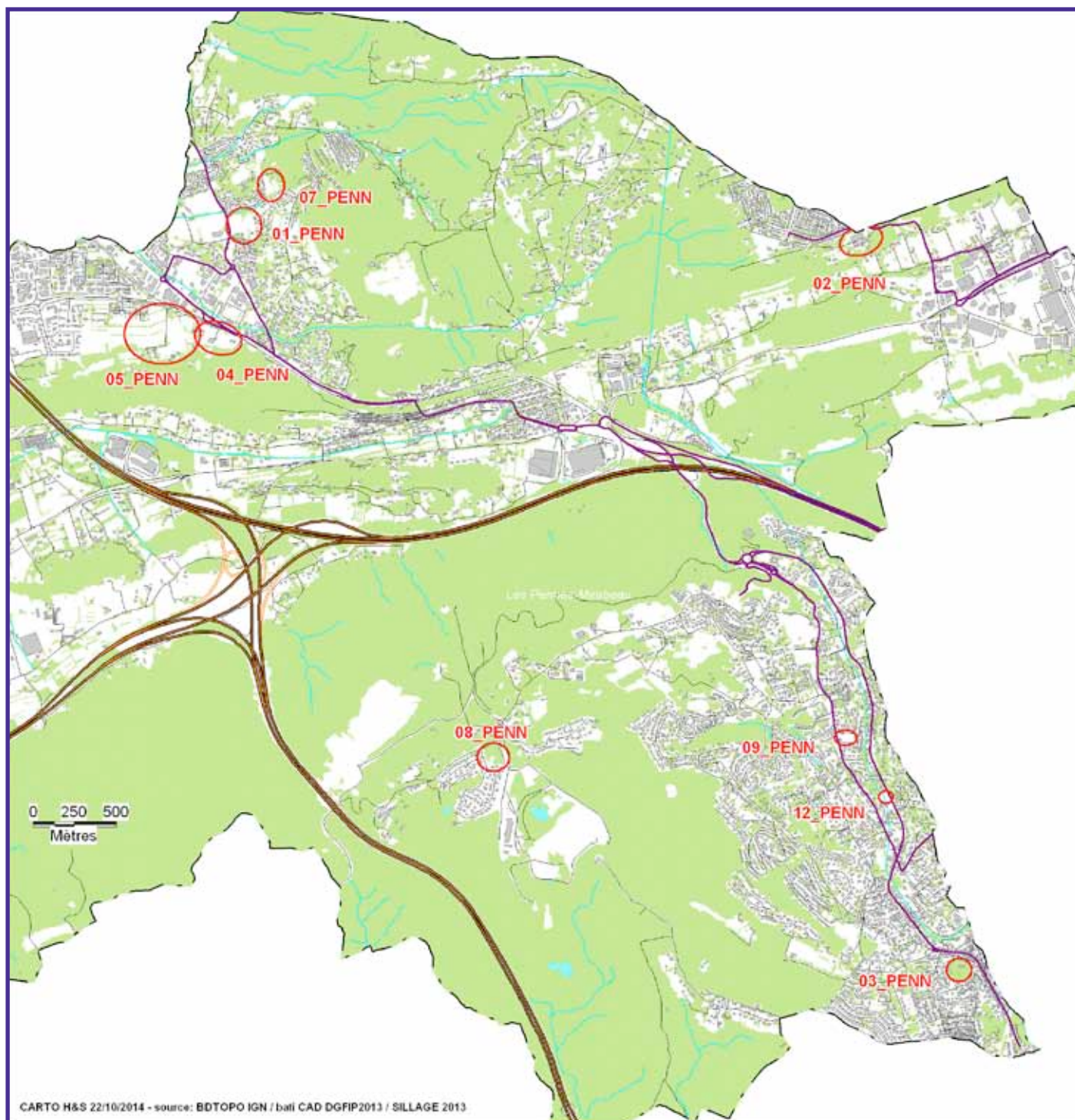
HYPOTHÈSE CHANGEMENT DE STATUT PARC EXISTANT – PÉRIODE 2015 -2021

Nombre de logements concernés	Dont LLS	Logements en Accession sociale
19	13	

SECTEURS DE DEVELOPPEMENT À LONG TERME non cartographiés

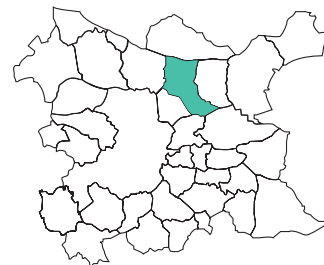
Code d'identification	Commune	Nom du Projet	Échéance	Nombre de logements envisagés	dont LLS	Logements en Accession sociale	Observations
10_PENN	Les Pennes	Zone AU Pin-chinades					
11_PENN	Les Pennes	Zone AU Plan de campagne					
6_PENN	Les Pennes	Pallières II 3e tranche	LT	320	96	96	Aménageur SPLA

LES PENNES MIRABEAU



CARTO H&S 22/10/2014 - source: BDTopo IGN / bati CAD DGFIP2013 / SILLAGE 2013

- Site PLH à court et moyen terme (entretien commune)
- Lignes de Bus Sillage 2014
- Autoroute
- Route secondaire
- Route principale
- bâti
- surface en eau, cours d'eau
- couvert vegetal



DONNÉES DE CADRAGE

POPULATION

- **3 625 habitants en 2011 – 3 264 en 1999**
- **Taux d'évolution annuel moyen 2006 et 2011 : +1,29%**
contre 0,04% pour la CPA, 0,39% département
- **Indice de jeunesse : 1,30** (1,46 en 1999)
- **1 469 ménages en 2011 – 1 236 en 1999**
- **Taille moyenne des ménages : 2,47 en 2011**
- **Revenu moyen des imposables : 37 151 €** (CPA : 39 741€)
et **des non imposables : 9 976€** (CPA : 10 138€)

La commune de Meyrargues compte en 2014 près de 3 695 habitants.

Au cours des dix dernières années (1999-2010), la commune a enregistré un ralentissement de son rythme de croissance : + 0,88% entre 1999 et 2011 (soit près de 30 habitants supplémentaires par an) contre +1,66% entre 1990 et 1999 (50 habitants en plus par an).

PARC DE LOGEMENT

- **1 636 logements en 2011 – 1 389 en 1999**
1 466 résidences principales (90%)
50 résidences secondaires et logts occasionnels
120 logements vacants (7%)
- **Près de 60 vacants depuis plus d'un an**
- **70% des résidences principales en individuel**
- **150 logements commencés entre 2003 et 2012**
dont 59% en individuel pur
- **Statut d'occupation**
60% de propriétaires occupants
23% de locataires dans le parc privé
- **Un taux d'effort moyen dans le parc privé : 28%**
- **Typologie des résidences principales en 2011**
12% de T1 – T2
17% de T3
71% de T4 et plus

En 2010, 89% des logements sont des résidences principales. On dénombre peu de vacants et de résidences secondaires sur la commune.

L'offre en locatif a peu évolué (+9%) depuis 10 ans, soit moins de 5 logements en plus chaque année (dont les sociaux), alors que l'on a compté environ 15 propriétaires de plus par an.

Sur Meyrargues, 8 copropriétés présenteraient des caractéristiques de grandes fragilités (classées en « D »), selon l'outil statistique d'aide au repérage des copropriétés fragiles de l'Anah.

PARC SOCIAL

- **183 logements sociaux recensés au 1^{er} janvier 2013 soit un taux de 12%**
- **Estimation des objectifs de production révisés suite à la loi Duflot : environ 201 logements sociaux** à produire d'ici 2025 (objectifs 25%) dont 50 entre 2014 et 2016 et 50 entre 2017 et 2019.

168 logements sociaux sur la commune sont situés à la Pourane. 8 LLS ont été financés (hors Anah) entre 2011 et 2012.

Les objectifs de construction sont à resituer par rapport aux rythmes de construction observés dans les années 2002-2011 : une quinzaine de logements commencés en moyenne par an.

LOGEMENTS SPECIFIQUES

Structures personnes âgées :

- La Volubière : 15 places réservés aux personnes retraités

Gens du Voyage:

- Pas d'obligation

LOGEMENTS SPECIFIQUES

Le PLU de la commune est en cours d'élaboration. L'objectif est d'atteindre une population d'environ 5000 habitants à l'horizon 2025. Les équipements scolaires sont actuellement complets, la croissance démographique contraint à la réalisation d'un projet d'extension de l'école et de création d'une dizaine de places en crèche, venant compléter l'offre actuelle de 19 places.

PROJETS ET GISEMENTS FONCIERS

Concernant les projets de développement de l'offre en centre ancien, la commune fait état d'un projet de réhabilitation par pays d'Aix Habitat de deux maisons acquises dans cet objectif, mais l'organisme n'est pas parvenu à monter ce projet. Afin d'éviter ce genre de situation, il serait nécessaire que les communes puissent réaliser à moindre frais des études de faisabilité avant acquisition. Il est à noter qu'une convention EPF PACA "multisites" est actuellement en cours.

SITES DE PROJET IDENTIFIÉS A ECHEANCE PLH (PLH 2015-2021)

Code d'identification	Commune	Nom du Projet	Échéance	Nombre de logements envisagés	Dont LLS	Logements en Accession sociale	Observations
01_MEYRA	Meyrargues	La coudourousse	LT				Projet global avec mixité fonctionnelle
02_MEYRA	Meyrargues	La plaine sportive	MT	30	30%		Etude en cours CPA
03_MEYRA	Meyrargues	Centre ville	MT	70 - 80	30%		
04_MEYRA	Meyrargues		MT	20 - 25	30%		
06_MEYRA	Meyrargues	Ancienne Gare de Réclavier	MT	2			Bâtiment communal (études hydro géomorphologiques en cours), pouvant être réhabilité en un ou deux logements. De plus, projet de logements sociaux sur un terrain appartenant à RFF jouxtant la gare
07_MEYRA	Meyrargues	Cours des Alpes	MT	8 à 10			Vieille bâtisse avec potentiel d'une dizaine de logements
08_MEYRA	Meyrargues	Maison Garcin		7 à 8			Leg au CCAS. Projet de logements relancé
				134	38		

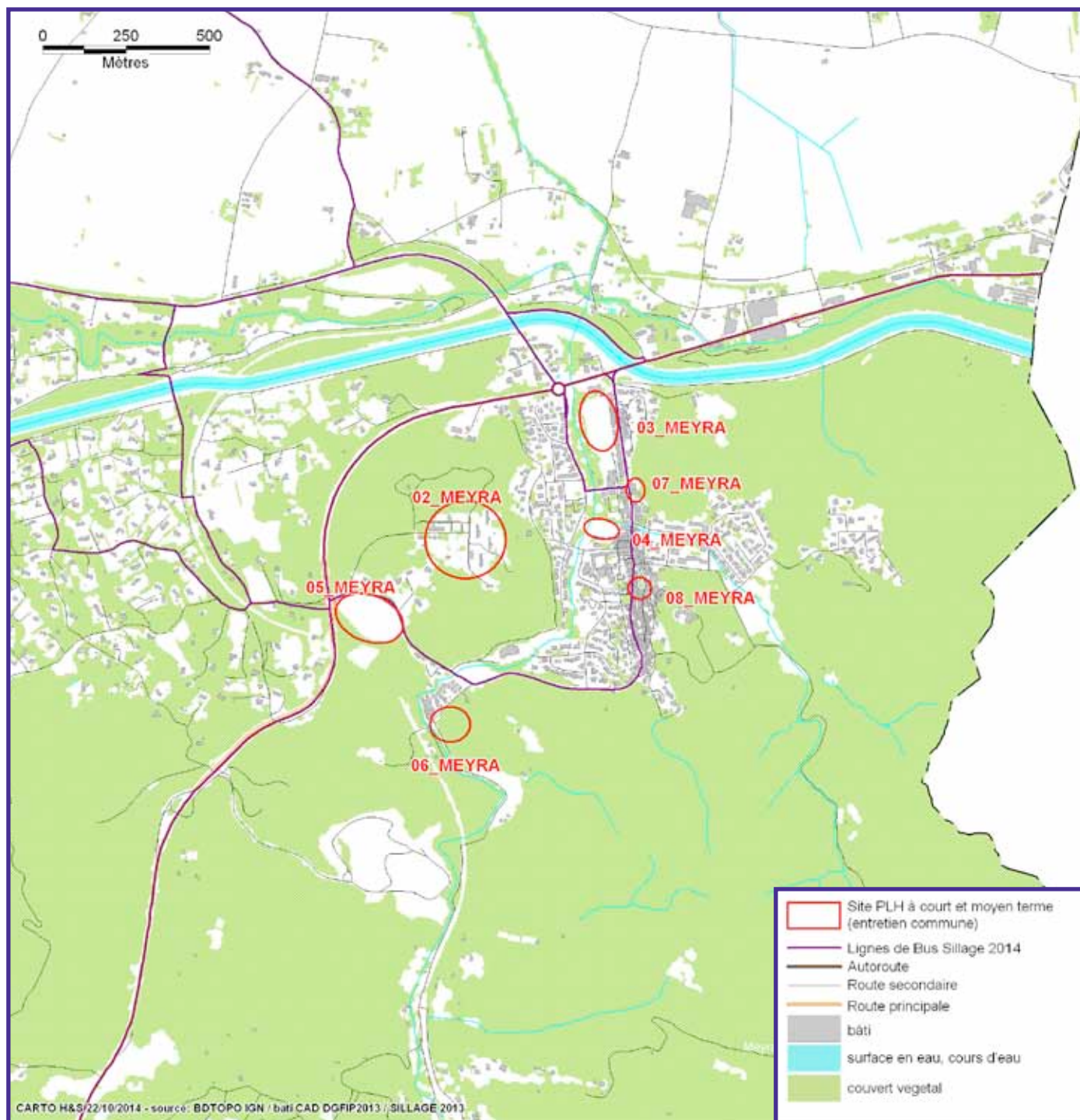
Document transmis le 13/05/2015

HYPOTHÈSE RECYCLAGE PARC ANCIEN – PÉRIODE 2015 -2021

Nombre de logements concernés	Dont LLS	Logements en Accession sociale
39	18	

HYPOTHÈSE CHANGEMENT DE STATUT PARC EXISTANT – PÉRIODE 2015 -2021

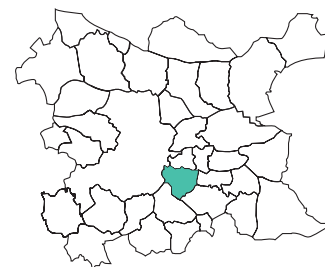
Nombre de logements concernés	Dont LLS	Logements en Accession sociale
5	3	



DONNÉES DE CADRAGE

POPULATION

- **5 294 habitants en 2011 – 4 403 en 1999**
- **Taux d'évolution annuel moyen 2006 et 2011 : +1,43%**
contre 0,04% pour la CPA, 0,39% département
- **Indice de jeunesse : 1,21 (1,43 en 1999)**
- **2 093 ménages en 2011 – 1 572 en 1999**
- **Taille moyenne des ménages : 2,54 en 2011**
- **Revenu moyen des imposables : 48 906 €** (CPA : 39 741€)
et **des non imposables : 11 084€** (CPA : 10 138€)



A moins de 8km du centre d'Aix en Provence, soit 15 à 20 mn de trajet, Meyreuil connaît une augmentation de près de 75 habitants par an depuis une dizaine d'années, soit une quarantaine de ménages supplémentaires par an en moyenne, croissance un peu supérieure à celle de la précédente période intercensitaire, due au solde migratoire. L'analyse des chiffres indique une population assez jeune: les plus de 60 ans représentant 18% de la population tandis que les moins de 25 ans représentent 33% de la population

PARC DE LOGEMENT

- **2 206 logements en 2011 – 1 679 en 1999**
2 087 résidences principales (95%)
32 résidences secondaires et logts occasionnels
87 logements vacants (4%)
- **Près de 40 vacants depuis plus d'un an**
- **82% des résidences principales en individuel**
- **302 logements commencés entre 2003 et 2012**
dont 51% en individuel pur
- **Statut d'occupation**
67% de propriétaires occupants
20% de locataires dans le parc privé
- **Un taux d'effort moyen dans le parc privé : 34%**
- **Typologie des résidences principales en 2011**
10% de T1 – T2
20% de T3
70% de T4 et plus

L'augmentation du parc de logements a été très forte, avec 527 nouveaux logements entre 1999 et 2011, soit +31%, la moyenne de la CPA se situant à +17%. La part des résidences secondaires et occasionnelles est en baisse, les vacants restent très peu nombreux. Plus de 700 logements datent d'avant 1975.

La commune indique que les logements de mauvaise qualité ou indignes se trouvent effectivement dans le parc privé, avec des locations trop chères de logements même insalubres (par exemple garages aménagés). Sur Meyreuil, 8 copropriétés présenteraient des caractéristiques de grandes fragilités (classées en « D »), selon l'outil statistique d'aide au repérage des copropriétés fragiles de l'Anah.

La commune est propriétaire d'une dizaine de logements.

PARC SOCIAL

- **189 logements sociaux recensés au 1^{er} janvier 2013 soit un taux de 8,7%**
- **Estimation des objectifs de production révisés suite à la loi Duflot : environ 357 logements sociaux** à produire d'ici 2025 (objectifs 25%) dont 89 entre 2014 et 2016 et 88 entre 2017 et 2019.

La commune fait état d'une soixantaine de demandes provenant de ménages déjà résidants dans la commune et autant d'extérieurs. Une opération a pu être réalisée dans le centre sur un terrain communal avec 30 accessions à la propriété aidée (PAS Foncier) à 2500€/m² y compris le parking et 20 logements sociaux (Familles Provence).

LOGEMENTS SPECIFIQUES

Structures personnes âgées :

- néant

Gens du Voyage:

- Aire du voyage en commun avec la commune de Fuveau de 23 places « Les Rives Hautes »

Une école d'ostéopathie avec 300 élèves est implantée à proximité du Pont de Bayeux. Les 300 étudiants trouvent à se loger comme ils peuvent, ce qui induit une circulation de nombreux véhicules.

PERSPECTIVES DE CROISSANCE ET CAPACITE DES EQUIPEMENTS

L'objectif démographique est fixé à environ 7 000 habitants à l'horizon 2025.

La ville met en avant la nécessité de mettre en phase la création d'emplois et de logements, les employeurs n'agissant plus comme certaines grosses entreprises d'autrefois qui offraient des logements à leurs employés : rechercher à faire venir des activités après la fermeture des Charbonnages, produire des logements et assurer un équipement satisfaisant.

Pas de difficultés pour les équipements scolaires, une classe libre en maternelle et deux en primaire, et il existe deux crèches (qui ne sont pas saturées). La commune favorise les crèches d'entreprises.

Les commerces et services on pu être développés au Plan, avec un supermarché Casino, plusieurs locaux commerciaux. Par contre, en matière d'infrastructures, deux stations d'épuration doivent être recréées fin 2015, et cela conditionne l'ouverture à l'urbanisation de zones AU. Malgré les efforts de la commune, le petit centre du village ne comporte aucun commerce ni service, l'installation d'un marché hebdomadaire a été un échec. Un local commercial dans l'opération récente n'a pas pu être occupé par un commerçant.

PROJETS ET GISEMENTS FONCIERS

Plusieurs zones AU sont prévues dans le PLU approuvé en 2013.

Le PLU prévoit des emplacements réservés de mixité sociale (50%).

Au sein des zones U et AU, en cas de réalisation d'un programme de logements de plus de 2 000 m² de surface de plancher, il est exigé au moins 20 à 25 % de logement sociaux. Au sein des emplacements réservés identifiés sur les documents graphiques, en cas de réalisation d'un programme de logements, il est fixé une obligation d'affecter 50% de ce programme à des logements sociaux.

Code d'identification	Commune	Nom du Projet	Échéance	Nombre de logements envisagés	dont LLS	Logements en Accession sociale	Observations
01_MEYR	Meyreuil	Sarrière	CT	120 ?	30 ?	45 ?	12 000 m2 SDP avec 25% de LLS
02_MEYR	Meyreuil	Payannet		300	90		Zone 2AU habitat, commerces, services, espaces publics (20 ha)
03_MEYR	Meyreuil	La Croix	CT	35	18		Programme mixte Bouygues avec 17 accessions et 18 LLS NLP
04_MEYR	Meyreuil	Ballon	CT	157	47		Foncier 11 ha 1 emplacement réservé habitat mixte et site scolaire ; Attente nouvelle station d'épuration en 2015
05_MEYR	Meyreuil	Le village	CT	8	8		Ancienne mairie et Presbytère : 8 logements (6 T2 et 2 T3) en bail emphytéotique de 55 ans livraison début 2015
06_MEYR	Meyreuil	Grappon		40	8		Un projet de résidence services pour personnes âgées est en cours de réflexion
07_MEYR	Meyreuil	Pont de Bayeux	CT	15	15		Une petite opération d'une quinzaine de logements T1 T2 sur un terrain communal résiduel dans la zone 8 AU : logements étudiants école d'ostéopathie.
08_MEYR	Meyreuil	Le village		12	0		DIA sur terrain 5000 m2, proposition de 12 logements (moins de 2000 m2 de SDP) sur une partie par un promoteur : délai de réaction pour préemption trop long
09_MEYR	Meyreuil		CT / MT				Zone AU au Cannet de Meyreuil, développement économique dans une ancienne carrière et en face emplacement réservé pour habitat mixte de densité variable progressive.14,6 ha.
				689	218	45	

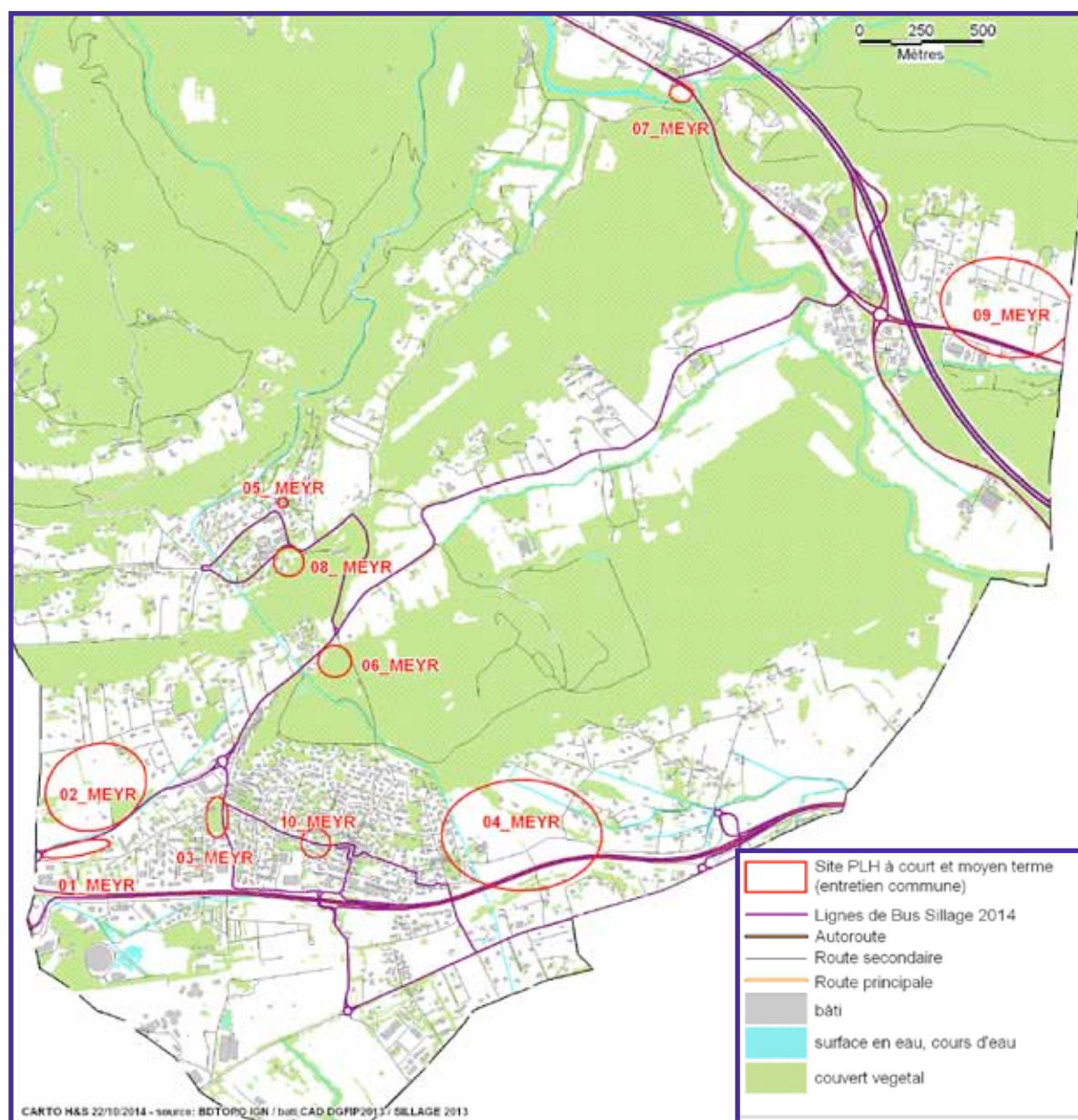
Document transmis le 20/05/2015

HYPOTHÈSE RECYCLAGE PARC EXISTANT – PÉRIODE 2015 -2021

Code d'identification	Commune	Nom du Projet	Échéance	Nombre de logements concernés	Dont LLS	Logements en Accession sociale	Observations
10_MEYR	Meyreuil	Logement communaux		10	10		Conventionnement des logements communaux
		Autres possibilité de recyclage		33	8		
				43	18		

HYPOTHÈSE RECYCLAGE PARC ANCIEN – PÉRIODE 2015 -2021

Nombre de logements concernés	Dont LLS	Logements en Accession sociale
2	2	



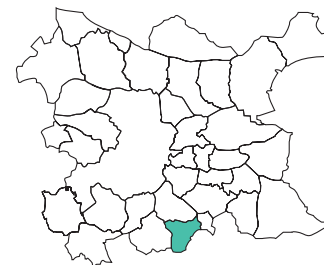
DONNÉES DE CADRAGE

POPULATION

- **4 508 habitants en 2011 – 4 121 en 1999**
- **Taux d'évolution annuel moyen 2006 et 2011 : +0,54%**
contre 0,04% pour la CPA, 0,39% département
- **Indice de jeunesse : 1,01** (1,93 en 1999)
- **1 608 ménages en 2011 – 1 376 en 1999**
- **Taille moyenne des ménages : 2,70 en 2011**
- **Revenu moyen des imposables : 41 099 €** (CPA : 39 741€) et **des non imposables : 12 089€** (CPA : 10 138€)

Très étendue (1 800 ha), Mimet est située en zone de moyenne montagne, à plus de 20km du centre d'Aix en Provence. La commune est organisée en plusieurs pôles urbains, Les Moulières, La Diote, La Tour et le village perché.

Mimet compte 4 583 habitants en 2013, avec une augmentation de 36 habitants par an depuis une dizaine d'années, soit une vingtaine de ménages supplémentaires par an en moyenne, croissance nettement inférieure à celle de la précédente période intercensitaire, avec une évolution à la baisse des tranches d'âge jeunes : les jeunes actifs sont sous représentés contrairement aux ménages de 40 à 60 ans, davantage présents, relativement à la moyenne de du Pays d'Aix. Cependant, la commune mentionne un regain d'installation de jeunes actifs de 30-35 ans dans les années récentes.



PARC DE LOGEMENT

- **1 698 logements en 2011 – 1 488 en 1999**
- 1 609 résidences principales (95%)
27 résidences secondaires et logts occasionnels
62 logements vacants (4%)
- **Près de 50 vacants depuis plus d'un an**
- **95% des résidences principales en individuel**
- **151 logements commencés entre 2003 et 2012**
dont 48% en individuel pur
- **Statut d'occupation**
83% de propriétaires occupants
10% de locataires dans le parc privé
- **Un taux d'effort moyen dans le parc privé : 39%**
- **Typologie des résidences principales en 2011**
5% de T1 – T2
12% de T3
83% de T4 et plus

L'augmentation du parc de logements a été modérée, avec 210 logements nouveaux entre 1999 et 2011, soit +14%, la moyenne du Pays d'Aix se situant à +16%. Les logements individuels représentent 95% du parc, les propriétaires occupants 83% des résidences principales.

La part des résidences secondaires et occasionnelles est en baisse, les logements vacants restent très peu nombreux (4%) bien qu'en augmentation.

Sur Mimet, 5 copropriétés présenteraient des caractéristiques de grandes fragilités (classées en « D »), selon l'outil statistique d'aide au repérage des copropriétés fragiles de l'Anah.

PARC SOCIAL

- **73 logements sociaux recensés au 1e janvier 2013 soit un taux de 4,3%**
- **Estimation des objectifs de production révisés suite à la loi Duflot : environ 355 logements sociaux à produire d'ici 2025 (objectifs 25%)** dont 89 entre 2014 et 2016 et 88 entre 2017 et 2019.

Il faut rappeler que la construction récente (logements commencés) est située entre 5 et 10 logements par an.

LOGEMENTS SPECIFIQUES

Structures personnes âgées :

- › EHPAD Epidaure : 62 places dont 18 Alzheimer

Gens du Voyage:

- › Pas d'obligation

La Résidence Epidaure a réalisé des agrandissements et compte 10 lits conventionnés et prévoit des places pour malades d'Alzheimer en supplément.

PERSPECTIVES DE CROISSANCE ET CAPACITE DES EQUIPEMENTS

Le POS approuvé en 1984 est toujours en vigueur (Il a été approuvé le 11.12.1984, révisé le 24.04.1989, modifié le 26.06.1991, révisé le 9.06.2008, le 10.12.2009, et mis en révision le 26.07.2002). 70% des logements sont en zone NB.

Des études ont été menées depuis 2006 dans le cadre de la révision du document d'urbanisme et sont actuellement en cours. La finalisation de l'élaboration du PLU est incontournable à court terme et permettra de recaler les hypothèses à mi parcours du PLH.

Le rythme actuel de croissance ne nécessite pas la réalisation d'infrastructures (type école...) ou leur extension. Les écoles ont un nombre d'élèves à peu près constant. Par contre, l'extension éventuelle ou le reclassement des zones d'urbanisation (passage en « U ») nécessiterait l'extension d'un réseau d'assainissement collectif.

Les objectifs démographiques seront déterminés dans le cadre du futur PLU. Maintenu jusqu'à l'horizon 2020, le rythme de croissance actuel conduirait à une population d'environ 4 900 habitants soit environ 200 ménages de plus.

La commune souhaite la maîtrise de l'urbanisation, le renforcement du tissu économique et de l'animation des pôles de vie.

Dans les zones de grandes parcelles (4000 m²), le POS n'autorise qu'un seul logement, ce qui exclue actuellement toute division et participe à la logique de maîtrise de l'urbanisation.

La commune souhaite développer la mixité dans la production de logements, dans la mesure de ses possibilités. La préemption de logements anciens se heurte à la difficulté de trouver un bailleur social qui accepte d'en assurer la réalisation.

PROJETS ET GISEMENTS FONCIERS

La commune considère que l'acquisition de logements dans l'ancien est une bonne manière de développer la mixité sociale, mais est confrontée d'une part au coût des acquisitions et d'autre part à la difficulté pour trouver un bailleur social acceptant de réaliser des logements.

4 logements ont pu être préemptés dans les dernières années. Ils ne sont pas conventionnés et donc non pris en compte dans le décompte SRU.

La commune souhaite mieux connaître les modalités permettant d'imputer les acquisitions destinées à créer du logement communal conventionné sur le montant des « pénalités » SRU.

La commune s'engagera au cas par cas dans des projets comportant une part de logement locatif social et d'accession maîtrisée, qui pourraient être organisés sous des formes urbaines et architecturales compatibles avec le tissu urbain : un petit bâtiment, du volume d'une « bastide » traditionnelle, regroupant du locatif social dans un ensemble de 10 à 15 maisons en accession diversifiée.

Les espaces comportant des grandes parcelles et situés à proximité des centres de vie pourraient permettre ce type d'opérations dans le cadre du PLU.

Il est délicat de localiser des projets alors que les études du PLU ne sont pas abouties.

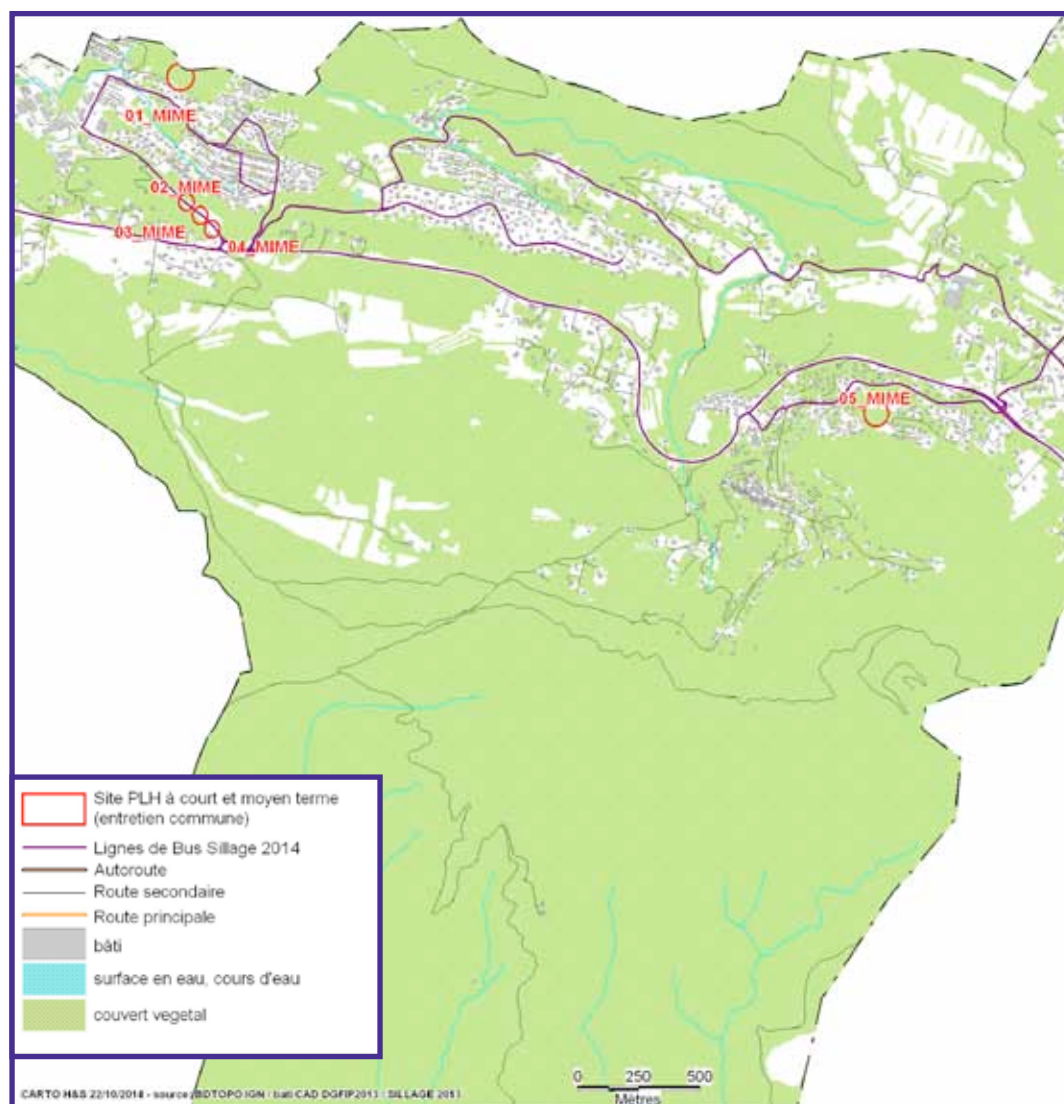
SITES DE PROJET IDENTIFIÉS DANS LA PERIODE DU PLH (2015-2021)

Code d'identification	Commune	Nom du Projet	Échéance	Nombre de logements envisagés	Dont LLS	Logements en Accession sociale	Observations
1_MIME	Mimet	Terrain des Fabres	CT	15	5	10	Maîtrise communale de Janvier
2_MIME	Mimet	Chourreau	CT	2	2		
3_MIME	Mimet	Crespo	CT	4	4		
4_MIME	Mimet	Revelli	CT	2	2		
5_MIME	Mimet	Les Chenes	CT	13		3	
	Mimet	Rue St Sebastien	CT	1	1		
				37	14	13	

Document transmis par mail le 10/09/2014

HYPOTHÈSE RECYCLAGE PARC ANCIEN – PÉRIODE 2015 -2021

Nombre de logements concernés	dont LLS	Logements en Accession sociale
44	17	



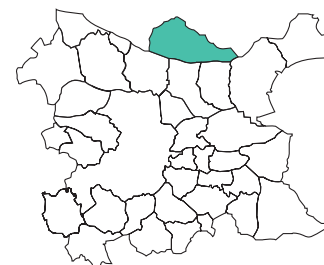
DONNÉES DE CADRAGE

POPULATION

- **19 033 habitants en 2011 – 17 823 en 1999**
- **Taux d'évolution annuel moyen 2006 et 2011 : +0,45%**
contre 0,04% pour la CPA, 0,39% département
- **Indice de jeunesse : 0,92 (1,36 en 1999)**
- **8 323 ménages en 2011 – 6 812 en 1999**
- **Taille moyenne des ménages : 2,25 en 2011**
- **Revenu moyen des imposables : 33 797 €** (CPA : 39 741€) et **des non imposables : 9 599€** (CPA : 10 138€)

Située au Nord d'Aix-en-Provence et dans le Département du Vaucluse, la commune de Pertuis compte environ 19 800 habitants en 2014. Au cours des dix dernières années, le rythme de sa croissance démographique s'est fortement ralenti : + 0,55% entre 1999 et 2011 (soit près de 101 habitants en plus par an) contre +1,35% entre 1990 et 1999 (226 habitants en plus par an). L'analyse des chiffres au cours des dix dernières années indique un vieillissement de la population avec une baisse des moins de 25 ans (18 jeunes en moins par an en moyenne) tandis que les plus de 60 ans ont augmenté de 27% (près de 88 personnes en plus par an).

Près de 7 000 emplois s'y localisent, pour moitié occupés par des actifs venus des environs (49%).



PARC DE LOGEMENT

- **9 218 logements en 2011 – 1 488 en 1999**
8 325 résidences principales (90%)
151 résidences secondaires et logts occasionnels
742 logements vacants (8%)
- **Plus de 500 vacants depuis plus d'un an**
- **61% des résidences principales en individuel**
- **911 logements commencés entre 2003 et 2012**
dont 23% en individuel pur
- **Statut d'occupation**
56% de propriétaires occupants
34% de locataires dans le parc privé
- **Un taux d'effort moyen dans le parc privé : 32%**
- **Typologie des résidences principales en 2011**
19% de T1 – T2
23% de T3
58% de T4 et plus

L'augmentation du parc de logements a été très forte, avec 1 844 logements nouveaux entre 1999 et 2011, soit +25%, la moyenne de la CPA se situant à +16%. Les logements collectifs représentent 39% du parc et ont vu leur part augmenter sur la période 2002-2011 : 58% des logements construits sur la période 2007-2011 sont en collectifs contre 37% entre 2002 et 2006. Le nombre de résidences secondaires et occasionnelles est en baisse mais plus de 700 logements seraient vacants, avec une très forte augmentation depuis 1999 (+300 vacants), augmentation confirmée par la commune. La question de la vacance des logements est une problématique très prégnante et constitue un véritable enjeu pour la commune.

44% du parc soit près de 3 500 logements datent d'avant 1975. Il n'y a pas eu de dossier dans le cadre du Programme d'Intérêt Général « mieux habiter, mieux louer ».

Sur Pertuis, 68 copropriétés présenteraient des caractéristiques de grandes fragilités (classées en « D »), selon l'outil statistique d'aide au repérage des copropriétés fragiles de l'Anah.

PARC SOCIAL

- **865 logements sociaux recensés au 1^{er} janvier 2013 soit un taux de 9,9%**
- **Estimation des objectifs de production révisés suite à la loi Duflot : environ 1 326 logements sociaux à produire d'ici 2025 (objectifs 25%) dont 331 entre 2014 et 2016 et 328 entre 2017 et 2019.**

Près de 800 demandes sont recensées par la commune.

LOGEMENTS SPECIFIQUES

› Structures personnes âgées :

Les maisons du soleil : 64 places

› Gens du Voyage:

Obligation de réaliser une aire de 30 places

En ce qui concerne les étudiants, avec le développement de l'école d'aides soignantes, le projet de pépinières de jeunes agriculteurs qu'il convient de loger et la volonté de dynamiser le centre, la commune réfléchit au développement d'une offre de logements à proximité de la gare à destination de ces derniers.

PERSPECTIVES DE CROISSANCE ET CAPACITE DES EQUIPEMENTS

La commune élabore actuellement son document d'urbanisme à travers lequel elle s'est fixé comme objectif 3 200 logements supplémentaires à 10-15 ans. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) a été voté en 2013. Les OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) sont en cours.

Cet objectif est notamment établi au regard de l'extension de 100 ha de la zone d'activité, portée par ITER. Près de 2 300 emplois devraient y être créés.

La piétonisation du centre historique de Pertuis est en cours de finalisation. De nombreux travaux ont été réalisés par le biais de la concession d'aménagement qui vient d'être relancée. Ce sont près de 200 logements qui ont été réhabilités en 10 ans. Une OPAH est actuellement en cours sur le centre.

Un certain nombre de commerces dans le centre sont contraints de fermer en raison de loyers trop élevés.

PROJETS ET GISEMENTS FONCIERS

Située dans la zone d'influence de la Durance, la commune est fortement impactée par les contraintes d'inondabilité ce qui limite le développement des projets. La commune a passé plusieurs conventions avec l'EPF PACA : multisite, veille foncière pour la ZAD du Jas de Beaumont (40ha) (depuis 2008), nouvelle convention pour l'extension de la zone d'activités au sud.

Par ailleurs, une concession d'aménagement a été établie avec la Société publique locale d'aménagement (SPLA) communautaire pour traiter le centre historique, qui constitue un enjeu très important. La sortie de vacance de nombreux logements est un des axes de l'opération. Un deuxième avenant à la concession d'aménagement « Rénovation du cœur de ville de Pertuis » a été validé en décembre 2013 permettant ainsi de poursuivre la dynamique de requalification urbaine engagée.

Le nouveau programme de l'opération est le suivant :

- › Le traitement des îlots Ange, Vinolly, Escourts qui font l'objet de trois programmes de logements réhabilités ou reconstruits représentant au total 67 logements,
- › Le suivi de la procédure de DUP travaux pour l'îlot de la Reine Jeanne, représentant une vingtaine de logements,
- › La mise en œuvre des études et la réalisation des programmes de restructuration des deux îlots Durance/d'Astion et Murette,
- › L'aménagement d'espaces publics en lien avec la recomposition des îlots cités précédemment : Aménagement de l'esplanade des Escourts avec restauration des remparts, de la place d'Astion - rue Durance et de la place Murette,
- › La piétonisation de la Vieille ville intra muros,
- › L'aménagement du passage public Galante/Ange,
- › L'aménagement de la Butte du Barry : dégagement et restauration des remparts, création d'un parking en pied de butte équipé d'un ascenseur,
- › Le traitement des rues Danton, Colbert et François Morel, ainsi que la place Mirabeau et des Barres, en lien avec la piétonisation du cœur de ville,
- › L'aménagement de la place Garcin et de l'impasse Henri Silvy, en lien avec la création du pôle culturel,
- › L'aménagement de la place Granier en prolongement de la réfection du cours de la République et de la place Jean Jaurès (travaux réalisés).

La future géographie prioritaire de la Politique de la Ville étant définie au cœur du périmètre de cette nouvelle concession d'aménagement, il est prévu que les actions précitées ci-dessus constituent le programme opérationnel de la thématique Habitat et Renouvellement Urbain du futur contrat de ville communautaire signé pour la période 2015-2020.

SITES DE PROJET IDENTIFIÉS DANS LA PERIODE DU PLH (2015-2021)

Code d'iden- tification	Commune	Nom du Projet	Échéance	Nombre de logements envisagés	Dont LLS	Logements en Accession sociale	Observations
1_PERT	Pertuis	Jas de Beaumont avec maison de retraite	MT	480	240	30%=120	1 ^e phase dans les 4 ans, soit 400 logements sur les 1800 prévus
2_PERT	Pertuis	Léon Arnoux 1AU-a	MT	320	96	64	Projet SEMEPA
3_PERT	Pertuis	Secteur Ouest 1AU-C (sud de la route de Vilellaure)	MT	310	93	62	
5_PERT	Pertuis	Gare 2AU-a	MT	100	33	20	Projet de développement ouest gare
5_PERT (BIS)	Pertuis	Moulin Soufflet 1 AU-b	MT	70	21	14	
6_PERT	Pertuis	Centre, Ilot de l'Ange	MT	19	9	10	SPLA / concession d'aménagement
	Pertuis	Centre, Ilot Vinolly	MT	12	5		SPLA / concession d'aménagement
	Pertuis	Centre, résidence des Escourts	MT	34	34		SPLA / concession d'aménagement
	Pertuis	Centre, Ilot Durance	MT	40	40		SPLA / concession d'aménagement
	Pertuis	Centre, DUP Reine Jeanne	MT	21			SPLA / concession d'aménagement
8_PERT	Pertuis	Centre Ancien	MT	40	31		SPLA / concession OPAH
				1446	602	290	

Document transmis le 01/04/2015

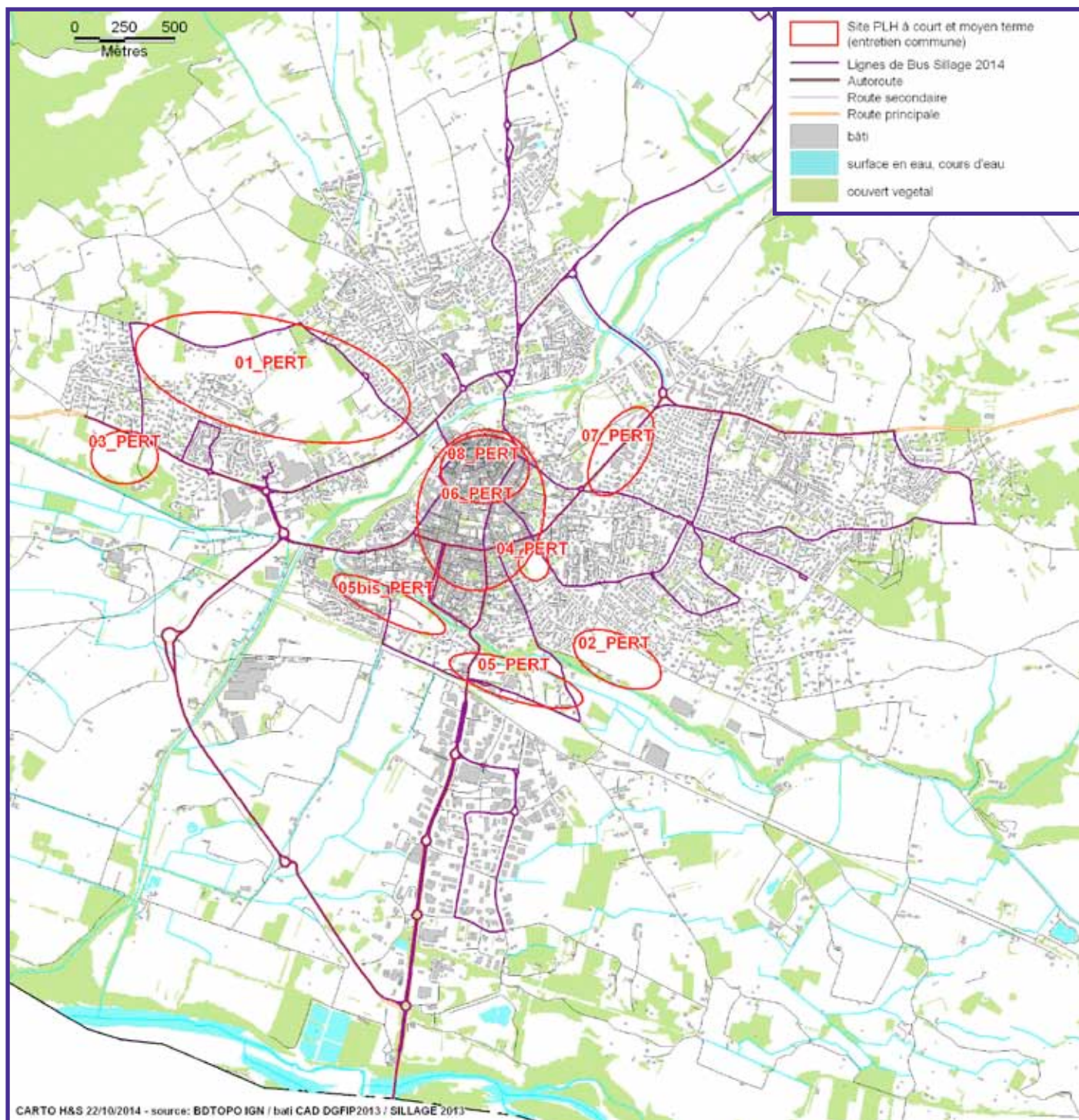
HYPOTHÈSE RECYCLAGE PARC EXISTANT – PÉRIODE 2015 -2021

Nombre de logements concernés	Dont LLS	Logements en Accession sociale
274	118	

HYPOTHÈSE CHANGEMENT DE STATUT PARC EXISTANT – PÉRIODE 2015 -2021

Nombre de logements concernés	dont LLS	Logements en Accession sociale
67	61	

PERTUIS



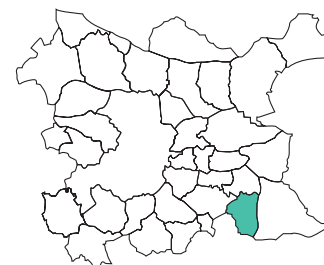
DONNÉES DE CADRAGE

POPULATION

- › **2 966 habitants en 2011 – 2 783 en 1999**
- › **Taux d'évolution annuel moyen 2006 et 2011 : 0,07 %**
- › contre 0,04% pour la CPA, 0,39% département
- › **Indice de jeunesse : 0,92** (1,28 en 1999)
- › **1 206 ménages en 2011 – 1 034 en 1999**
- › **Taille moyenne des ménages : 2,44 en 2011**
- › **Revenu moyen des imposables : 41 296 €** (CPA : 39 741€) et **des non imposables : 10 860 €** (CPA : 10 138€)

La commune de Peynier est située à environ 20km du centre d'Aix en Provence. Le territoire est organisé en trois secteurs, le village perché en limite de Trets, le hameau des Michels en limite de Fuveau et la zone d'activités en limite de Rousset.

En moyenne, depuis 1999, la commune enregistre, une augmentation de 15 habitants et une douzaine de ménages supplémentaires par an, croissance deux fois moins forte que celle de la précédente période intercensitaire, avec une évolution à la baisse des tranches d'âge jeunes : Les « plus de 60 ans » ont par contre augmenté de 39%.



PARC DE LOGEMENT

- › **1 384 logements en 2011 – 1 208 1999**
- 1 206 résidences principales (87%)
- 76 résidences secondaires et logts occasionnels
- 102 logements vacants (7%)
- › **Près de 60 logements sont vacants depuis plus d'un an**
- › **84% des résidences principales en individuel**
- › **296 logements commencés entre 2003 et 2012**
- dont 35 % en individuel pur
- › **Statut d'occupation**
- 72% de propriétaires occupants
- 22% de locataires parc privé
- 4% logés gratuit
- › **Un taux d'effort moyen dans le parc privé : 38%**
- › **Typologie des résidences principales en 2011**
- 11% de T1 – T2
- 16% de T3
- 73% de T4 et plus

L'augmentation du parc de logements a été assez limitée, avec 176 logements nouveaux entre 1999 et 2011 soit +14%, la moyenne de la CPA se situant à +17%.

La part des résidences secondaires et occasionnelles est en baisse, celle des vacants en augmentation (une cinquantaine en plus en 10 ans). La commune a décidé d'appliquer la taxe sur les logements vacants, sans aucun résultat malgré un travail avec le Service des Impôts.

Du point de vue de la construction récente, la production essentiellement en logements individuels, a alimenté l'accession à la propriété. On trouve des biens assez diversifiés proposés par les agences immobilières.

Plus de 600 logements datent d'avant 1975.

Le parc locatif est réduit et n'a que peu augmenté depuis 10 ans.

PARC SOCIAL

- › **28 logements sociaux recensés au 1e janvier 2013 soit un taux de 2,4%**
- › **Commune non soumise à l'article 55 de la loi SRU**

Dans le cadre de réhabilitations avec les aides Anah, il y a eu 7 logements réhabilités : 2 logements conventionnés sociaux et 5 logements conventionnés très sociaux dont 4 ont fait l'objet d'un bail à réhabilitation avec le PACT 13.

La production de logements communaux conventionnés pourrait être une solution à envisager. Peynier a déjà un petit patrimoine pouvant atteindre une dizaine de logements. La production de logements en acquisition-amélioration dans le tissu urbain ancien est complexe et nécessite de trouver un « porteur ». Par ailleurs, les explications concernant le dispositif d'aides de la CPA et des autres partenaires serait à renouveler et expliciter.

LOGEMENTS SPECIFIQUES

Structures personnes âgées :

- › Néant

Gens du Voyage:

- › Pas d'obligation

Il y a toujours un projet de maison de retraite conventionnée en attente de l'agrément du Conseil Général, au 4ème trimestre 2014 en principe.

PERSPECTIVES DE CROISSANCE ET CAPACITE DES EQUIPEMENTS

En projection théorique linéaire, la population de Peynier en 2020 serait d'environ 3 350 habitants. Le projet de PLU exprime quant à lui la volonté politique d'atteindre environ 3 600 habitants à la même date.

L'accroissement de la population ne doit cependant pas accentuer les déséquilibres existants. En effet, la commune a « jusqu'alors développé un habitat monotype : la grande maison individuelle. ». Or « garder ou accueillir des jeunes devient problématique face à un coût du foncier prohibitif et à une structure de l'habitat qui ne répond pas à leurs besoins. » PADD 2013

C'est également le cas d'une population vieillissante qui pourrait souhaiter « des logements en petit collectif proches de toute commodité ». Ainsi, une nouvelle offre de logements devra être proposée, tant en quantité qu'en qualité pour satisfaire à ces besoins. Le rythme actuel de croissance ne nécessite pas la réalisation d'équipements scolaires ou leur extension. Une classe a même dû être fermée. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) fixe des lignes directrices pour une politique de l'habitat : Objectif n°1 : Compléter l'urbanisation du village et fixer des limites « les secteurs non urbanisés sont désormais des espaces à investir :

- › Ouvrir progressivement à l'urbanisation les zones d'urbanisation future dans le cadre d'opérations à vocation d'habitat et d'équipements adaptés aux besoins de la population.
- › Reclasser en zone naturelle des secteurs au sud du village qui ne sauraient soutenir une extension de l'urbanisation au regard de leur équipement en réseaux sanitaires,
- › Privilégier des formes d'habitat plus groupées (par exemple réinterpréter le principe de la « villa italienne », qui regroupe dans un même bâtiment, plusieurs habitations individuelles) afin de densifier les espaces urbanisés qui peuvent l'être, tout en préservant le caractère paysager de ces zones. »

La commune souhaite développer la mixité dans la production de logements, dans la mesure où elle peut avoir une maîtrise suffisante des attributions.

La préemption de logements anciens se heurte à la difficulté de trouver un bailleur social qui accepte d'en assurer la gestion.

PROJETS ET GISEMENTS FONCIERS

La commune souhaite concentrer son action en faveur de la création de logements sociaux dans le centre ancien du village, en réhabilitant notamment des immeubles à l'abandon ou à la vente, mais est confronté d'une part au coût des acquisitions et d'autre part à la question de la gestion des logements.

Par ailleurs, il s'agit souvent de situations difficiles au plan technique : ainsi, un immeuble frappé de péril bloque l'utilisation de deux logements mitoyens appartenant à la commune.

Enfin la question du stationnement est posée de manière aigüe dans le centre. La commune a instauré une participation de 2 500€ par place non réalisée.

La CPA a acquis à la demande de la commune en vue de réaliser des opérations de logements sociaux intégrées au tissu villageois et compatibles avec les besoins des habitants de la commune. Les immeubles situés au cours Laurent ont été mis en bail à réhabilitation auprès du PACT 13 et 4 logements à loyer conventionné très social ont ainsi été créés.

La commune détient un immeuble sis 2 rue de l'Arceau, parcelle cadastrée AC 186, attenante au bien qui appartient à la Communauté. Ces deux biens constituent un îlot sur lequel la CPA à la demande de la commune souhaite réaliser un projet d'aménagement d'ensemble en vue de la création de logements sociaux. Une étude d'aide à la décision est en cours pour examiner ce projet et en vérifier la faisabilité technique et financière.

Le château actuellement loué à une école privée est un site potentiel pour relocaliser la mairie et ses services, et réaliser un parking de 100 places en sous sol, ce qui suppose de trouver un site pour reconstruire l'école. Les bâtiments municipaux libérés permettraient une opération d'une douzaine de logements (6 accessions et 6 locatifs sociaux).

Hors centre ville, des extensions de 30% sont autorisées jusqu'à 250 m² à partir d'une maison d'au moins 50 M².

SITES DE PROJET IDENTIFIÉS DANS LA PERIODE DU PLH (2015-2021)

Code d'iden- tification	Commune	Nom du Projet	Échéance	Nombre de logements envisagés	Dont LLS	Logements en Accession sociale	Observations
01_PEYN	Peynier	Projet residence sénior		57	8		
02_PEYN	Peynier	Maison Denoy		50	19		Maison abandonnée après décès de la propriétaire. La commune est propriétaire de terrains à proximité. Une opération sur 1,5 ha serait envisageable dans le cadre d'un PUP car le secteur n'est pas équipé. étude à faire
05_PEYN	Peynier		CT	20 en 2 phases	7 ou 8 ?		Collectif. Le propriétaire a confié une étude de faisabilité à un architecte.
07_PEYN	Peynier	Terrain Negrel- Bossy	MT / LT				propriétaires pas vendeurs. Maitrise foncière privée
08_PEYN	Peynier			20			Zone urbaine COS 0,30. Pb d'accès à régler Potentiel de 7 à 8000 m2 - Propriétaires intéressés et réaliseraient eux-mêmes une opération. Individuels groupés
				147	34		

Document transmis par mail le 18/07/2014

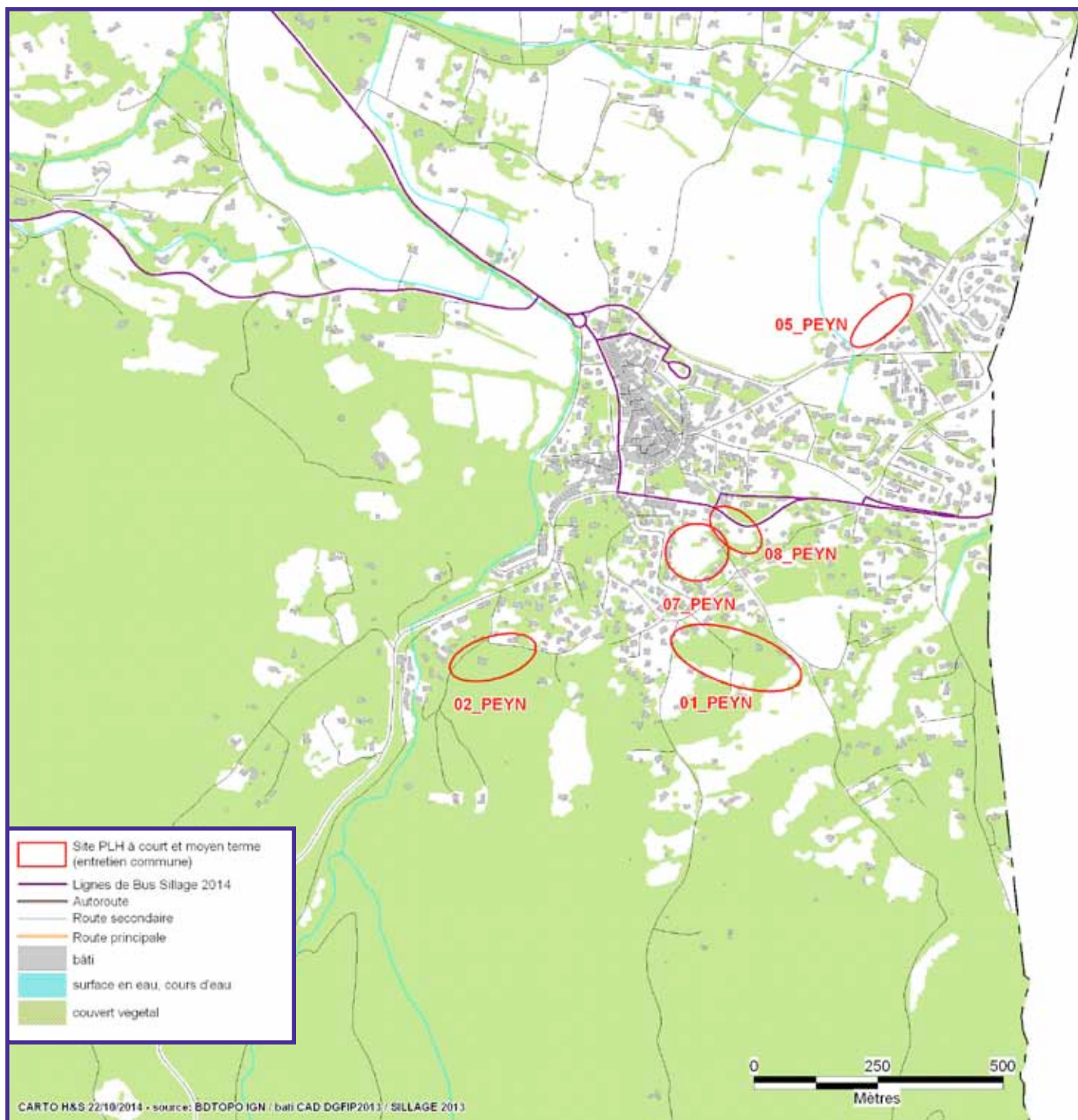
*Estimation du potentiel théorique de logements

HYPOTHÈSE RECYCLAGE PARC EXISTANT ET CHANGEMENTS DE STATUT – PÉRIODE 2015 -2021

Nombre de logements concernés	dont LLS	Loge- ments en Accession sociale
42	18	

SECTEURS DE DEVELOPPEMENT À LONG TERME non cartographiés

Code d'iden- tification	Commune	Nom du Projet	Échéance	Nombre de logements envisagés	Dont LLS	Logements en Accession sociale	Observations
03_PEYN	Peynier		LT				Réserve long terme
04_PEYN	Peynier		LT				Projet supprimé, propriétaires pas vendeurs. En zone AU Maitrise foncière privée
06_PEYN	Peynier		LT				Maitrise foncière privée. En zone AU

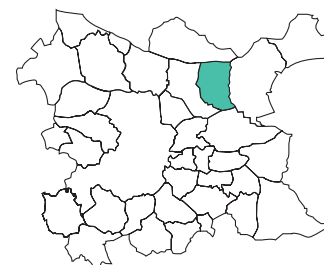


DONNÉES DE CADRAGE

POPULATION

- **4 717 habitants en 2011 – 3 913 en 1999**
- **Taux d'évolution annuel moyen 2006 et 2011 : ,+2,16 %**
contre 0,04% pour la CPA, 0,39% département
- **Indice de jeunesse : 1,37** (1,76 en 1999)
- **1 801 ménages en 2011 – 1 364 en 1999**
- **Taille moyenne des ménages : 2,60 en 2011**
- **Revenu moyen des imposables : 33 683 €** (CPA : 39 741€) et des **non imposables : 10 490 €** (CPA : 10 138€)

Au cours des dix dernières années, le rythme de sa croissance démographique s'est ralenti : +1,57% entre 1999 et 2011 (soit près de 70 habitants en plus par an) contre +3,31% entre 1990 et 1999 (111 habitants en plus par an). La commune se caractérise par une prédominance des moins de 25 ans malgré une tendance au vieillissement : les plus de 60 ans ont augmenté de 49%. Plus de 1 000 emplois sont localisés à Peyrolles, dont 46% sont occupés par des actifs venus des environs.



PARC DE LOGEMENT

- **2 096 logements en 2011 – 1 497 en 1999**
1 802 résidences principales (86%)
37 résidences secondaires et logts occasionnels
256 logements vacants (12%)
- **60 logements seraient vacants depuis plus d'un an**
- **70% des résidences principales en individuel**
- **482 logements commencés entre 2003 et 2012**
dont 45 % en individuel pur
- **Statut d'occupation**
67% de propriétaires occupants
25% de locataires parc privé
- **Un taux d'effort moyen dans le parc privé : 28%** *Source Dros*
- **Typologie des résidences principales en 2011**
12% de T1 – T2
19% de T3
69% de T4 et plus

Bien que l'individuel prédomine, on observe une augmentation de la construction en collectif.

Les chiffres de l'Insee font état d'un nombre important de logements vacants qui au-delà des logements en cours de livraison peut se justifier selon la commune par un nombre important de logements inoccupés en centre ancien.

53% du parc soit près de 1000 logements datent d'avant 1975. Le centre ancien de Peyrolles se caractérise par un nombre importants de logements dégradés et une certaine « désertification ». Un certain nombre de dossiers ont été monté dans le cadre du Programme d'Intérêt Général « mieux habiter, mieux louer », mais le centre mérite une étude globale.

Dans le centre une réflexion a été récemment menée avec l'EPF PACA pour l'acquisition de 6 logements par la commune afin d'y réaliser des logements sociaux.

La commune n'a pas préempté, l'EPF PACA ayant conclu que l'opération n'était économiquement pas viable et relevait d'une approche plus globale.

Sur Peyrolles, 20 copropriétés présenteraient des caractéristiques de grandes fragilités (classées en « D »), selon l'outil statistique d'aide au repérage des copropriétés fragiles de l'Anah.

PARC SOCIAL

- **172 logements sociaux recensés au 1^{er} janvier 2013 soit un taux de 8,7%**
- **Estimation des objectifs de production révisés suite à la loi Duflot** : environ 358 logements sociaux à produire d'ici 2025 (objectifs 25%) dont 89 entre 2014 et 2016 et 86 entre 2017 et 2019.

La commune est propriétaire d'une quinzaine de logements non conventionnés (sans compter un potentiel de dix logements dans les combles du château qui demanderaient des travaux lourds).

Concernant la production sociale récente, 50 logements ont été financés entre 2011 et 2012 (42% Prêt Locatif à Usage Social (PLUS) – 32% PLAI – 26% Prêt Locatif Social (PLS)). Environ 130 demandes sont recensées, principalement de ménages peyrol-lais.

LOGEMENTS SPECIFIQUES

Structures personnes âgées :

› EHPAD La Cascade : 42 places et 8 places Alzheimer

Gens du Voyage:

› **Pas d'obligation**

PERSPECTIVES DE CROISSANCE ET CAPACITE DES EQUIPEMENTS

Le document d'urbanisme est en cours d'élaboration.

En 2013, la commune a réalisé de nombreux travaux afin d'améliorer la capacité de certains de ses équipements : agrandissement et réaménagement de l'école maternelle, agrandissement du gymnase... Néanmoins l'extension de la maternelle ne permettra pas de combler les besoins : une deuxième école maternelle plus petite s'avère nécessaire. L'agrandissement d'une ou deux classes en primaire est possible.

Les commerces de proximités voient quant à eux leur attractivité diminuer.

SITES DE PROJET IDENTIFIÉS DANS LA PERIODE DU PLH (2015-2021)

Code d'identification	Commune	Nom du Projet	Échéance	Nombre de logements envisagés	Dont LLS	Logements en Accession sociale	Observations
02_PEYR	Peyrolles	Opération Bouygues	CT	7	7		
03_PEYR	Peyrolles	Densification/ RU					Plusieurs sites de ce type, étude dans le cadre du PLU. A préciser
04_PEYR	Peyrolles	Projet parking	CT	10	10?		4000 m2 acquis par la ville. possibilité de quelques logements en plus du stationnement prévu
06_PEYR	Peyrolles	Coudeloi	CT	30			Terrain appartenant à la commune, sous utilisé, à restructurer avec potentiel de logements.
				47	17		

Document transmis le 07/04/2015

HYPOTHÈSE RECYCLAGE PARC EXISTANT – PÉRIODE 2015 -2021

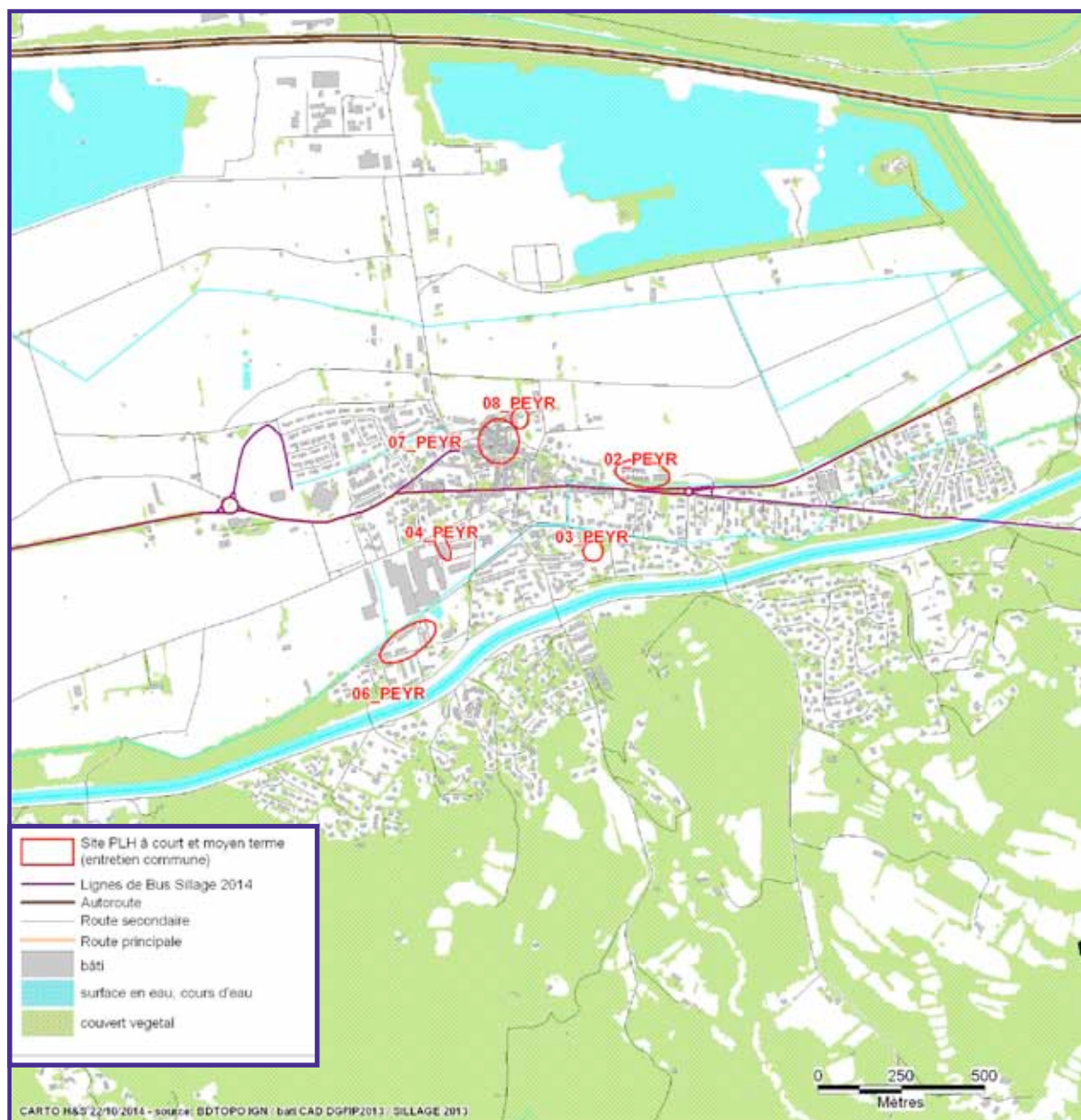
Code d'identification	Commune	Nom du Projet	Nombre de logements concernés	Dont LLS	Logements en Accession sociale	Observations
07_PEYR	Peyrolles	Centre historique	15	15		Acquisitions améliorations, selon études de faisabilité
08_PEYR	Peyrolles	Logements communaux	15	15		Selon études de faisabilité. Auxquels on peut ajouter éventuellement les logements des combles du château
		Autres possibilité de recyclage	15	9		
			45	39		

HYPOTHÈSE CHANGEMENT DE STATUT PARC EXISTANT – PÉRIODE 2015 -2021

Nombre de logements concernés	Dont LLS	Logements en Accession sociale
29	7	

SECTEURS DE DEVELOPPEMENT À LONG TERME non cartographiés

Code d'identification	Commune	Nom du Projet	Échéance	Nombre de logements envisagés	Dont LLS	Logements en Accession sociale	Observations
01_PEYR	Peyrolles	Terrain Super U	LT	30	10		Projet Senioriales avec une activité clinique à proximité
05_PEYR	Peyrolles	Usine ABC	LT	150	50		Hypothèse de relocalisation de l'usine en zone d'activités. 6 à 8 ans. Mixité fonctionnelle : tertiaire et logements



DONNÉES DE CADRAGE

POPULATION

- **1 845 habitants en 2011 – 1 475 en 1999**
- **Taux d'évolution annuel moyen 2006 et 2011 : +2,00%**
contre 0,04% pour la CPA, 0,39% département
- **Indice de jeunesse : 1,06(0,86 en 1999)**
- **668 ménages en 2011 – 508 en 1999**
- **Taille moyenne des ménages : 2,41 en 2011**
- **Revenu moyen des imposables : 41 348 €** (CPA : 39 741€) et **des non imposables : 9 193 €** (CPA : 10 138€)



Remarquablement située au pied de la montagne Sainte-Victoire, Puylobier a connu, ces dernières années, une croissance démographique importante par rapport à l'ensemble du Pays d'Aix. L'évolution démographique est le résultat d'un POS disposant d'une capacité d'accueil conséquente et de la résorption du parc de résidences secondaires qui a fortement diminué au profit de résidences principales

PARC DE LOGEMENT

- **760 logements en 2011 – 573 en 1999**
668 résidences principales (88%)
60 résidences secondaires et logts occasionnels
32 logements vacants (4%)
- **91% des résidences principales en individuel**
- **93 logements commencés entre 2003 et 2012**
dont 75 % en individuel pur
- **Statut d'occupation**
57% de propriétaires occupants
37% de locataires parc privé
- **Un taux d'effort moyen dans le parc privé : 30%**
- **Typologie des résidences principales en 2011**
12% de T1 – T2
23% de T3
65% de T4 et plus

Le village n'échappe pas à la pression foncière mais parvient somme toute à la maîtriser.

La commune attire surtout les « quadras » avec enfants. Certains par l'accession à la propriété mais les prix sont élevés (minimum de 500 à 600 K€ pour une maison), d'autres par la location (1 700 ou 1 800€/mois pour une maison).

Le parc locatif est important et a augmenté quasiment autant que le parc occupé par des propriétaires. Mais les loyers restent élevés. Il n'y a pas de parc privé locatif conventionné.

La majeure partie du parc est en bon état mais équipée de chauffage électrique. « Habiter Mieux » n'a touché de ce fait que peu de logements. Il y a, à priori, peu de logements en mauvais état mais la résurgence des nappes ou les drains cassés peuvent générer certains problèmes d'humidité dans le centre ancien.

PARC SOCIAL

- **125 logements sociaux recensés au 1e janvier 2013 soit un taux de 18,7%**
- **Commune non soumise à l'article 55 de la loi SRU**

Bien que non soumise à l'article 55 de la loi SRU, la commune s'est engagée de façon volontariste dans la production d'un parc de logements à loyer modéré à partir d'acquisitions amiables ou, exceptionnellement, en exerçant son droit de préemption. Elle a ainsi constitué un parc d'une vingtaine de logements avec des loyers Prêt Locatif à Usage Social (PLUS) ou parfois intermédiaires. La démarche doit être poursuivie à partir d'acquisitions foncières déjà réalisées ou en cours. Ce parc permet de répondre à des demandes de logements internes à la commune. De plus, la commune dispose de logements SRU dans les structures collectives : Établissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EPHAD) , maison de retraite de la Légion Etrangère, Maison Familiale et Rurale.

LOGEMENTS SPECIFIQUES

Structures personnes âgées :

- › EPHAD L'ensouleiado : 67 places
- › Maison de retraite de la Légion Etrangère : 99 places

La commune est bien équipée pour les personnes âgées.

PERSPECTIVES DE CROISSANCE ET CAPACITE DES EQUIPEMENTS

La commune dispose d'un très bon niveau d'équipements (scolaires, sociaux, sportifs, culturels, associatifs). Les objectifs de la commune sont de se limiter à une croissance sans extension urbaine.

Le plan d'occupations des sols a été approuvé en 1981 et a fait l'objet d'une révision en 1990. Aucune ouverture à l'urbanisation n'a été engagée depuis 1995 et les zones NB ont été supprimées dès 1999 pour redevenir agricoles ou naturelles. Depuis 1995, la commune a procédé à plusieurs modifications afin d'améliorer le règlement du POS et son application. Le règlement de la zone UA a ainsi été modifié dans le but de le rendre le plus permissif possible. Le plafond légal de densité a été supprimé tout comme la participation pour stationnement. Tout cela a eu pour conséquence de faciliter la construction dans le centre ancien et optimiser sa densification en supprimant les dents creuses. Le COS a été relevé de 0.15 à 0.20 dans la zone UD, pavillonnaire.

PROJETS ET GISEMENTS FONCIERS

La commune a constitué des réserves foncières pour poursuivre sa politique du logement.

SITES DE PROJET IDENTIFIÉS DANS LA PERIODE DU PLH (2015-2021)

Code d'identification	Commune	Nom du Projet	Échéance	Nombre de logements envisagés	Dont LLS	Logements en Accession sociale	Observations
01_PUYL	Puylobier	Rue qui monte	2016	2 ou 3	2 ou 3		
02_PUYL	Puylobier	Grand rue	2015	1	1		
03_PUYL	Puylobier	Av. Pierre Jacquemet	2015	1	1		
04_PUYL	Puylobier	Traverse du Chemin Neuf	2017	5	5		Etude CPA réalisée
				9	9		

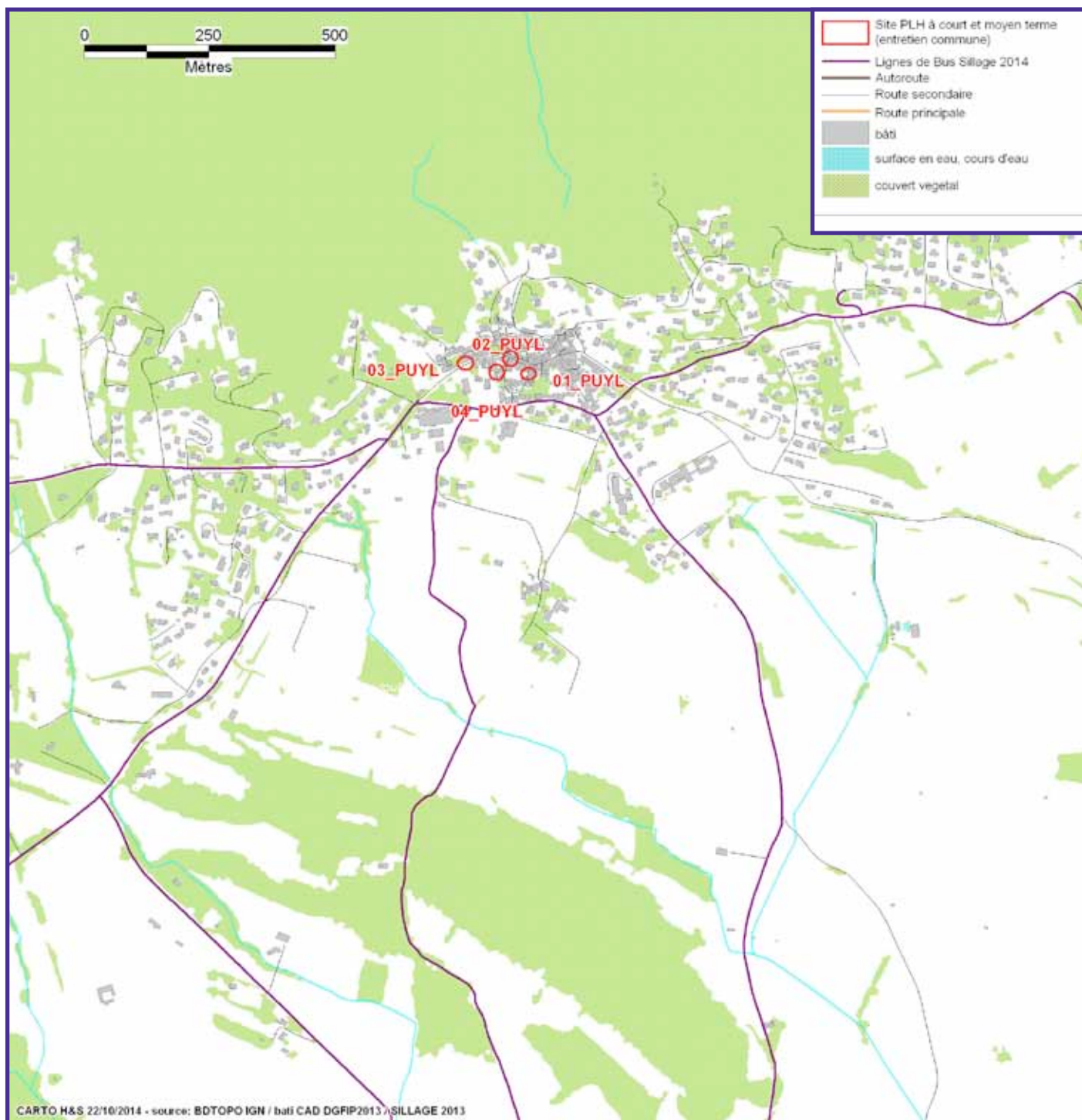
Document transmis le 07/04/2015

HYPOTHÈSE RECYCLAGE PARC ANCIEN – PÉRIODE 2015 -2021

Nombre de logements concernés	Dont LLS	Logements en Accession sociale
9	1	

SECTEURS DE DEVELOPPEMENT À LONG TERME non cartographiés

Code d'identification	Commune	Nom du Projet	Échéance	Nombre de logements envisagés	Dont LLS	Logements en Accession sociale	Observations
05_PUYL	Puylobier	Les Ferrages	Après 2020	40 à 50	1/3		Etude CPA réalisée
06_PUYL	Puylobier	ZAD	30 ans				6ha au sud du village



DONNÉES DE CADRAGE

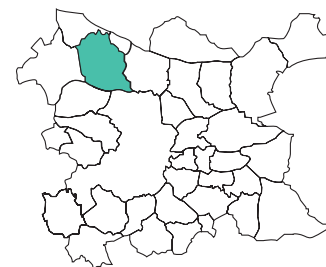
POPULATION

- **4 683 habitants en 2011 – 4 195 en 1999**
- **Taux d'évolution annuel moyen 2006 et 2011 : +0,72%**
contre 0,04% pour la CPA, 0,39% département
- **Indice de jeunesse : 0,82 (1,19 en 1999)**
- **1782 ménages en 2011 – 1 464 en 1999**
- **Taille moyenne des ménages : 2,48 en 2011**
- **Revenu moyen des imposables : 46 274 €** (CPA : 39 741€) et **des non imposables : 11 643€** (CPA : 10 138€)

Située au Nord d'Aix-en-Provence, la commune de Rognes a enregistré, au cours des dix dernières années, un ralentissement de sa croissance démographique : + 0,92% entre 1999 et 2011 (soit près de 40 habitants supplémentaires par an) contre +2,2% entre 1990 et 1999 (83 habitants en plus par an)).

Représentant 31% de la population, les quadragénaires et les quinquagénaires sont les tranches d'âge les mieux représentées tandis que les 20 – 39 ans sont les moins nombreux et voient leur part diminuer (- 4 points).

Malgré les 1100 emplois existants sur la commune, seuls 28% des actifs habitant Rognes y travaillent.



PARC DE LOGEMENT

- **2 089 logements en 2011 – 1 683 en 1999**
1 780 résidences principales (85%)
150 résidences secondaires et logts occasionnels
159 logements vacants (8%)
- **Plus de 40 vacants depuis plus d'un an**
- **87% des résidences principales en individuel**
- **138 logements commencés entre 2003 et 2012**
dont 88% en individuel pur
- **Statut d'occupation**
68% de propriétaires occupants
25% de locataires dans le parc privé
- **Un taux d'effort moyen dans le parc privé : 32%** *Source Dros*
- **Typologie des résidences principales en 2011**
10% de T1 – T2
15% de T3
75% de T4 et plus

L'augmentation du parc de logements a été très forte, avec 406 logements nouveaux entre 1999 et 2011, soit +24%, la moyenne de la CPA se situant à +17%.

La part des résidences secondaires et occasionnelles est en baisse et 150 logements seraient vacants dont près du tiers dans le village. Selon la commune, la vacance s'explique notamment par l'impact du nombre important d'impayés de loyer (en raison de loyers élevés) qui conduit les propriétaires à laisser volontairement leurs biens vacants, mais également au coût très élevé de la remise sur le marché de certains biens nécessitant des travaux importants.

36% du parc soit près de 700 logements datent d'avant 1975. Dans le cadre du Programme d'Intérêt Général « mieux habiter, mieux louer » il y a eu des demandes, mais la démarche s'est révélée lourde. Il existe cependant un potentiel de logements à réhabiliter qu'il conviendrait de conventionner. Avec l'EPF PACA, deux maisons ont été rachetées au sud du quartier de Versailles permettant la réalisation d'une trentaine de logements.

Sur Rognes, 6 copropriétés présenteraient des caractéristiques de grandes fragilités (classées en « D »), selon l'outil statistique d'aide au repérage des copropriétés fragiles de l'Anah.

PARC SOCIAL

- **71 logements sociaux recensés au 1e janvier 2013 soit un taux de 3,7%**
- **Estimation des objectifs de production révisés suite à la loi Duflot : environ 403 logements sociaux** à produire d'ici 2025 (objectifs 25%) dont 101 entre 2014 et 2016 et 100 entre 2017 et 2019.

Au 24 janvier 2014, 135 demandes sont recensées au sein du fichier départemental (117 au CCAS en 2013). 26,5% des demandes émanent de personnes seules, 34% de familles monoparentales. Les T3 et les T4 sont les plus demandés. Concernant la production sociale récente, 18 logements ont été financés entre le 01/01/2011 et le 31/12/2012. Il s'agit de l'opération « le petit Versailles » qui comprend essentiellement des PLUS. Cette opération, qui comprenait également 15 logements en accession a eu un vif succès.

LOGEMENTS SPECIFIQUES

Structures personnes âgées :

- › Maison de retraite médicalisée L'Estélan : 87 places
- › Institut Bouquet MGEN : 100 places dont 12 Alzheimer

Gens du Voyage:

- › Pas d'obligation

Hébergement spécifique:

- › Centre d'Hébergement et de Réinsertion sociale (CHRS) Étape 13 : 91 lits

PERSPECTIVES DE CROISSANCE ET CAPACITE DES EQUIPEMENTS

La commune élabore actuellement son document d'urbanisme. Souhaitant maîtriser sa croissance démographique, elle s'est fixé un objectif de 5300 habitants à l'horizon 2025, correspondant en moyenne à une trentaine de logements par an. La commune a mis 15 ans à rattraper son retard en équipements.

En 2013, Rognes dispose d'un tissu associatif important et d'un bon niveau d'équipements permettant de satisfaire la demande actuelle. Avec la création de la nouvelle STEP (Station d'Épuration), les équipements devraient disposer d'une capacité suffisante permettant l'accueil des 600 habitants supplémentaires envisagés à l'horizon 2025. La création du collège du Puy Sainte Réparate a permis d'« alléger » les effectifs du collège de Rognes jusque là surchargés (780 élèves pour une capacité de 600).

Les problèmes de stationnement sont très prégnants notamment dans le centre. Se pose avec la densification du centre, la question de la création des places de stationnement au sein d'un espace assez contraint.

PROJETS ET GISEMENTS FONCIERS

Concernant les projets, un point est fait sur les sites identifiés avec la précédente municipalité. La commune évoque un projet de 8 villas, quasiment en cours, qui peut être rajouté au niveau du gymnase.

Aujourd'hui il faut rechercher les formes d'habitat qui correspondent à l'image du village, aux souhaits des jeunes ménages, avec une densité acceptable. Une réflexion doit ainsi être menée sur la manière d'optimiser l'usage des sites identifiés.

SITES DE PROJET IDENTIFIÉS DANS LA PERIODE DU PLH (2015-2021)

Code d'iden- tification	Commune	Nom du Projet	Échéance	Nombre de logements envisagés	Dont LLS	Logements en Accession sociale	Observations
1_ROGN	Rognes	Versailles bas 1	MT	25	9 (35%)		Maîtrise foncière privée
2_ROGN	Rognes	Ancien Stade	CT	41	13 (30%)		Maîtrise foncière communale
3_ROGN	Rognes	Dupont	CT	28	8 (30%)		EPF. Démolition de 2 maisons et construction de logements
4_ROGN	Rognes	Ancienne Cave	CT	42	14 (32%)		Démolition de la cave coopérative en cours. 4 500m² (SHON) Villanova / Famille et Provence / EPF-PACA. La commune souhaite réaliser un centre de vie.
5_ROGN	Rognes	Groupe Scolaire Haut	MT	30	9 (30%)		Maîtrise foncière privée
6_ROGN	Rognes	Lotissement Garrigues	CT	8			Suppression dent creuse. Maîtrise foncière communale
				174	53		

Document transmis le 19/05/2015

HYPOTHÈSE RECYCLAGE PARC EXISTANT ET CHANGEMENTS DE STATUT – PÉRIODE 2015 -2021

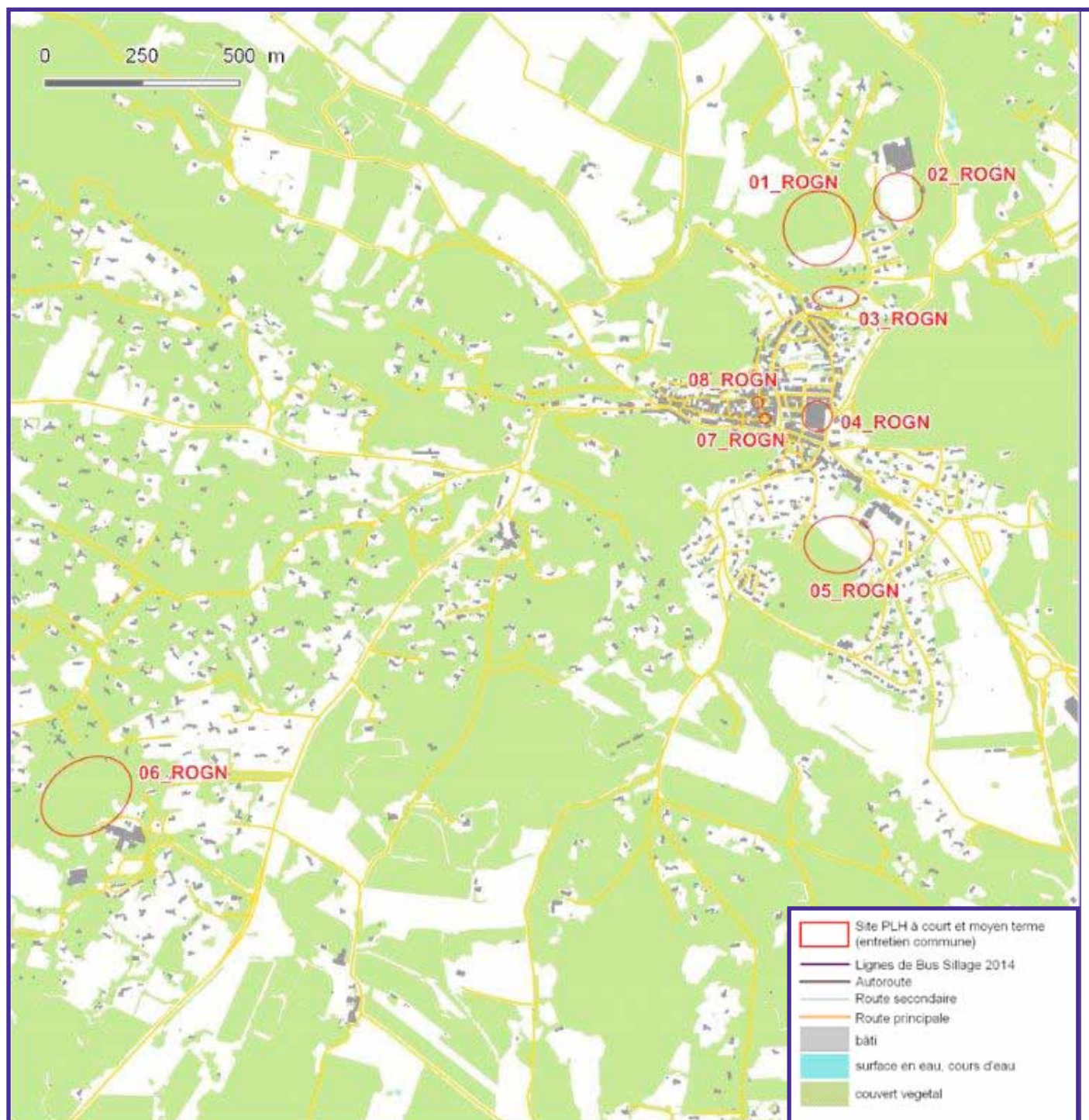
Code d'iden- tification	Commune	Nom du Projet	Nombre de logements concernés	Dont LLS	Logements en Accession sociale	Observations
7_ROGN	Rognes	Immeubles communaux	12	12		Logements appartenant à la commune (Panizzi – Abelo – Presbytère – Clarion..) Etude de faisabilité à réaliser.
8_ROGN	Rognes	Potentiel renouvellement urbain en centre	10			Logements vacants à la vente , qui pourraient faire l'objet d'une étude de capacité (EPF) ou mobilisation du Pacte Arim, afin de savoir si il est judicieux d'acheter. La commune ne pouvant plus préempter.
		Autres potentiels	22	10		
			44	22		

Document transmis le 19/05/2015

SECTEURS DE DEVELOPPEMENT À LONG TERME non cartographiés

Code d'iden- tification	Commune	Nom du Projet	Échéance	Nombre de logements envisagés	Dont LLS	Logements en Accession sociale	Observations
9_ROGN	Rognes	MJC	LT	20	10 (50%)		Maîtrise foncière communale. Attente construction centre culturel
10_ROGN	Rognes	Versailles Bas 2	LT	25	9 (35%)		Maîtrise foncière privée
11_ROGN	Rognes	Versailles côté stade	LT	51	18 (35%)		Maîtrise foncière privée
12_ROGN	Rognes	Groupe Scolaire Bas-St Denis	LT	36	12 (35%)		Maîtrise foncière privée
13_ROGN	Rognes	Entrée Ouest St-Cannat-Lambesc	LT				Maîtrise foncière privée et communale. Zone d'activité

Document transmis le 19/05/2015



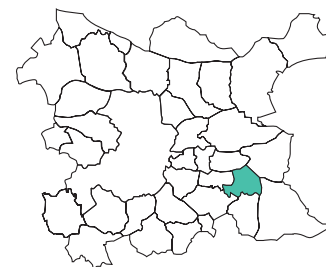
DONNÉES DE CADRAGE

POPULATION

- **4 478 habitants en 2011 – 3 623 en 1999**
- **Taux d'évolution annuel moyen 2006 et 2011 : +1,86%**
contre 0,04% pour la CPA, 0,39% département
- **Indice de jeunesse : 1,54 (2,10 en 1999)**
- **1729 ménages en 2011 – 1 272 en 1999**
- **Taille moyenne des ménages : 2,50 en 2011**
- **Revenu moyen des imposables : 37 597 €** (CPA : 39 741€) et **des non imposables : 10 602€** (CPA : 10 138€)

La commune de Rousset est située à environ 20km du centre d'Aix en Provence. Le territoire est caractérisé par un habitat diffus et par une zone d'activités liée à la micro électronique, avec cependant une activité agricole qui se maintient.

Rousset a connu une croissance régulière au cours des douze dernières années: 75 habitants, 45 ménages supplémentaires par an en moyenne, avec une évolution faible (+11%) des tranches d'âges jeunes : Les « plus de 60 ans » ont par contre augmenté de 34%.



PARC DE LOGEMENT

- **2 000 logements en 2011 – 1 378 en 1999**
1 726 résidences principales (86%)
160 résidences secondaires et logts occasionnels
114 logements vacants (6%)
- **Près de 60 vacants depuis plus d'un an**
- **66% des résidences principales en individuel**
- **535 logements commencés entre 2003 et 2012**
dont 11% en individuel pur
- **Statut d'occupation**
52% de propriétaires occupants
26% de locataires dans le parc privé
5% de logés gratuits
- **Un taux d'effort moyen dans le parc privé : 35%**
- **Typologie des résidences principales en 2011**
13% de T1 – T2
21% de T3
66% de T4 et plus

L'augmentation du parc de logements a été très importante, avec 622 nouveaux logements entre 1999 et 2011, soit +45%, la moyenne de la CPA se situant à +17%. La construction récente a alimenté l'accession à la propriété. Les logements individuels représentent 67% du parc, les propriétaires occupants 52% des résidences principales (et 38% des logements supplémentaires). La part des résidences secondaires et occasionnelles est en augmentation significative, ainsi que celle des vacants (une soixantaine en plus en 10 ans), mais les taux correspondants restent faibles.

Plus de 550 logements datent d'avant 1975.

3 copropriétés présenteraient des caractéristiques de grandes fragilités (classées en « D »), selon l'outil statistique d'aide au repérage des copropriétés fragiles de l'Anah.

PARC SOCIAL

- **326 logements sociaux recensés au 1e janvier 2013 soit un taux de 18,1%**
- **Estimation des objectifs de production révisés suite à la loi Duflot : environ 124 logements sociaux à produire d'ici 2025 (objectifs 25%)** dont 31 entre 2014 et 2016 et 31 entre 2017 et 2019.

La demande en logements sociaux (ou à prix maîtrisés) est importante : plus de 25 demandes par jours. 400 demandes ont été formulées pour la mise sur le marché de 25 villas dans le parc social. Les logements des Houillères, situés dans la zone d'activités ont été vendus à NEOLIA.

LOGEMENTS SPECIFIQUES

Structures personnes âgées :

- EHPAD Les Opalines : 58 places

Gens du Voyage:

- Pas d'obligation

PERSPECTIVES DE CROISSANCE ET CAPACITE DES EQUIPEMENTS

L'objectif de la commune est de maintenir une croissance démographique et bâtie plus raisonnée pour maîtriser son devenir :

- > 1 090 habitants de plus entre 2013 et 2025, soit une population totale de 6000 habitants en 2025
- > prévoir 2,2 habitants par logement en 2025 soit un total bâti de 662 logements entre 2013 et 2025

L'objectif de la commune est de poursuivre la densification de l'enveloppe urbaine existante et de limiter la consommation foncière, en visant notamment une densité minimale de 20 logt/ha pour les projets de logements individuels purs (lot moyen de 500 m²), de 35 logt/ha pour les projets individuels groupés (lot moyen de 286 m²) et de 50 logt/ha pour les projets de collectifs.

En matière d'équipements, par rapport à son poids démographique, la commune est bien équipée. La commune dispose des principaux services administratifs (mairie, deux bureaux de poste, poste de police, gendarmerie, etc.), d'un groupe scolaire (14 classes primaires, 7 classes maternelles), un collège (21 classes), un complexe sportif, une salle des fêtes de 1 850 m², etc.

PROJETS ET GISEMENTS FONCIERS

Plusieurs projets envisagés en 2011 ont été abandonnés ou mis en attente dont le projet du Ribas bas, inscrit dans les intentions du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), pouvant offrir d'après l'Agence d'urbanisme du Pays d'Aix 400 logements sur 20 ans dont 50% de locatif social, est lui aussi remis en question par le retour au POS. Six autres projets permettront une production significative de logements.

Le PLU fixe également une orientation d'aménagement spécifique : Concernant la mixité sociale, outre les 30% de logements locatifs sociaux imposés pour 3 logements ou plus dans les zones UA et UC (règlement écrit), l'orientation renforce les obligations dans de nombreux sites.

SITES DE PROJET IDENTIFIÉS À ECHEANCE PLH (PLH 2015-2021)

Code d'identification	Commune	Nom du Projet	Échéance	Nombre de logements envisagés	Dont LLS	Logements en Accession sociale	Observations
1_ROUS	Rousset	La charmeriaie		32	2		2 logements acquis par Arcade
2_ROUS	Rousset	Aquaviva - Marignan		67	15		Logements acquis par 13 Habitat
3_ROUS	Rousset	Le Jas	CT	25	25		SFHE Livraison fin 2014
4_ROUS	Rousset	Au dessus de la crèche	CT	12	12		Potentiel de construction au dessus de la crèche, PC SFHE Arcade en cours de reprise
5_ROUS	Rousset	Complexe sportif	MT	160	30%		Opération de renouvellement urbain, suite à la réalisation du complexe sportif
6_ROUS	Rousset	ER 19 50% LLS	CT	74	37		Opération de mixité sociale
7_ROUS	Rousset						Orientation d'aménagement 25% de LLS
10_ROUS	Rousset	Plantier					PLU Zone AUS Plantier
				370	139		

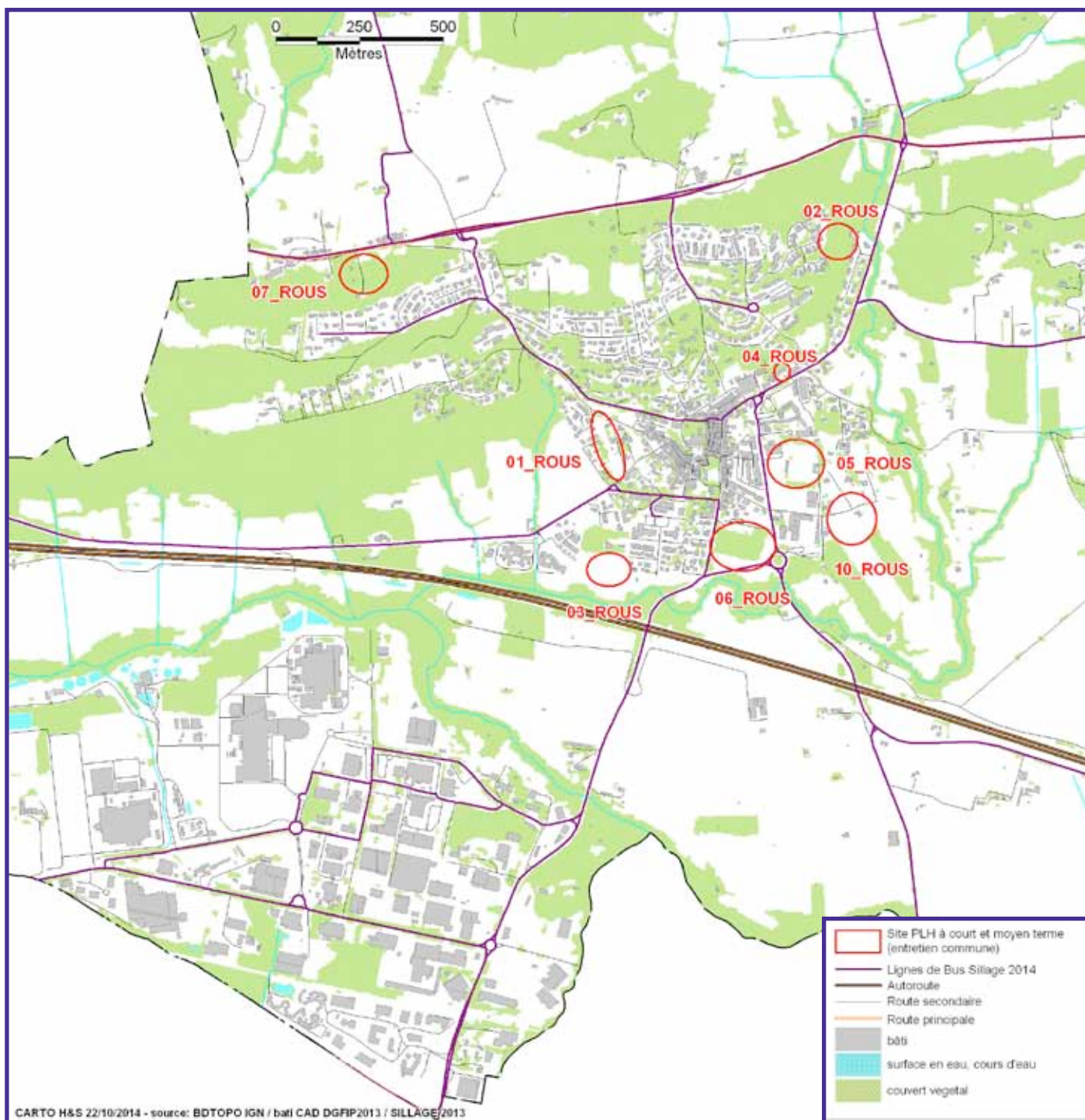
Document transmis le 30/04/2015

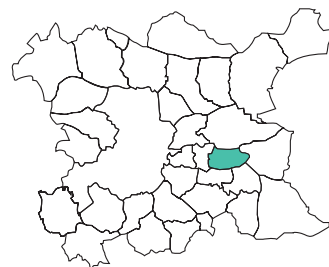
HYPOTHÈSE RECYCLAGE PARC EXISTANT ET CHANGEMENTS DE STATUT – PÉRIODE 2015 -2021

Code d'identification	Commune	Nom du Projet	Nombre de logements concernés	Dont LLS	Logements en Accession sociale	Observations
		Autres potentiels	94	51		
			94	51		

SECTEURS DE DEVELOPPEMENT À LONG TERME non cartographiés

Code d'identification	Commune	Nom du Projet	Échéance	Nombre de logements envisagés	Dont LLS	Logements en Accession sociale	Observations
9_ROUS	Rousset	Le chateau					Projet suspendu au transfert du CEPES vers un autre site
8_ROUS	Rousset	Pignonier	LT	129	64		PLU zone AUS Pigeonnier. Actuellement vigne bio à laquelle le propriétaire est très attaché





DONNÉES DE CADRAGE

POPULATION

- **131 habitants en 2011 – 165 en 1999**
- **Taux d'évolution annuel moyen 2006 et 2011 : +0,0 %**
contre 0,04% pour la CPA, 0,39% département
- **Indice de jeunesse : 0,35 (1,30 en 1999)**
- **59 ménages en 2011 – 64 en 1999**
- **Taille moyenne des ménages : 2,06 en 2011**
- **Revenu moyen des imposables : 59 118 €** (CPA : 39 741€) et des non imposables : **12 098 €** (CPA : 10 138€)

Plus petite commune de la CPA, Saint Antonin sur Bayon voit le nombre de ses habitants diminuer de manière continue depuis 1990 : - 1,68% entre 1999 et 2010 (soit près de 3 habitants en moins par an) contre - 0,13% entre 1990 et 1999 ;

La commune se caractérise par une part importante de ménages de plus de 60 ans dont le nombre ne cesse d'augmenter à l'instar des autres classes d'âge et qui soulèvent la problématique du maintien à domicile.

PARC DE LOGEMENT

- **80 logements en 2011 – 384 en 1999**
61 résidences principales (76%)
17 résidences secondaires et logts occasionnels
2 logements vacants (2%)
- **95% des résidences principales en individuel**
- **1 logement commencé entre 2003 et 2012**
Essentiellement en individuel pur
- **Statut d'occupation**
71% de propriétaires occupants
20% de locataires dans le parc privé
- **Un taux d'effort moyen dans le parc privé** (moyenne avec Beaurecueil) : **22%**
- **Typologie des résidences principales en 2011**
8% de T1 – T2
12% de T3
80% de T4 et plus

Peu nombreuses, les résidences secondaires augmentent.

Concernant le parc privé, 49% du parc datent d'avant 1975. La grande majorité des logements sont chauffés au bois, limitant les dépenses en matière de chauffage, bien que certaines maisons soient mal isolées. On ne dénombre que 2 à 4 maisons dégradées, les propriétaires disposant de revenus suffisants pour réaliser eux-mêmes leurs travaux.

Avec la baisse de la taille des ménages, la question de la sous-occupation se pose au sein d'un parc constitué de T5 et T6. Cependant, les ménages très attachés à leur logement, ne peuvent se résoudre, pour la plupart, à le quitter.

Le marché de la revente de maisons est limité, avec des prix élevés. Certaines reventes concernent notamment des enfants n'ayant pas les moyens d'assumer financièrement les successions.

Seuls des logements nécessitant de lourds travaux de réhabilitations trouvent preneur à des niveaux plus accessibles.

Outre l'extension limitée de grands logements, on constate également le développement d'une offre par le biais du changement d'affectation des locaux agricoles (environ 6 logements à bail sur 15 ans).

PARC SOCIAL

- **Commune non soumise à l'article 55 de la loi SRU**
- **Aucun logement social recensé au 1^{er} janvier 2013**

La commune est propriétaire de 2 gîtes et d'un local servant de bureau au Conseil Général. Non labellisés, les deux gîtes sont occupés de manière régulière par des gens qui pratiquent des sports de pleine nature.

LOGEMENTS SPECIFIQUES

- Néant

PERSPECTIVES DE CROISSANCE ET CAPACITE DES EQUIPEMENTS

La commune actuellement en POS, va élaborer son PLU. A l'horizon 10-15 ans, la commune entend accueillir une douzaine de ménages supplémentaires.

Aucun commerce n'est recensé. Une ligne de transports régulière permet de rejoindre Aix et les communes avoisinantes. de la création des places de stationnement au sein d'un espace assez contraint.

PROJETS ET GISEMENTS FONCIERS

La commune souhaite aujourd'hui accueillir une population plutôt jeune afin de compenser le vieillissement observé. Au-delà de l'offre développée par le biais de l'extension limitée et des changements d'affectation, la commune a le projet, en extension de la zone urbaine, de réaliser une petite opération de 4 à 6 logements sous la forme d'habitat groupé, permettant de loger des catégories moyennes travaillant sur Saint Antonin et contraintes à l'heure actuelle à se loger en dehors du territoire communal. Ce projet, s'il se situe sur des terrains communaux, est néanmoins contraint par le risque inondation présent le long cours d'eau « Bayon ».

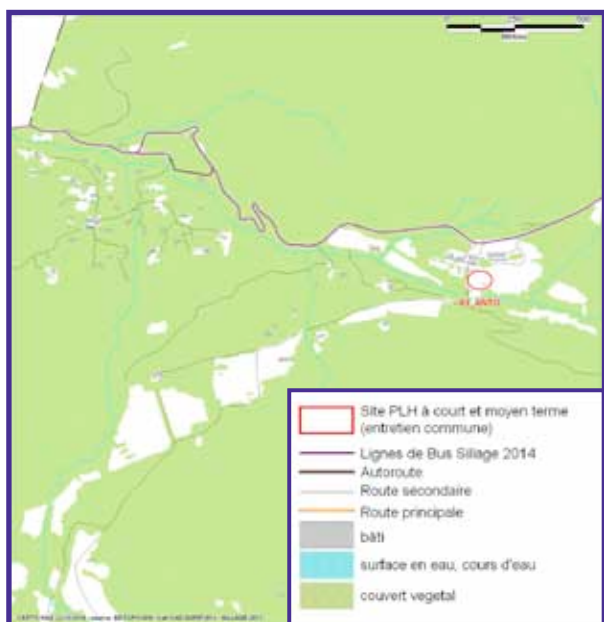
SITES DE PROJET IDENTIFIÉS À ECHEANCE PLH (PLH 2015-2021)

Code d'identification	Commune	Nom du Projet	Échéance	Nombre de logements envisagés	Dont LLS	Logements en Accession sociale	Observations
01_ANTO	Saint Antonin sur Bayon	Le Bouquet	MT	3			Réhabilitation possible de 3 logements mais pas d'assainissement
02_ANTO	Saint Antonin sur Bayon		MT	4 à 6			Développer une offre accessible permettant de loger certains salariés de la commune. Non localisé
				7			

Document transmis le 14/04/2015

HYPOTHÈSE RECYCLAGE PARC ANCIEN – PÉRIODE 2015 -2021

Échéance	Nombre de logements concernés	Dont LLS	Logements en Accession sociale
	6	5	





DONNÉES DE CADRAGE

POPULATION

- › **5 474 habitants en 2011 – 4 636 en 1999**
- › **Taux d'évolution annuel moyen 2006 et 2011 : +1,10%**
contre 0,04% pour la CPA, 0,39% département
- › **Indice de jeunesse : 0,89 (1,27 en 1999)**
- › **2 161 ménages en 2011 – 1 680 en 1999**
- › **Taille moyenne des ménages : 2,47 en 2011**
- › **Revenu moyen des imposables : 42 211 €** (CPA : 39 741€)
et des non imposables : **11 003 €** (CPA : 10 138€)

Avec 5 607 habitants au 1^{er} janvier 2013, Saint Cannat voit le nombre de ses habitants augmenter régulièrement depuis 1990 : + 1,39% entre 1999 et 2011 (soit près de 70 habitants en plus par an) contre +1,89% entre 1990 et 1999 (80 habitants suppl. par an).

La commune se caractérise par une prédominance des moins de 25 ans malgré une tendance au vieillissement : les plus de 60 ans ont augmenté de 38% contre une augmentation de 14% pour les moins de 25 ans. Près de 1 400 emplois s'y localisent, pour 58% occupés par des actifs venus des environs.

PARC DE LOGEMENT

- › **2 380 logements en 2011 – 1 841 en 1999**
2 164 résidences principales (91%)
94 résidences secondaires et logts occasionnels
122 logements vacants (5%)
- › **80% des résidences principales en individuel**
- › **312 logements commencés entre 2003 et 2012**
dont 38 % en individuel pur
- › **Statut d'occupation**
69% de propriétaires occupants
20% de locataires parc privé
4% logés gratuit
- › **Un taux d'effort moyen dans le parc privé : 38%**
- › **Typologie des résidences principales en 2011**
8% de T1 – T2
16% de T3
76% de T4 et plus

Bien que l'individuel prédomine, on observe une augmentation de la construction en collectif.

Selon l'INSEE en 2011, il y aurait près de 122 vacants (nombre qui apparaît comme surévalué par la commune). L'analyse des données filocom de 2011 fait, quant à elle, état de 68 logements vacants depuis plus d'un an. Les résidences secondaires demeurent faibles.

Concernant le parc privé, 36% du parc soit plus de 700 logements datent d'avant 1975. Peu de logements dégradés sont recensés et un seul dossier a été monté dans le cadre du Programme d'Intérêt Général « mieux habiter, mieux louer ».

La commune a fait réaliser **une étude sur les constructions non déclarées en 2009**. Suite à une parution dans le journal municipal, de nombreuses personnes sont venues régulariser leur situation. Puis un croisement de données a été réalisé afin de repérer les situations toujours illégales.

A Saint Cannat, 4 copropriétés présenteraient des caractéristiques de grandes fragilités (classées en « D »), selon l'outil statistique d'aide au repérage des copropriétés fragiles de l'Anah.

PARC SOCIAL

- › **188 logements sociaux recensés au 1^{er} janvier 2013 soit un taux de 8,4%**
- › **Estimation des objectifs de production révisés suite à la loi Duflot : environ 354 logements sociaux** à produire d'ici 2025 (objectifs 25%) dont 88 entre 2014 et 2016 et 88 entre 2017 et 2019.t

A ces logements sociaux, s'ajoutent les 16 logements du Projet ELEA (71 logements au total) livrés en 2013, soit en 2014, 204 logements sociaux représentant 9,1% des résidences principales. Le nombre de logements sociaux comprend les 49 logements de la maison de retraite publique.

Concernant la production sociale récente, 18 logements ont été financés entre 2011 et 2012. Il s'agit de la résidence du Clos Suffren qui comprend 61% PLUS – 28% Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI) – 11% Prêt Locatif Social (PLS). La récente livraison de logements en accession à la propriété, a permis d'introduire davantage de fluidité sur le marché. La commune est également propriétaire de 3 logements non conventionnés.

LOGEMENTS SPECIFIQUES

Structures personnes âgées :

- › EHPAD : les Coquelicots : 68 places
- › EHPAD Un jardin d'automne : 58 places

Gens du Voyage:

- › Obligation de réaliser, en commun avec les communes de Lambesc et La Roque d'Anthéron, une aire d'accueil d'une capacité de 30 places

Logements étudiants

- › Néant

Les personnes âgées sont nombreuses (24% de la population) et soulève la problématique du maintien à domicile.

PERSPECTIVES DE CROISSANCE ET CAPACITE DES EQUIPEMENTS

Le document d'urbanisme est en cours d'élaboration (stade du PADD). A l'horizon 2025 la commune entend accueillir 2 000 habitants supplémentaires (soit une progression au fil de l'eau (+1,7%)).

Actuellement, la capacité des équipements scolaires, de santé et en matière de transport apparaît comme suffisante.

L'offre en petits commerces apparaît, quant à elle, limitée. Les Saint-Cannadéens se rendent généralement sur Aix et Lambesc. La commune envisage de développer une petite zone commerciale.

PROJETS ET GISEMENTS FONCIERS

La commune souhaite aujourd'hui mieux répondre aux besoins en logements des habitants de Saint-Cannat. Selon elle, il est cependant nécessaire d'adapter l'impératif de logements sociaux à la demande effective.

Dans le cadre de son PLU, la commune entend prévoir des emplacements permettant la réalisation de logements sociaux, mais souhaite que sa production soit en accord avec la demande enregistrée.

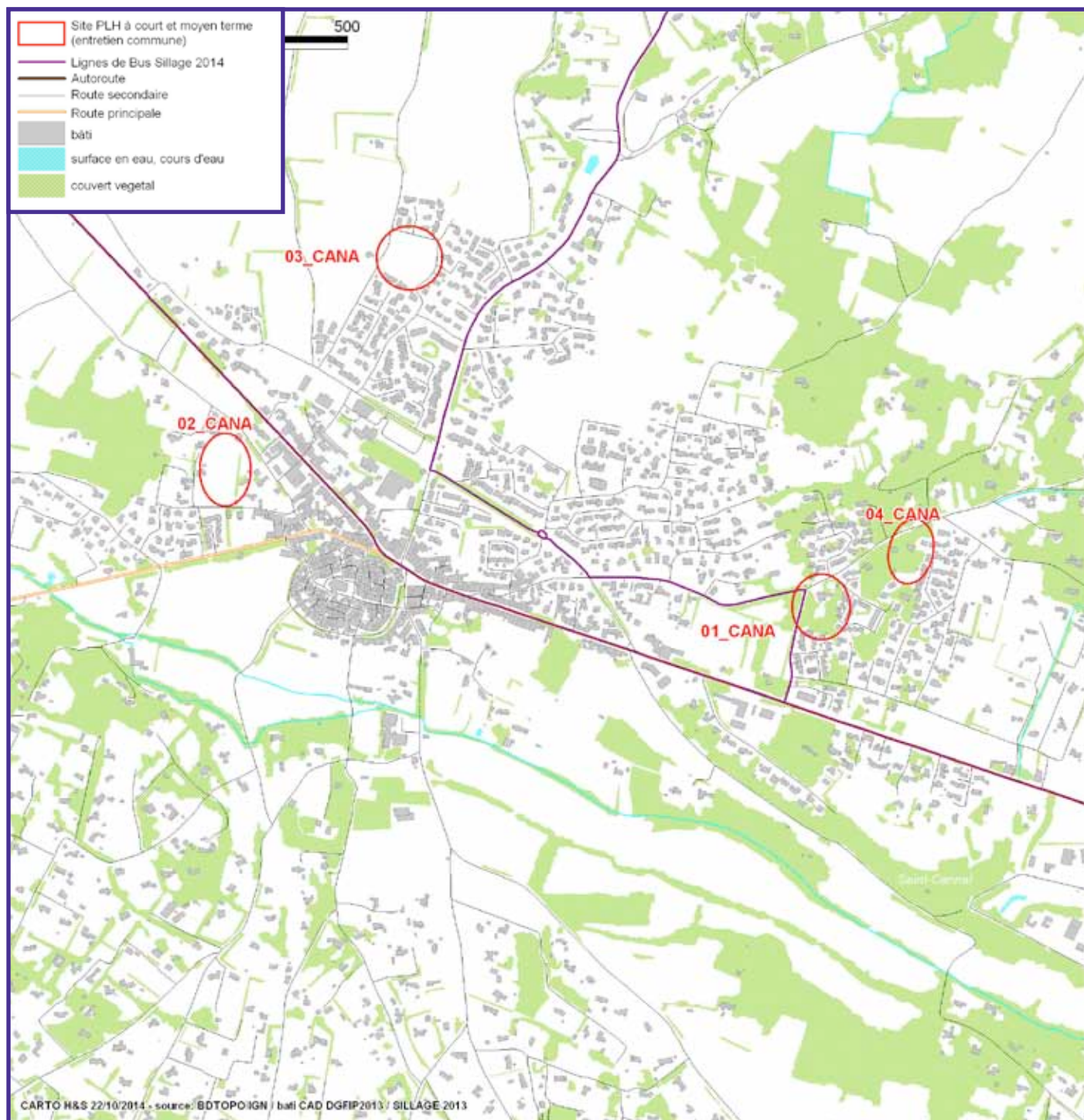
SITES DE PROJET IDENTIFIÉS À ECHEANCE PLH (PLH 2015-2021)

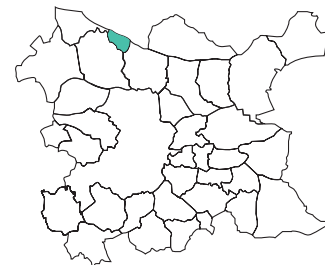
Code d'identification	Commune	Nom du Projet	Échéance	Nombre de logements envisagés	Dont LLS	Logements en Accession sociale	Observations
1_CANA	Saint Cannat	Parc Saint Cannat	CT	18	3		Permis de construire accordé le 18 juillet 2014
2_CANA	Saint Cannat	Bouygues Immobilier	CT	30	6		Permis de construire accordé en 2013
3_CANA	Saint Cannat	COGEDIM	MT	38	6		Permis de construire accordé le 18 juillet 2014
4_CANA	Saint Cannat	Opération Chemin du Puy	MT	17	4		Permis d'aménager accordé le 30 octobre 2014s
				103	19		

Document transmis par mail le 15/05/2015

HYPOTHÈSE RECYCLAGE PARC ANCIEN – PÉRIODE 2015 -2021

Nombre de logements concernés	Dont LLS	Logements en Accession sociale
59	24	





DONNÉES DE CADRAGE

POPULATION

- › **356 habitants en 2011 – 302 en 1999**
- › **Taux d'évolution annuel moyen 2006 et 2011 : +1,1%**
contre 0,04% pour la CPA, 0,39% département
- › **Indice de jeunesse : 1,35 (1,74 en 1999)**
- › **147 ménages en 2011 – 146 en 1999**
- › **Taille moyenne des ménages : 2,54 en 2011**
- › **Revenu moyen des imposables : 41 803 €** (CPA : 39 741€)
et **des non imposables : 12 050 €** (CPA : 10 138€)

Au cours des dix dernières années la commune a enregistré un ralentissement de son rythme de croissance : + 1,38% entre 1999 et 2011 (*soit près de 5 habitants supplémentaires par an*) contre +2,88% entre 1990 et 1999 (*8 habitants en plus par an*).

PARC DE LOGEMENT

- › **169 logements en 2011 – 384 en 1999**
145 résidences principales (86%)
10 résidences secondaires et logts occasionnels
14 logements vacants (8%)
- › **84% des résidences principales en individuel**
- › **20 logements commencés entre 2003 et 2012**
dont 75% en individuel pur
- › **Statut d'occupation**
66% de propriétaires occupants
29% de locataires dans le parc privé
5% logés gratuits
- › **Un taux d'effort moyen dans le parc privé** (moyenne avec le Puy) : **33%**
- › **Typologie des résidences principales en 2011**
9% de T1 – T2
15% de T3
76% de T4 et plus

Sur la période 2003-2012, la production s'est faite essentiellement en individuel.

Concernant le parc privé, la commune reconnaît qu'un certain nombre de logements anciens nécessiteraient la réalisation de travaux de performance énergétique. Deux maisons ont bénéficié du diagnostic énergétique réalisé dans le cadre du projet « L'accès aux économies d'énergie pour tous » de la CPA. Urbanis a également été contacté dans le cadre du Programme d'Intérêt Général (PIG), mais les dossiers semblent ne pas avoir eu de suite.

La commune fait état d'un manque de petits logements (en accession et en location).

PARC SOCIAL

- › **Commune non soumise à l'article 55 de la loi SRU**
- › **Aucun logement social recensé au 1^{er} janvier 2013**

La commune est propriétaire de 6 logements communaux non conventionnés :

- › 2 loués en gestion directe. Dans le cadre de cette opération, la mairie a reçu 12 demandes. Ces logements n'ont pas été conventionnés, car les formalités administratives se sont révélées trop lourdes.
- › 2 logements seraient potentiellement habitables mais nécessitent d'importants travaux de réhabilitation.
- › 1 logement habité nécessitant des travaux

LOGEMENTS SPECIFIQUES

Structures personnes âgées :

- › néant

PERSPECTIVES DE CROISSANCE ET CAPACITE DES EQUIPEMENTS

Si l'élaboration du PLU a été suspendue, la commune s'est néanmoins fixé comme objectif démographique d'atteindre les 550 habitants. Ces dernières années, de nombreux travaux en matière d'équipements ont été entrepris augmentant le potentiel d'accueil de la commune à un total de 750 habitants :

- › Station d'épuration phytosanitaire
- › Extension du réseau de collecte des eaux usées (restent quelques maisons mais sinon tout est raccordé)
- › Création d'un nouveau forage

Concernant les activités économiques, les travaux relatifs à la zone d'activités artisanale « Les Vergeras », zone d'intérêt communautaire, vont débuter, permettant l'accueil de plus d'une dizaine d'entreprises.

Un projet de maison de santé ou résidence sénior avec services est également en réflexion.

PROJETS ET GISEMENTS FONCIERS

Le développement urbain concernera surtout les dents creuses au sein du village. Sur le territoire communal, on dénombre très peu de logements en diffus. Au sein du périmètre à urbaniser, 4,5 ha de parcelles non bâties potentiellement urbanisables ont été recensées, représentant 9 000 m² de surfaces constructibles.

En termes de densification, 2 zones sont considérées comme à enjeux et ont vocation à être densifiées. Dans le cadre de l'élaboration du PLU, une réflexion était également menée sur la possibilité de pouvoir diviser de grandes maisons pour y faire deux ou trois logements.

SITES DE PROJET IDENTIFIÉS À ECHEANCE PLH (PLH 2015-2021)

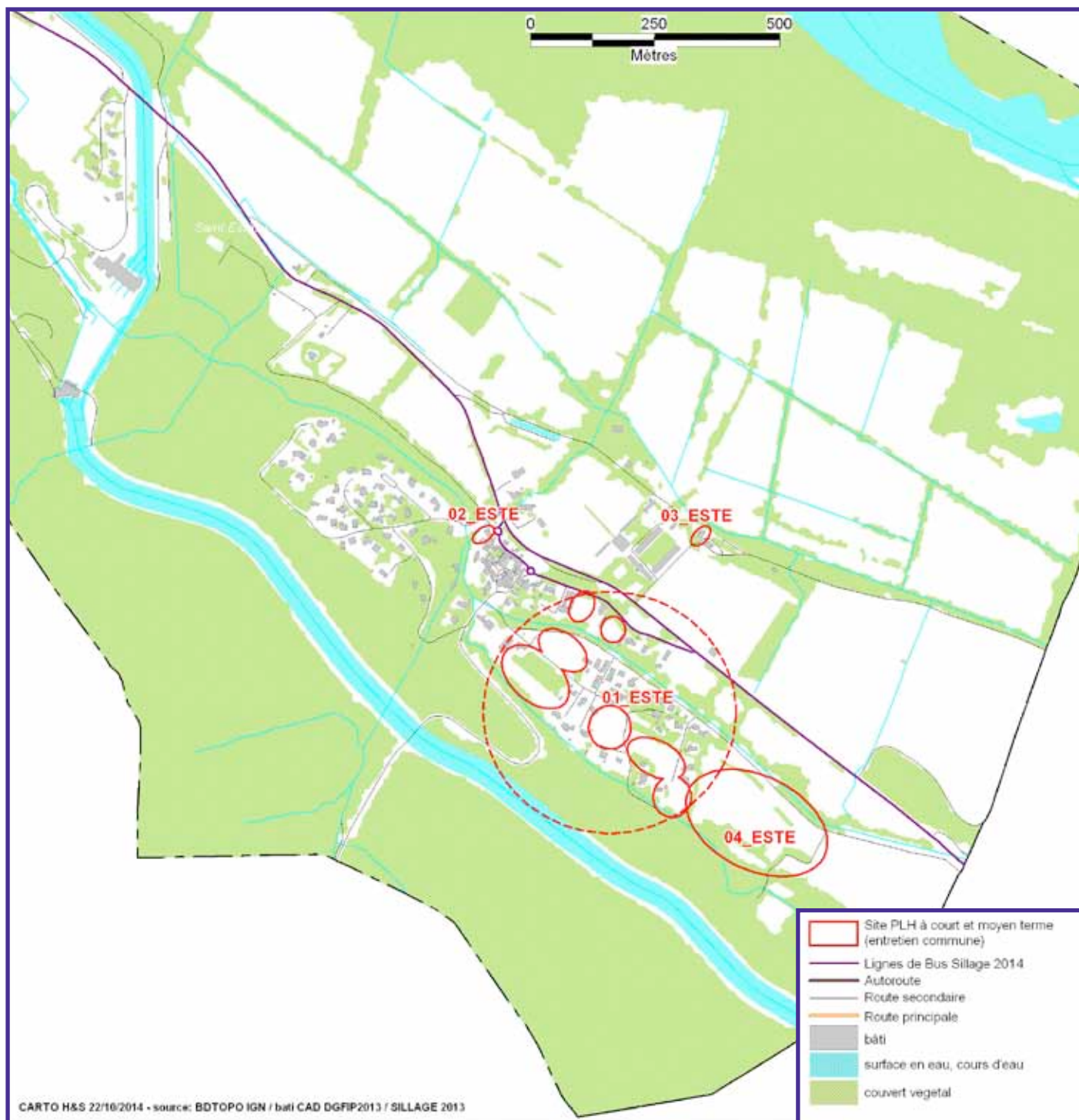
Code d'identification	Commune	Nom du Projet	Échéance	Nombre de logements envisagés	dont LLS	Logements en Accession sociale	Observations
1_ESTE	Saint-Estève Janson		CT				Potentiel urbanisable
2_ESTE	Saint-Estève Janson		CT	5			Projet avec Famille Provence, prévoyant la réalisation de 17/18 logements en location et en accession à la propriété dans le village et actuellement arrêté suite au risque d'inondation centennal révélé par une étude hydro géomorphologique. 5/6 logements participatifs pourquoi pas.
3_ESTE	Saint-Estève Janson		CT	1			Réhabilitation existant gare
4_ESTE	Saint-Estève Janson						Réflexion résidence sénior
				6			

Document transmis par mail le 05/08/2014

HYPOTHÈSE RECYCLAGE PARC EXISTANT – PÉRIODE 2015 -2021

Nombre de logements concernés	dont LLS	Logements en Accession sociale
7	4	

SAINT-ESTÈVE-JANSON





DONNÉES DE CADRAGE

POPULATION

- **1 116 habitants en 2011 – 1 123 en 1999**
- **Taux d'évolution annuel moyen 2006 et 2011 : +0,5%** contre 0,04% pour la CPA, 0,39% département
- **Indice de jeunesse : 1,04 (2,11 en 1999)**
- **429 ménages en 2011 – 352 en 1999**
- **Taille moyenne des ménages : 2,62 en 2011**
- **Revenu moyen des imposables : 83 722 € (le plus élevé)** (CPA : 39 741€) et **des non imposables : 15 598 €** (CPA : 10 138€)

La commune, située à moins de 10 km d'Aix en Provence, a enregistré un ralentissement de sa croissance démographique ces dernières années passant de 2,16% entre 1990 et 1999 (en moyenne 21 habitants de plus par an) à 0,5% entre 2006 et 2011 (près de 6 habitants en plus an)

En 2010, le revenu moyen des foyers imposables avoisine les 83 722€ et apparaît comme le plus élevés au sein de la CPA. Cependant 27% des foyers ne sont pas imposés.

PARC DE LOGEMENT

- **470 logements en 2011 – 384 en 1999**
 - 426 résidences principales (91%)
 - 24 résidences secondaires et logts occasionnels
 - 19 logements vacants (4%)
- **95% des résidences principales en individuel**
- **80 logements commencés entre 2003 et 2012**
 - dont 91% en individuel pur
- **Statut d'occupation**
 - 75% de propriétaires occupants
 - 21% de locataires du parc privé
 - 4% de logés gratuit
- **Un taux d'effort moyen dans le parc privé : 23%** *Source Dros*
- **Typologie des résidences principales en 2011**
 - 7% de T1 – T2
 - 8% de T3
 - 84% de T4 et plus

Sur la période 2003-2012, la production s'est faite essentiellement en individuels.

En raison de son environnement privilégié, à proximité d'Aix en Provence et de la Sainte victoire, Saint-Marc-Jaumegarde affiche des prix dans l'immobilier très élevés notamment en matière d'accession. Un terrain de 4000m² se négocie aux alentours des 500 000 / 600 000 € et la majorité des maisons a un coût supérieur à 1 000 000 €.

La pression immobilière limite ainsi les possibilités d'investissement de certains ménages aux revenus limités. Parmi les ménages locataires (25%), près d'un ménage sur 3 souhaite accéder à la propriété mais ne peut y parvenir faute d'offre accessible.

PARC SOCIAL

- **Commune non soumise à l'article 55 de la loi SRU**
- **Aucun logement social recensé au 1^{er} janvier 2013**

La commune n'est pas soumise à l'article 55 de la loi SRU. Elle détient cependant 2 logements communaux à vocation sociale non conventionnés et un logement de fonction.

LOGEMENTS SPECIFIQUES

- **EHPAD « le domaine de Collongue » de 85 lits**

PERSPECTIVES DE CROISSANCE ET CAPACITE DES EQUIPEMENTS

Le PLU de la commune est en cours d'élaboration. L'objectif de population est d'atteindre environ 1300 habitants à 10/15 ans. Au regard de cet objectif, la capacité des équipements apparaît comme satisfaisante notamment en ce qui concerne les équipements scolaires, l'offre en transport en commun et en stationnement. Le réseau d'assainissement est en cours de réfection et d'extension. La commune ne dispose d'aucun commerce. Plusieurs tentatives de commerces itinérants ont eu lieu mais ont échoué. Aucun projet de création de zones d'activités n'est envisagé.

PROJETS ET GISEMENTS FONCIERS

Le développement urbain de la commune est fortement contraint par des périmètres de protection environnementale et patrimoniale. Les disponibilités foncières sont ainsi très faibles.

La commune est propriétaire de 200 ha situés en site classé et totalement inconstructibles.

En termes de projet, la commune envisage la réalisation d'une vingtaine de logements, incluant une offre pour le personnel du service de secours et d'incendie transféré de Vauvenargues à Saint-marc-Jaumegarde. Avec l'apport d'une réponse à des besoins en logements pour les jeunes actifs et les personnes âgées, ce projet entend développer de la mixité intergénérationnelle.

SITES DE PROJET IDENTIFIÉS À ECHEANCE PLH (PLH 2015-2021)

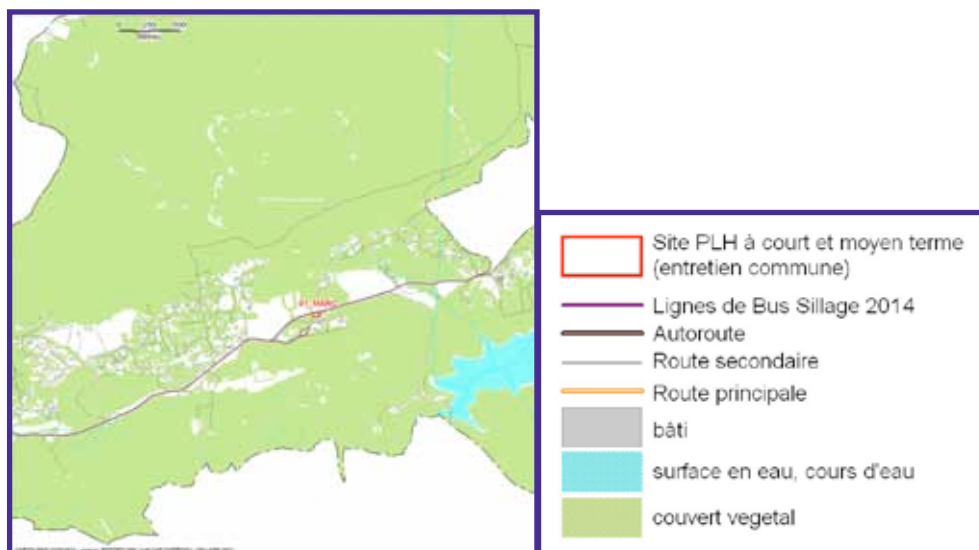
Code d'identification	Commune	Nom du Projet	Échéance	Nombre de logements envisagés	Dont LLS	Logements en Accession sociale	Observations
01_MARC	St Marc Jaumegarde	Proximité du centre administratif	CT -MT	20	30%		20 logements afin de répondre aux besoins en logements des jeunes actifs et des personnes âgées et permettant d'œuvrer vers de la mixité intergénérationnelle
				20	6		

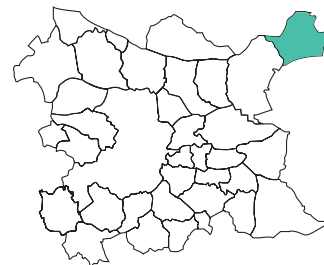
Document transmis le 18/02/2014

*Estimation du potentiel théorique de logements

HYPOTHÈSE RECYCLAGE PARC ANCIEN – PÉRIODE 2015 -2021

Nombre de logements concernés	Dont LLS	Logements en Accession sociale
12	15	





DONNÉES DE CADRAGE

POPULATION

- › **947 habitants en 2011 – 790 en 1999**
- › **Taux d'évolution annuel moyen 2006 et 2011 : -0,18%**
contre 0,04% pour la CPA, 0,39% département
- › **Indice de jeunesse : 1,35(1,26 en 1999)**
- › **458 ménages en 2011 – 276 en 1999**
- › **Taille moyenne des ménages : 2,11 en 2011**
- › **Revenu moyen des imposables : 28 743 €** (CPA : 39 741€) et
des non imposables : 10 966 € (CPA : 10 138€)

La commune de Saint-Paul-Lès-Durance se situe à l'extrémité nord est de la CPA.

Elle a connu ces dernières années une forte croissance démographique consécutivement à l'implantation du CEA de Cadarache et plus récemment à l'implantation d'ITER. Aujourd'hui la population tend à connaître une légère diminution très récente.

La commune est caractérisée par la croissance considérable du nombre d'emplois dans les 10 dernières années, qui se poursuivra avec les extensions de zones d'activités.

PARC DE LOGEMENT

- › **552 logements en 2011 – 316 en 1999**
459 résidences principales (83%)
66 résidences secondaires et logts occasionnels
28 logements vacants (5%)
- › **55% des résidences principales en individuel**
- › **48 logements commencés entre 2003 et 2012**
dont 54 % en individuel pur
- › **Statut d'occupation**
44% de propriétaires occupants
25% de locataires parc privé
31% logés gratuit
- › **Un taux d'effort moyen dans le parc privé : 21%**
- › **Typologie des résidences principales en 2011**
8% de T1 – T2
41% de T3
50% de T4 et plus

Les logements collectifs représentent 45% du parc et on constate une augmentation de la production en collectif sur la période récente.

Le nombre de résidences secondaires et occasionnelles est en hausse et plus d'une vingtaine de logements seraient vacants. La commune n'identifie pas de situations de mal logement (taudis, insalubrité) mais par contre elle est au courant de difficultés à payer les factures d'eau, la question étant posée de la mauvaise performance thermique des logements, équipés d'un chauffage électrique souvent de médiocre qualité.

6 copropriétés présenteraient des caractéristiques de grandes fragilités (classées en « D »), selon l'outil statistique d'aide au repérage des copropriétés fragiles de l'Anah. Il s'agit essentiellement de petites copropriétés.

PARC SOCIAL

- › **121 logements sociaux recensés au 1er janvier 2008 soit un taux de 26%**
- › **Commune non soumise à l'article 55 de la loi SRU**

La commune a réalisé 10 logements communaux (au dessus du centre commercial) et dispose par ailleurs de 4 autres logements, loués à très bas prix. Elle a également fait l'acquisition à bas prix d'un mobil home situé dans le camping, dans le but de « dépannage ». Elle a le souci de maîtriser les attributions pour répondre aux besoins réels des habitants de Saint-Paul, et s'efforce donc d'être le réservataire principal.

LOGEMENTS SPECIFIQUES

Structures personnes âgées :

- › Néant

Gens du Voyage :

- › Pas d'obligation

Logements étudiants

- › Résidence le Hameau : 121 logements
- › Résidences privées (70 et 40 logements) Résid'Artel Val de Durance

PERSPECTIVES DE CROISSANCE ET CAPACITE DES EQUIPEMENTS

La population est stabilisée.

Le territoire est fortement contraint du fait des protections des zones naturelles ou agricoles, de la présence de l'autoroute, de la Durance, du canal EDF et des zones de protection instaurées par l'Autorité de Sureté Nucléaire (périmètre qui risque d'être étendu). La construction se limite à environ 5 à 6 logements par an entre 2002 et 2011.

L'attrait de la commune pour y résider est faible et notamment pour les actifs du CEA (familles avec enfants) qui souhaitent habiter les villes importantes.

Par ailleurs, il est nécessaire d'ajuster l'offre en équipements et services à l'évolution de la population. Pour mettre en œuvre le projet d'extension des Lauves (toujours d'actualité) les équipements devront être adaptés : extension des écoles et cantine, station d'épuration. Le maintien du bureau de poste a pu être assuré.

La commune a mis en œuvre une opération de locaux commerciaux (centre commercial Louis Philibert – Li Cardelino) avec 10 logements communaux à l'étage.

Les petits commerces, qui bénéficient de la clientèle des 7000 actifs toute la semaine, sont en grande partie fermés le samedi et le dimanche. Il n'y a pas de pharmacie et la mairie assure un service en allant chercher les médicaments à Peyrolles.

PROJETS ET GISEMENTS FONCIERS

Le développement urbain de la commune est fortement contraint par des périmètres de protection. Les disponibilités foncières proches du centre sont ainsi très faibles.

Le projet de dimension communautaire sur lequel travaille la CPA depuis des années sur le site des Lauves, avec pour objectif de créer un nouveau quartier (habitat mixte, équipements, sur 5 ha en ZAD). La procédure de Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) a été lancée en fin 2011, mais la dimension prise par le développement envisagé ne correspondait pas aux objectifs communaux de croissance. 1,5 ha ayant été acquis (EPF PACA), une opération plus réduite est envisagée. Dès lors, elle ne s'intègre plus à la procédure de ZAC communautaire. Un projet de PUP doit être envisagé, avec un programme de logements comportant 30% de locatif social et 30% d'accession maîtrisée.

Par ailleurs, un projet de 10 logements (4 T2, 3 T3, 3 T4, financement 7 PLUS et 3 Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI)) est en cours de finalisation avec « Pays d'Aix Habitat » à l'emplacement de l'actuelle poste. Afin de disposer du maximum d'attributions, la commune apporte un financement complémentaire à la place d'une contribution d'un collecteur du « 1% ».

La quasi-totalité des logements communaux pourraient être conventionnés, venant ainsi conforté le parc comptabilisé au titre de la loi SRU /Duflot (la commune n'ayant aucune obligation à ce titre).

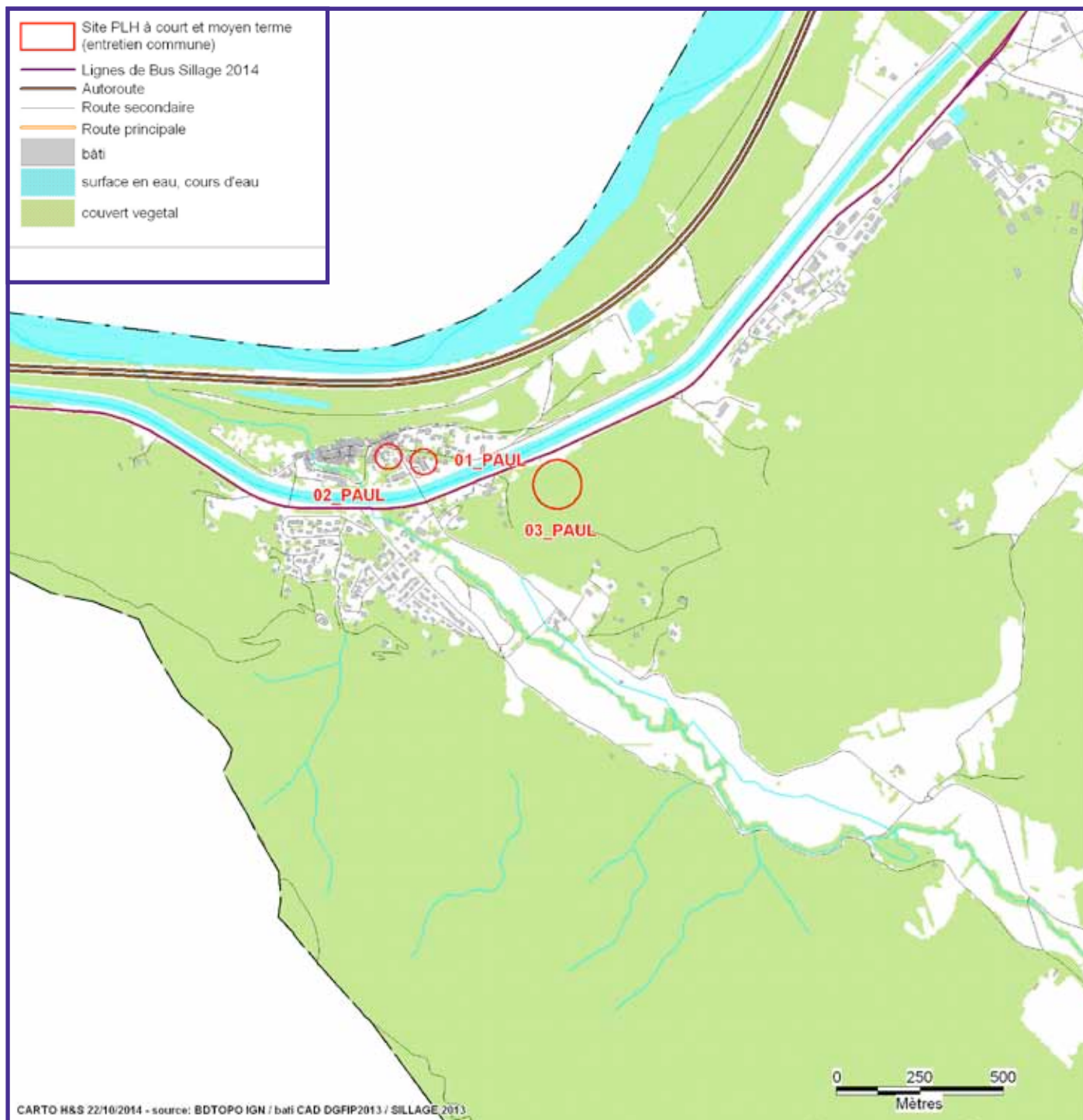
SITES DE PROJET IDENTIFIÉS À ECHEANCE PLH (PLH 2015-2021)

Code d'identification	Commune	Nom du Projet	Échéance	Nombre de logements envisagés	Dont LLS	Logements en Accession sociale	Observations
03_PAUL	Saint Paul Lez Durance	Les Lauves	MT	65	30%	30%	ZAC communautaire abandonnée. Projet réduit sur 1,5 ha, PUP envisagé
02_PAUL	Saint Paul Lez Durance	Îlot de La poste	CT	10	10		7 PLUS et 3 PLAI avec " Pays d'Aix Habitat "
01_PAUL	Saint Paul Lez Durance	immeuble "Li Cardelino"	CT	10	10		A conventionner – projet avec " Pays d'Aix Habitat "
				85	30		

Document transmis le 29/01/2014

HYPOTHÈSE RECYCLAGE PARC ANCIEN – PÉRIODE 2015 -2021

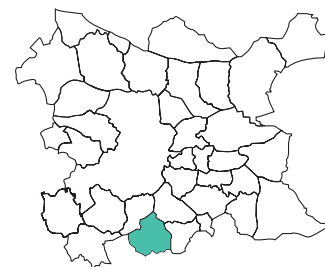
Nombre de logements concernés	Dont LLS	Logements en Accession sociale
19	11	



DONNÉES DE CADRAGE

POPULATION

- **5 437 habitants en 2011 – 5 275 en 1999**
- **Taux d'évolution annuel moyen 2006 et 2011 : -0,93%**
contre 0,04% pour la CPA, 0,39% département
- **Indice de jeunesse : 1,16 (1,68 en 1999)**
- **2 013 ménages en 2011 – 1 792 en 1999**
- **Taille moyenne des ménages : 2,66 en 2011**
- **Revenu moyen des imposables : 41 945 € (CPA : 39 741€) et des non imposables : 10 854€ (CPA : 10 138€)**



La commune de Simiane-Collongue se situe à l'extrémité sud de la CPA, est délimitée par une composante naturelle métropolitaine forte : le massif de l'étoile.

Elle connaît une croissance démographique moyenne relativement stable de 0,25 % par an entre 1999 et 2011, soit en moyenne une quinzaine d'habitants supplémentaires par an.

PARC DE LOGEMENT

- **2 159 logements en 2011 – 1 925 en 1999**
2 011 résidences principales (93%)
42 résidences secondaires et logts occasionnels
106 logements vacants (5%)
- **Plus de 60 vacants depuis plus d'un an**
- **84% des résidences principales en individuel**
- **255 logements commencés entre 2003 et 2012**
dont 73% en individuel pur
- **Statut d'occupation**
73% de propriétaires occupants
19% de locataires dans le parc privé et 3% de logés gratuit
- **Un taux d'effort moyen dans le parc privé : 33%**
- **Typologie des résidences principales en 2011**
9% de T1 – T2
15% de T3
76% de T4 et plus

L'augmentation du parc de logements a été moyenne, avec 234 nouveaux logements entre 1999 et 2011 soit +12%, la moyenne du Pays d'Aix se situant à +17%. Sur la période 2003-2012, la production s'est faite essentiellement en individuels. Concernant le parc privé, près de 700 logements datent d'avant 1975 (35%). Peu de dossiers ont été réalisés dans le cadre du Programme d'Intérêt Général « mieux habiter, mieux louer ». La question d'amélioration thermique de certains logements se pose cependant. 3 maisons ont notamment bénéficié du diagnostic énergétique réalisé dans le cadre du projet. « L'accès aux économies d'énergie pour tous ».

9 copropriétés présenteraient des caractéristiques de grandes fragilités (classées en « D »), selon l'outil statistique d'aide au repérage des copropriétés fragiles de l'Anah.

PARC SOCIAL

- **115 logements sociaux recensés au 1^{er} janvier 2013 soit un taux de 5,2%**
- **Estimation des objectifs de production révisés suite à la loi Duflot : environ 435 logements sociaux à produire d'ici 2025 (objectifs 25%) dont 109 entre 2014 et 2016 et 108 entre 2017 et 2019.**

La commune dénombre environ 185 demandes (dont 89 émanant de Simianais). La commune identifie de gros besoins en T2/T3 et quelques T4, notamment pour répondre aux besoins des familles monoparentales. L'opération des Coquelicots (14 logements) a été livrée le 1^{er} mars 2013. L'opération des Genets (chantier éco responsable) est actuellement en cours de réalisation (18 logements sociaux et 18 logements en accession libre). La commune est également propriétaire de 8 logements dont un logement d'urgence, qui ne sont pas conventionnés.

LOGEMENTS SPECIFIQUES

Structures personnes âgées :

- EHPAD Korian val des sources : 80 places

Gens du Voyage :

- Obligation de réaliser en commun avec la commune de Bouc Bel Air une aire d'une capacité de 30 à 50 places

Simiane connaît un vieillissement de la population et par conséquent se pose la question de l'entretien des maisons sur des zones à 4 000 et du maintien à domicile des personnes âgées.

PERSPECTIVES DE CROISSANCE ET CAPACITE DES EQUIPEMENTS

Le PLU de la commune a été approuvé en octobre 2013. L'objectif est la construction de 20 logements (dont 50% de logements sociaux) et 5 à 10 logements privés par an. La commune souhaite conserver le cadre villageois, sachant qu'elle n'a pas la possibilité de faire de gros programmes. En matière d'équipements scolaires, toutes les écoles se trouvant en zone inondable, il n'est pas possible d'augmenter leur capacité. Les infrastructures d'assainissement disposent, quant à eux, d'une bonne capacité

PROJETS ET GISEMENTS FONCIERS

La commune, contrainte par de nombreux risques, dispose de peu de foncier urbanisable.

A travers son document d'urbanisme, la commune impose une part de logements sociaux. Ainsi en zone UA, UB, et UD : Toute opération de construction nouvelle comprenant plus de 5 logements ou d'une surface supérieure à 1000 m² sur une même unité foncière existante à la date d'approbation du PLU devra obligatoirement contribuer aux principes de mixité sociale. L'opérateur réalisera 50 % au moins de la surface de plancher et des logements en loyers « maîtrisés » avec un minimum de 20 % de l'opération (surface de plancher et nombre de logements) en locatif social. La commune souhaite faire de l'acquisition –amélioration pour développer du logement social au sein du parc existant et loger les simianais.

SITES DE PROJET IDENTIFIÉS À ECHEANCE PLH (PLH 2015-2021)

Code d'identification	Commune	Nom du Projet	Échéance	Nombre de logements envisagés	Dont LLS	Logements en Accession sociale	Observations
01_SIMI	Simiane Collongue	Quartier de la Gare	CT	40	20	20	Famille & Provence
05_SIMI	Simiane Collongue	ER 119	MT				emplacement réservé en vue de la réalisation de la Maison des associations et logements sociaux. 6600 m ²
				40	20	20	

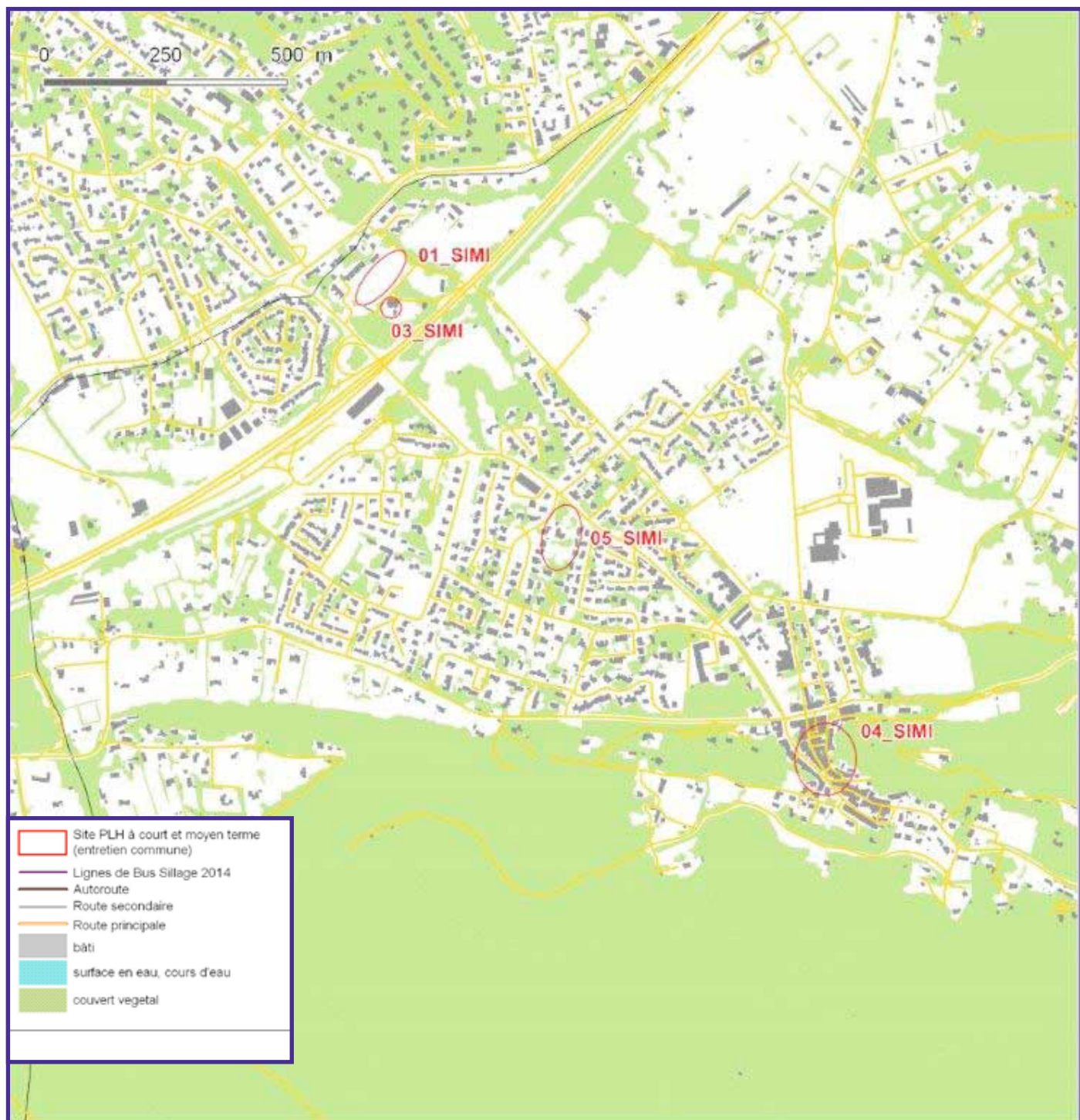
Document transmis le 10/06/2015

HYPOTHÈSE RECYCLAGE PARC EXISTANT ET CHANGEMENTS DE STATUT – PÉRIODE 2015 -2021

Code d'identification	Commune	Nom du Projet	Nombre de logements concernés	Dont LLS	Logements en Accession sociale	Observations
03_SIMI	Simiane Collongue		24	12		Bâtiment, Hôtel Restaurant à transformer (Bailleur Famille & Provence)
04_SIMI	Simiane Collongue	Centre ancien	20 - 30	20 - 30		Potentiel Acquisition amélioration communale
		Autres potentiels	31	6		
			79	43	11	

Document transmis le 10/06/2015

SIMIANE-COLLONGUE



DONNÉES DE CADRAGE

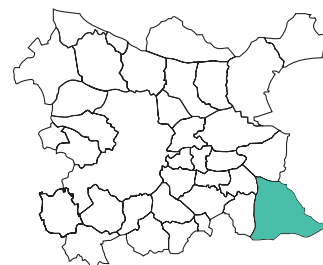
POPULATION

- **10 220 habitants en 2011 – 9 308 en 1999**
- **Taux d'évolution annuel moyen 2006 et 2011 : +0,37%**
contre 0,04% pour la CPA, 0,39% département
- **Indice de jeunesse : 1,13 (1,50 en 1999)**
- **4 260 ménages en 2011 – 3 364 en 1999**
- **Taille moyenne des ménages : 2,38 en 2011**
- **Revenu moyen des imposables : 36 409 €** (CPA : 39 741€) et
des non imposables : 10 249€ (CPA : 10 138€)

La commune de Trets est située à l'extrémité sud-est du territoire, à environ 20km du centre d'Aix en Provence.

La création d'emplois a été significative : environ 58 de plus par an dans les dix dernières années.

La croissance, ralentie par rapport à la précédente période intercensitaire, a été forte : 76 habitants supplémentaires par an en moyenne dans les 10 dernières années, et une très forte évolution du nombre de ménages (90 ménages par an).



PARC DE LOGEMENT

- **4 661 logements en 2011 – 3777 en 1999**
4 262 résidences principales (91%)
113 résidences secondaires et logts occasionnels
285 logements vacants (6%)
- **Plus de 210 vacants depuis plus d'un an**
- **74% des résidences principales en individuel**
- **386 logements commencés entre 2003 et 2012**
dont 38% en individuel pur
- **Statut d'occupation**
62% de propriétaires occupants
30% de locataires dans le parc privé
- **Un taux d'effort moyen dans le parc privé : 31%**
- **Typologie des résidences principales en 2011**
18% de T1 – T2
20% de T3
62% de T4 et plus

L'augmentation du parc de logements a été très forte, avec 884 logements nouveaux entre 1999 et 2011, soit +23%, contre 17% pour la CPA.

La construction récente (plus de logements commencés par an dans les 5 dernières années) a alimenté l'accession à la propriété. Plus de 1 780 logements datent d'avant 1975. La requalification du centre ancien est une action majeure qui se poursuit grâce aux réhabilitations, au traitement des îlots insalubres et à la production de logements. A ce titre, la procédure de ZAC d'intérêt communautaire a été lancée en 2010 confiée à la SPLA « Pays d'Aix Territoire », chargée de la maîtrise du foncier, de la réalisation du programme des équipements publics et des constructions, incluant une part de locatif social.

Sur Trets, 28 copropriétés présenteraient des caractéristiques de grandes fragilités (classées en « D »), selon l'outil statistique d'aide au repérage des copropriétés fragiles de l'Anah.

PARC SOCIAL

- **257 logements sociaux recensés au 1er janvier 2013 soit un taux de 5,9%**
- **Estimation des objectifs de production révisés suite à la loi Duflot : environ 826 logements sociaux à produire d'ici 2025** (objectifs 25%) dont 207 entre 2014 et 2016 et 204 entre 2017 et 2019.

LOGEMENTS SPECIFIQUES

Structures personnes âgées :

- Foyer Logement St Jean du Puy 80 places

Gens du Voyage:

- Obligation de réaliser une aire de 25 places

PERSPECTIVES DE CROISSANCE ET CAPACITE DES EQUIPEMENTS

PADD 2013 : 12 500 habitants à l'horizon 2022. Cet objectif correspond à environ 1 750 habitants supplémentaires en 10 ans, soit de l'ordre de 730 ménages à taille de ménage constante : il s'agit sensiblement de la prolongation de la croissance observée du nombre de ménages dans les 10 dernières années.

La commune prend clairement en compte la question de l'habitat dans son PLU : l'objectif (PADD) est de « requalifier et densifier les zones urbaines afin de composer un véritable quartier durable répondant aux besoins en logements collectifs diversifiés : Répondre aux besoins futurs de l'objectif des 12 500 habitants en permettant la réalisation de logements diversifiés, favoriser la réalisation de logements collectifs et notamment locatifs, favoriser les logements de petite taille afin de répondre à la structure de la population, apporter une réponse spécifique au besoin en logements sociaux ».

PROJETS ET GISEMENTS FONCIERS

Les contraintes d'inondabilité et de risques d'incendie en particulier sont importantes.

SITES DE PROJET IDENTIFIÉS À ECHEANCE PLH (PLH 2015-2021)

Code d'identification	Commune	Nom du Projet	Échéance	Nombre de logements envisagés	Dont LLS	Logements en Accession sociale	Observations
01_TRETS	Trets	ZAC CASSIN	MT/LT	70	21		A long terme, l'objectif sur 15 ans est de réaliser environ 500 logements
02_TRETS	Trets	La Montagne de Graffine	CT	12		12	Permis délivrés, en cours. AFIM MEDITERRANEE
03_TRETS	Trets	Les Préludes de Ste-Victoire	CT	25	3		En cours de construction. COGEDIM
05_TRETS	Trets	Rue Estienne Boyer	MT	6	6		Le permis est délivré mais les travaux n'ont pas commencé.
06_TRETS	Trets	Quartier de la Gardi	CT	22			Le permis est délivré mais les travaux n'ont pas commencé
07_TRETS	Trets	Les Jardins de l'Olympe	CT	2			Permis délivré. Travaux vont commencer
08_TRETS	Trets	Quartier mere de Dieu	CT	6			Permis délivré. Travaux vont commencer
				143	30		

Document transmis le 20/05/2015

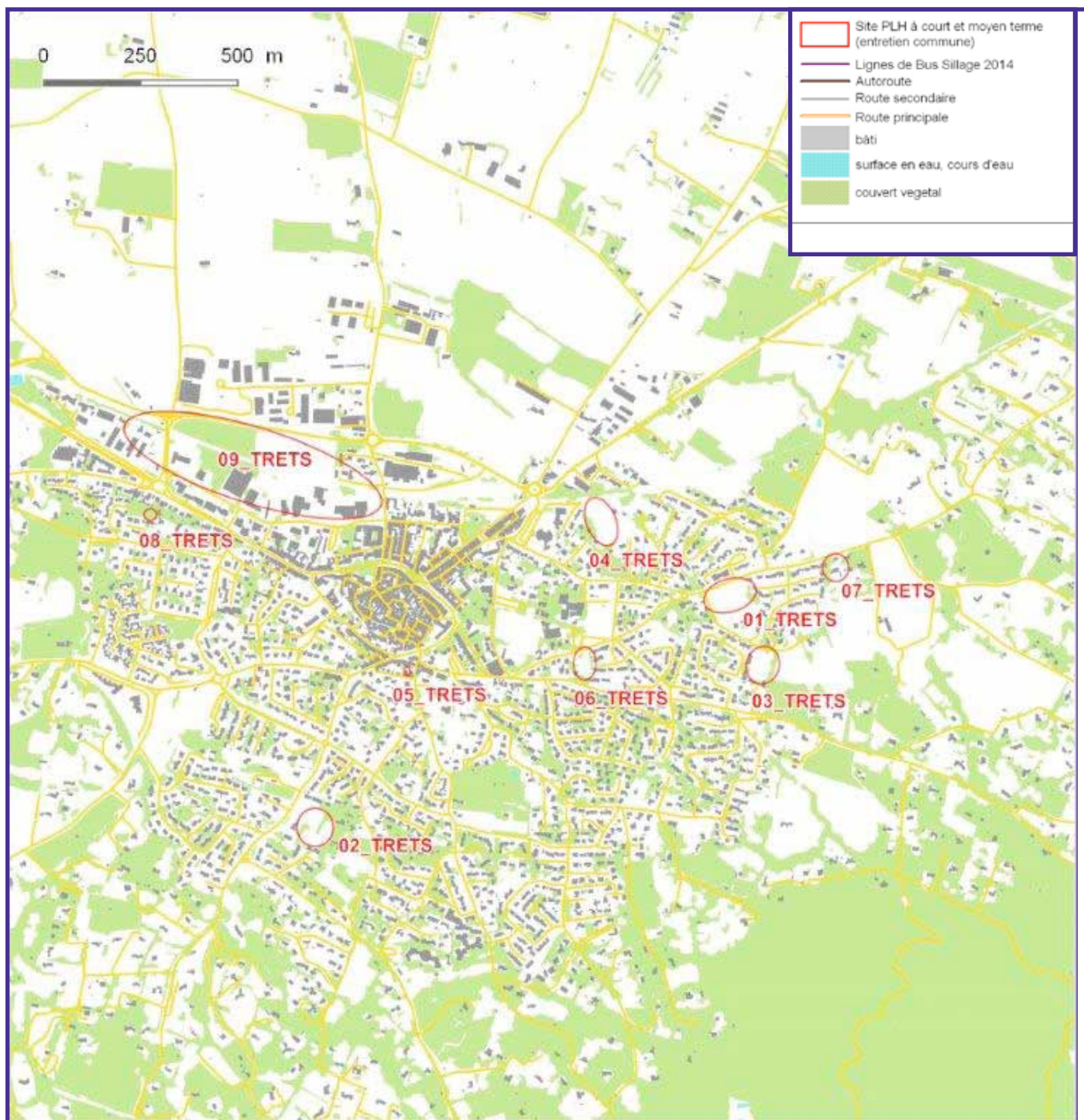
HYPOTHÈSE RECYCLAGE PARC EXISTANT – PÉRIODE 2015 -2021

Nombre de logements concernés	Dont LLS	Logements en Accession sociale
123	50	

27 logements sont réhabilités en centre ancien par la Sacogiva.

HYPOTHÈSE CHANGEMENT DE STATUT PARC EXISTANT – PÉRIODE 2015 -2021

Nombre de logements concernés	dont LLS	Logements en Accession sociale
31	25	



DONNÉES DE CADRAGE

POPULATION

- **1 027 habitants en 2011 – 727 en 1999**
- **Taux d'évolution annuel moyen 2006 - 2011 : 2,77%**
contre 0,04% pour la CPA, 0,39% département
- **Indice de jeunesse : 1,00 (1,07 en 1999)**
- **404 ménages en 2011 – 296 en 1999**
- **Taille moyenne des ménages : 2,43 en 2011**
- **Revenu moyen des imposables : 47 449 €** (CPA : 39 741€) et
des non imposables : 10 249 € (CPA : 10 138€)



Proche d'Aix-en-Provence, la commune est associée à la Sainte Victoire et représente près de 8% des zones naturelles de la CPA. Au cours des dernières années, la commune a enregistré une très forte accélération de la croissance démographique: + 2,92% entre 1999 et 2011 (soit près de 25 habitants supplémentaires par an) contre +0,84% entre 1990 et 1999 (6 habitants en plus par an).

A l'inverse de la tendance observée sur l'ensemble des autres communes de la CPA, la taille des ménages de Vauvenargues augmente. La population présente également un profil relativement jeune.

PARC DE LOGEMENT

- **498 logements en 2011 – 387 en 1999**
406 résidences principales (82%)
50 résidences secondaires et logts occasionnels
42 logements vacants (8%)
- **25 vacants depuis plus d'un an**
- **74% des résidences principales en individuel**
- **63 logements commencés entre 2003 et 2012**
dont 57% en individuel pur
- **Statut d'occupation**
63% de propriétaires occupants
31% de locataires privé
5% logés gratuit
- **Un taux d'effort moyen dans le parc privé en 2012 : 31%**
- **Typologie des résidences principales en 2011**
15% de T1 – T2
19% de T3
66% de T4 et plus

Hors centre-ville le bâti se trouve en grande partie en zone naturelle.

Au cours des dix dernières années, la part des locataires privés est passée de 23 à 31%. L'augmentation du nombre de locataires, dans un environnement très contraint, s'explique notamment par l'extension et/ou la division au sein de grandes propriétés permettant la mise en location de studios ou de T2. Si l'offre nouvelle permet de générer un revenu d'appoint pour certaines personnes âgées, elle permet également de trouver une solution de logements pour les enfants, dont les revenus ne leurs permettent pas de s'installer sur la commune.

Le marché de la revente de maisons et d'appartements semble actif, A proximité d'Aix en Provence et de la Sainte victoire, les biens immobiliers se vendent très vite malgré les prix élevés.

PARC SOCIAL

- **Commune non soumise à l'article 55 de la loi SRU**
- **Aucun logement social recensé au 1^{er} janvier 2013**

Actuellement la commune ne dispose pas de logements sociaux et n'est pas soumise à l'article 55 de la loi SRU. Elle détient cependant 11 logements communaux dont un logement d'hébergement d'urgence, qui ne sont pas conventionnés, la commune souhaitant pouvoir garder le contrôle sur les attributions.

LOGEMENTS SPECIFIQUES

Structures personnes âgées :

- 1 EPHAD : 54 places dont 29 Alzheimer

PERSPECTIVES DE CROISSANCE ET CAPACITE DES EQUIPEMENTS

Le PLU de la commune, approuvé en 2008, est en cours de révision. Au regard des disponibilités foncières, la commune s'est fixée un objectif de 1 300 habitants à l'horizon 2030. Les équipements sont bien calibrés (STEP, réseaux, écoles...) et la taille visée permet d'assurer leur maintien.

PROJETS ET GISEMENTS FONCIERS

Souhaitant néanmoins maîtriser les extensions qui sont réalisées sur son territoire, Vauvenargues envisage 2 – 3 projets en termes de construction nouvelle.

SITES DE PROJET IDENTIFIÉS À ECHEANCE PLH (PLH 2015-2021)

Code d'identification	Commune	Nom du Projet	Échéance	Nombre de logements envisagés	Dont LLS	Logements en Accession sociale	Observations
01_VAUV	Vauvenargues		CT	25 - 30			Haut du village Haut du village
				25-30			

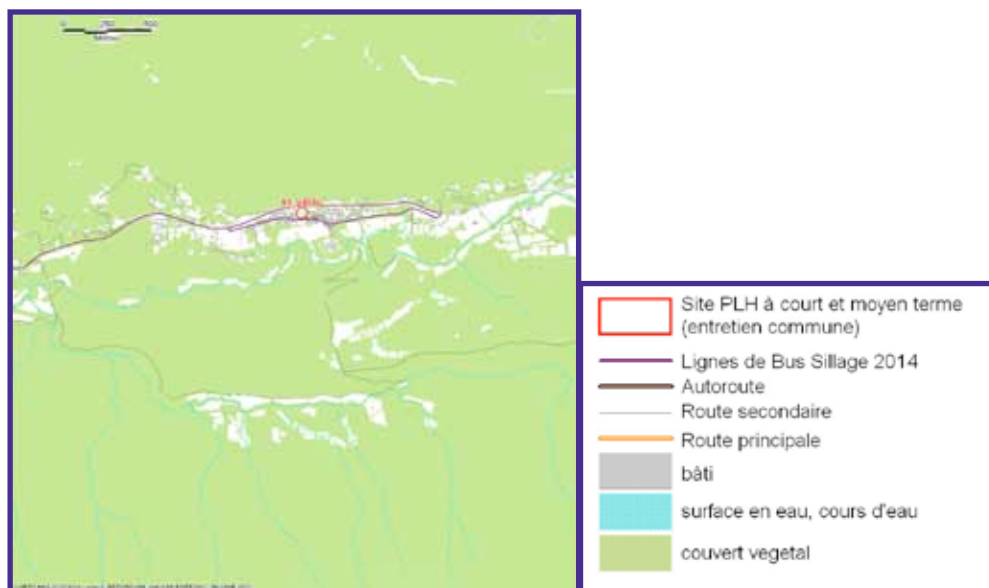
Document transmis le 28/01/2014

HYPOTHÈSE RECYCLAGE PARC ANCIEN – PÉRIODE 2015 -2021

Nombre de logements concernés	Dont LLS	Logements en Accession sociale
14	7	

SECTEURS DE DEVELOPPEMENT À LONG TERME non cartographiés

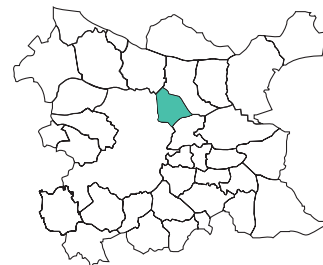
Code d'identification	Commune	Nom du Projet	Échéance	Nombre de logements envisagés	Dont LLS	Logements en Accession sociale	Observations
02_VAUV	Vauvenargues						Zone AU



DONNÉES DE CADRAGE

POPULATION

- **8 227 habitants en 2011 – 7 553 en 1999**
- **Taux d'évolution annuel moyen 2006 et 2011 : +0,17%**
contre 0,04% pour la CPA, 0,39% département
- **Indice de jeunesse : 0,84 (1,37 en 1999)**
- **3 520 ménages en 2011 – 2 747 en 1999**
- **Taille moyenne des ménages : 2,34 en 2011**
- **Revenu moyen des imposables : 42 930 €** (CPA : 39 741€) et
des non imposables : 11497€ (CPA : 10 138€)



Commune située au nord d'Aix-en-Provence, Venelles a enregistré, au cours des dix dernières années, une croissance démographique régulière avec près de 50 habitants supplémentaires par an depuis une vingtaine d'années, soit une vingtaine de ménages supplémentaires par an en moyenne. Le solde migratoire est cependant en forte baisse.

L'analyse des chiffres indique également un fort vieillissement de la population: les plus de 60 ans ont augmenté de 59% tandis que la part des moins de 25 ans a diminué de 4 points.

Près de 3 200 emplois sont localisés à Venelles (dont 1200 dans la zone d'activités), pour le 1/3 occupés par des actifs habitant la commune.

PARC DE LOGEMENT

- **3 694 logements en 2011 – 1 488 en 1999**
3 520 résidences principales (95%)
53 résidences secondaires et logts occasionnels
121 logements vacants (3%)
- **Plus de 60 vacants depuis plus d'un an**
- **74% des résidences principales en individuel**
- **419 logements commencés entre 2003 et 2012**
dont 21% en individuel pur
- **Statut d'occupation**
69% de propriétaires occupants
25% de locataires dans le parc privé
3% de logés gratuit
- **Un taux d'effort moyen dans le parc privé : 38%**
- **Typologie des résidences principales en 2011**
14% de T1 – T2
13% de T3
73% de T4 et plus

L'augmentation du parc de logements a été très forte, avec 649 logements nouveaux entre 1999 et 2011, soit +21%, contre 16% pour la CPA. Bien que l'individuel prédomine, on constate une augmentation de la production en collectif sur la période récente.

Le nombre des logements vacants a, quant à lui, diminué au cours des dix dernières années (- 88 vacants). 25% du parc soit près de 800 logements datent d'avant 1975.

Le parc des années 1970 souffre d'une mauvaise efficacité thermique et a été l'objet d'une opération majeure sur près de 100 logements, avec la remise d'une expertise technique approfondie par BPM. Mais la lourdeur des dossiers et l'absence de clarté des solutions techniques ont découragé les propriétaires.

Sur Venelles, 11 copropriétés présenteraient des caractéristiques de grandes fragilités (classées en « D »), selon l'outil statistique d'aide au repérage des copropriétés fragiles de l'Anah.

PARC SOCIAL

- **142 logements sociaux recensés au 1e janvier 2013 soit un taux de 4%**
- **Estimation des objectifs de production révisés suite à la loi Duflot : environ 754 logements sociaux** à produire d'ici 2025 (objectifs 25%) dont 189 entre 2014 et 2016 et 187 entre 2017 et 2019.

La production sociale récente : 59 logements ont été financés entre le 01/01/2011 et le 31/12/2012 à travers 5 opérations (Velenna Nova, domaine du grand puits, les Cardelines ; domaine de la Bégude, Grand Rue) soit au total 29% PLUS – 34% PLAI – 37% PLS.

LOGEMENTS SPECIFIQUES

Structures personnes âgées :

- néant

Gens du Voyage :

- Obligation de réaliser en commun avec la commune du Puy Ste Réparate, une aire d'accueil de 25 places

Il existe une population vieillissante en difficultés, qui souhaite rester sur place. Il manque d'espace pour faire un projet significatif de logements adaptés dans le centre, faute d'espace, mais la demande existe.

PERSPECTIVES DE CROISSANCE ET CAPACITE DES EQUIPEMENTS

La commune élabore actuellement son document d'urbanisme et prévoit environ 9500 habitants à l'horizon 2030. L'orientation est marquée vers la plurifonctionnalité, afin d'intégrer habitat et emplois, de limiter les déplacements et de créer une ville véritable. Bien que la commune dispose d'un bon niveau d'équipements, la capacité des écoles et de leur cantine apparaît aujourd'hui comme insuffisante au regard de certains gros projets. Une étude est actuellement en cours concernant la réalisation d'un nouveau groupe scolaire permettant d'apporter une réponse aux manques de places actuelles.

Le développement à venir le plus important est celui du quartier de Font Trompette. Il nécessitera une nouvelle école, la construction d'une nouvelle station d'épuration, ainsi que la réalisation de voies d'accès adaptées. Ce projet couvrant une surface très importante, aujourd'hui limitée par les contraintes hydrauliques, pourrait accueillir jusqu'à 550 logements. Réalisable en ZAC, ce quartier est limité par les acquisitions confiées ici à l'EPF PACA, qui n'ont pu couvrir que 30% du total en 10 ans, malgré les nombreuses promesses signées.

PROJETS ET GISEMENTS FONCIERS

SITES DE PROJET IDENTIFIÉS À ECHEANCE PLH (PLH 2015-2021)

Code d'identification	Commune	Nom du Projet	Échéance	Nombre de logements envisagés	Dont LLS	Logements en Accession sociale	Observations
01_VENE	Venelles	Michelons	MT	10			La commune envisage d'y réaliser une salle de spectacle, un hôtel et un parking d'échanges. Il y aura une part de logements, mais celle-ci dépendra de la surface résiduelle
02_VENE	Venelles	Les tournesols	MT	60 - 80	30 - 35		60-80 dont 30 à 35 logements sociaux et où serait construit un bassin de rétention des eaux de pluies. Contrat de concession SPLA
03_VENE	Venelles	Iveco	MT	25	10		Projet toujours envisagé, possibilité d'extension sur terrain voisin et projet de route
04_VENE	Venelles	Figueras		100	40		Zone naturelle urbanisable. Prévu 40% de LLS mais une partie seulement se fera.
05_VENE	Venelles	Faurys	MT	40	16		Accès difficile
07_VENE	Venelles	Font Trompette	MT -LT	100 pendant le PLH	40%=40		Au total près de 550 logements jusque 2026, zone à contraintes hydrauliques de 25 ha, station d'épuration et école prévus.
		diffus	PLH				Maisons abandonnées du village : possibilité de réhabiliter par Famille et Provence + maisons sous occupées + divisions de parcelles
				365	152		

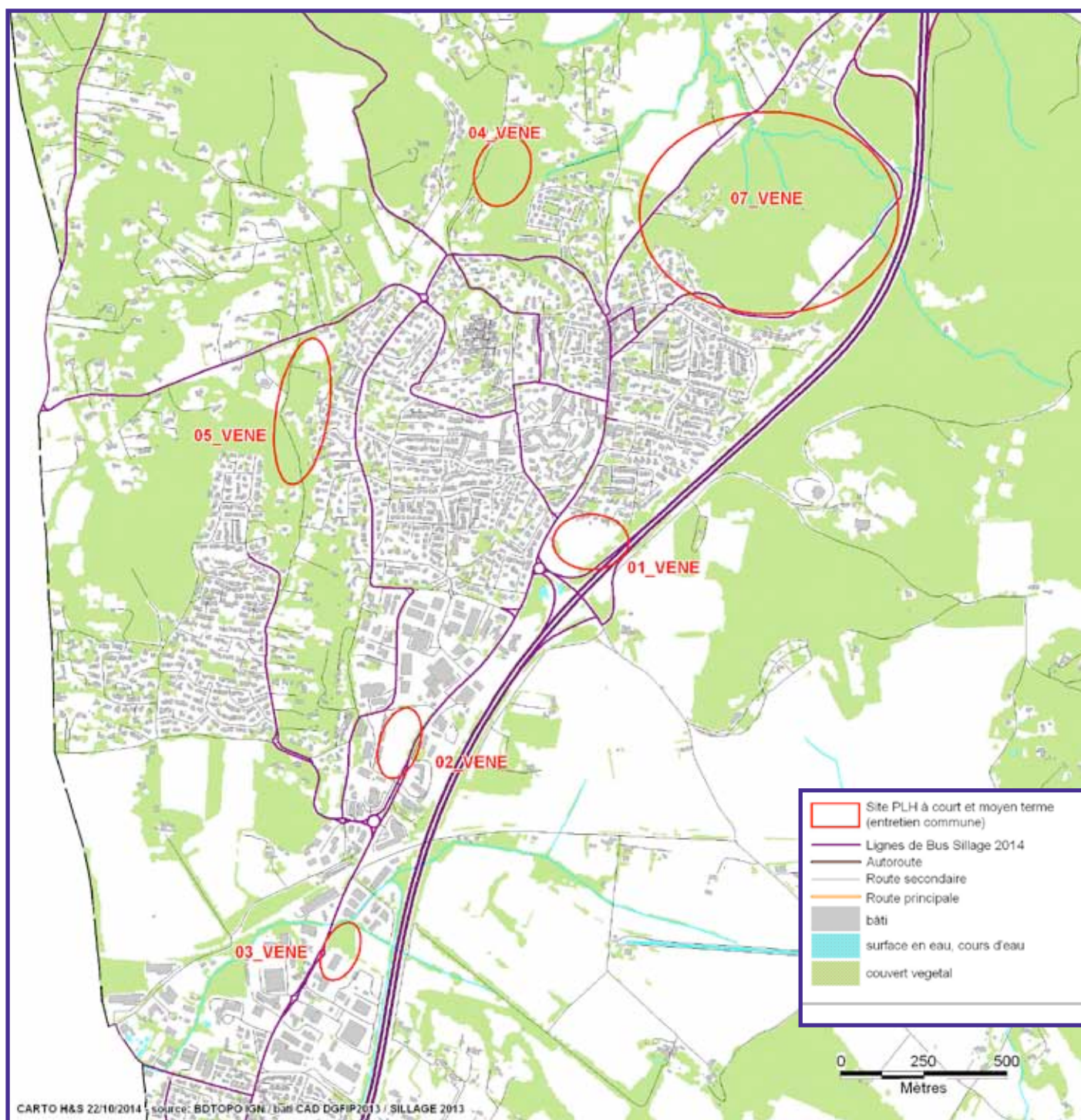
Document transmis le 20/05/2015

HYPOTHÈSE RECYCLAGE PARC ANCIEN – PÉRIODE 2015 -2021

Nombre de logements concernés	Dont LLS	Logements en Accession sociale
74	27	

SECTEURS DE DEVELOPPEMENT À LONG TERME non cartographiés

Code d'identification	Commune	Nom du Projet	Échéance	Nb de logements envisagés	Logements en Accession sociale	Observations
06_VENE	Venelles	Ouest Village	TLT	40 (EPHAD)	16	Au dessus du cimetière, soumis aux conditions du SDAGE, se trouve en partie en rouge
08_VENE	Venelles	Barry	LT			(projet adaptable en ajustement si les besoins s'avèrent immédiats). Beaucoup de terrains privés



DONNÉES DE CADRAGE

POPULATION

- › **4 598 habitants en 2011 – 4 549 en 1999**
- › **Taux d'évolution annuel moyen 2006 et 2011 : -1,03%**
contre 0,04% pour la CPA, 0,39% département
- › **Indice de jeunesse : 0,92 (1,71 en 1999)**
- › **1 767 ménages en 2011 – 1 624 en 1999**
- › **Taille moyenne des ménages : 2,58 en 2011**
- › **Revenu moyen des imposables : 51 142 €** (CPA : 39 741€) et
des non imposables : 12 311€ (CPA : 10 138€)



La commune de Ventabren a évalué au regard du nombre de logements créés ces dernières années, que le nombre d'habitants dépassait, en 2014, les 5 000 habitants.

Si la population ne cesse d'augmenter, Ventabren enregistre cependant un ralentissement du rythme de sa croissance démographique au cours des dix dernières années passant de 2,19% entre 1990 et 1999 (en moyenne 90 habitants de plus par an) à 0,09% entre 1999 et 2011 (soit à peine 4 habitants en plus an).

PARC DE LOGEMENT

- › **2 089 logements en 2011 – 1 745 en 1999**
1 771 résidences principales (85%)
93 résidences secondaires et logts occasionnels
225 logements vacants (11%)
- › **Plus de 60 vacants depuis plus d'un an**
- › **93% des résidences principales en individuel**
- › **242 logements commencés entre 2003 et 2012**
dont 85% en individuel pur
- › **Statut d'occupation**
81% de propriétaires occupants
15% de locataires dans le parc privé
3% de logés gratuit
- › **Un taux d'effort moyen dans le parc privé : 36%**
- › **Typologie des résidences principales en 2011**
6% de T1 – T2
11% de T3
83% de T4 et plus

La commune revêt un caractère résidentiel avec une production essentiellement en individuel.

Les chiffres de l'Insee relatifs aux logements vacants apparaissent comme surévalués et constituent de fait un faible potentiel.

600 logements datent d'avant 1975, mais la question de réhabilitation ou d'amélioration thermique ne se pose pas, notamment du fait des moyens importants des propriétaires qui réalisent eux-mêmes les travaux.

Ventabren affiche des prix dans l'immobilier très élevés notamment en matière d'accession. Un terrain de 2000m² se négocie aux alentours de 300 000-350 000€. La propriété n'est ainsi accessible qu'à des ménages aisés. Les logements étant en majorité de grands logements, la commune identifie des phénomènes d'extension et/ou de division au sein de grandes maisons permettant la mise en location de studios ou de T2. C'est souvent le cas de ménages souhaitant trouver une solution en termes de logement pour leurs enfants ou de personnes âgées dont le loyer perçu constitue un complément financier. La réalisation de 2 à 3 logements sur un même terrain permet de mieux rentabiliser le terrain.

PARC SOCIAL

- › **Aucun logement social recensé**
- › **Estimation des objectifs de production révisés suite à la loi Duflot : environ 519 logements sociaux** à produire d'ici 2025 (objectifs 25%) dont 130 entre 2014 et 2016 et 129 entre 2017 et 2019.

La commune ne dispose pas de logements sociaux, bien que soumise à l'article 55 de la loi SRU. Elle détient cependant près de 10 logements communaux qu'elle souhaite conventionner. Certains nécessitent toutefois des travaux de réhabilitation. L'opération du clos Saint Henri comprend 1 lot avec 9 appartements en Prêt Locatif Social (PLS). Le CCAS enregistre environ 25 demandes actives pour un logement social.

LOGEMENTS SPECIFIQUES

Gens du Voyage:

- › Pas d'obligation

PERSPECTIVES DE CROISSANCE ET CAPACITE DES EQUIPEMENTS

Le PLU de la commune, en cours de révision, avait été approuvé en juillet 2009.

La capacité de certains équipements notamment scolaires apparait aujourd'hui comme insuffisante. Le projet d'équipements scolaires au sein de la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) de l'Héritière permettrait d'apporter une réponse aux manques de places actuelles, mais le retard pris dans la mise en œuvre de l'opération accentue le problème notamment au regard du nombre important de familles présentes sur la commune. En matière d'équipements sportifs et culturels, l'offre apparait comme satisfaisante. La commune envisage de restructurer la bibliothèque municipale à court terme. La commune envisage de créer une zone d'activité en entrée de ville. D'une superficie de 18 hectares, la création de cette zone va générer une importante création d'emplois et soulève la question du logement de ces futurs actifs.

PROJETS ET GISEMENTS FONCIERS

Le secteur de l'Héritière est une opportunité majeure pour la commune qui envisage la réalisation de près de 240 logements (petits collectifs et individuels) avec des constructions de 300m² maxi dont 67 sociaux (7 Prêt Locatif Social (PLS) et 60 PLUS), d'une maison de retraite de 80 à 90 lits, d'équipements scolaires, de commerces et d'une mairie annexe. Actuellement les permis ont été annulés et la commune a fait appel de la décision du Tribunal administratif. La commune est à la recherche de terrains pour poursuivre des démarches similaires à celle de l'héritière. Une convention multi-sites avec l'EPF est en cours de signature.

SITES DE PROJET IDENTIFIÉS A ECHEANCE PLH (PLH 2015-2021)

Code d'identification	Commune	Nom du Projet	Échéance	Nombre de logements envisagés	dont LLS	Logements en Accession sociale	Observations
01_VENT	Ventabren	L'Héritière	2014-2020	240	67		Projet d'aménagement urbain. Permis actuellement annulés.
02_VENT	Ventabren	MS2		38*	8*		Emplacement réservés (20% logements sociaux)
03_VENT	Ventabren	MS1		23*	5*		Emplacement réservés (20% logements sociaux)
				302	79		

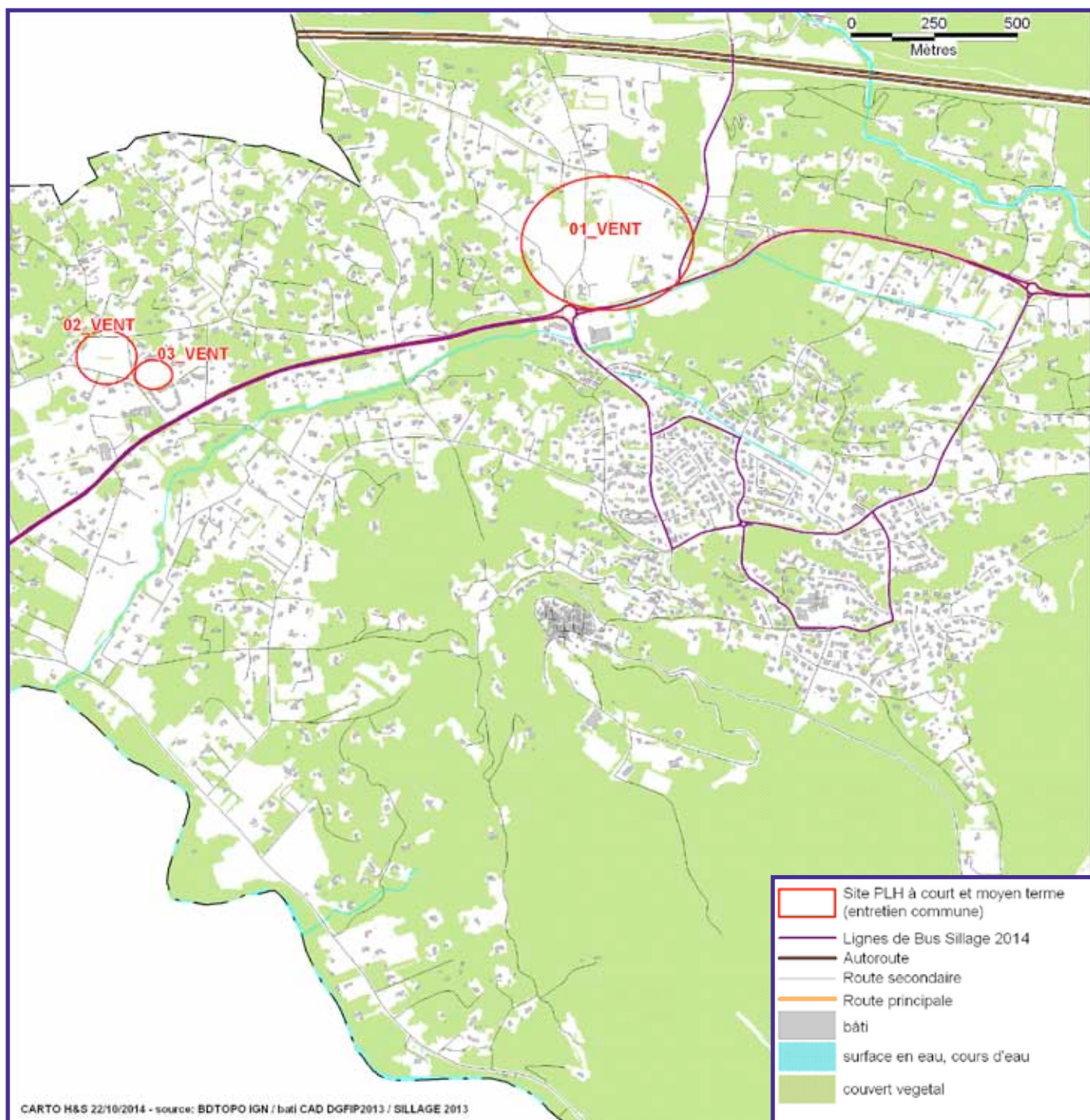
*Estimation du potentiel théorique de logements au regard de la surface de la parcelle et des règles du document d'urbanisme

Document transmis le 17/06/2015

HYPOTHÈSE RECYCLAGE PARC ANCIEN – PÉRIODE 2015 -2021

Nombre de logements concernés	dont LLS	Logements en Accession sociale
55	21	

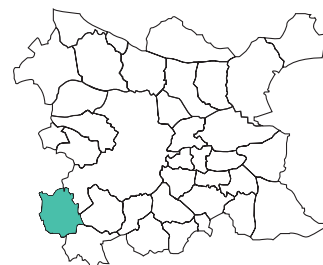
La commune envisage le conventionnement sans travaux de 7 logements et 2 logements en acquisition amélioration.



DONNÉES DE CADRAGE

POPULATION

- **34 827 habitants en 2011 – 36 739 en 1999**
- **Taux d'évolution annuel moyen 2006 et 2011 : - 1,30%**
contre 0,04% pour la CPA, 0,39% département
- **Indice de jeunesse : 1,46 (2,63 en 1999)**
- **13 583 ménages en 2011 – 12 560 en 1999**
- **Taille moyenne des ménages : 2,53 en 2011**
- **Revenu moyen des imposables : 30 516 € (CPA : 39 741€) et des non imposables : 9 667€ (CPA : 10 138€)**



La commune de Vitrolles est issue du dispositif des villes nouvelles, créé à l'initiative de l'Etat, pour accompagner le développement de l'industrie pétrochimique de l'étang de Berre et l'activité de la zone industrio-portuaire de Fos.

Il s'agit de la deuxième commune de la Communauté en termes de poids démographique. La commune a connu une croissance démographique forte en lien avec le développement du bassin industriel, croissance qui se ralentit et se stabilise depuis 1990 et diminue même légèrement depuis 2007. Le solde migratoire négatif est dû essentiellement à des problématiques économiques (fermeture d'entreprises...).

PARC DE LOGEMENT

- **14 195 logements en 2011 – 13 020 en 1999**
13 585 résidences principales (96%)
94 résidences secondaires et logts occasionnels
517 logements vacants (4%)
- **Plus de 240 vacants depuis plus d'un an**
- **43% des résidences principales en individuel**
- **1 247 logements commencés entre 2003 et 2012**
dont 19% en individuel pur
- **Statut d'occupation**
55% de propriétaires occupants
14% de locataires dans le parc privé
- **Un taux d'effort moyen dans le parc privé : 38%**
- **Typologie des résidences principales en 2011**
12% de T1 – T2
23% de T3
64% de T4 et plus

Le nombre de logements qui a été multiplié par 7 entre 1970 et 1990, continue de progresser mais à un rythme moins soutenu : +9% entre 1999 et 2011 contre 16% pour la CPA.

Les résidences secondaires sont quasi inexistantes et le parc de logements vacants a légèrement augmenter. Le parc en collectif prédomine, représentant 57% des résidences principales. Le parc en mauvais état est faible, mais il existe des copropriétés en difficultés des années 1970 suite à l'accession de ménages modestes. Les copropriétés concernées sont : les Plantiers, Les Cigalons (Crozes), Les Lézardios, la Petite Garrigue qui pourrait trouver place dans le cadre éventuel d'un Programme National de Rénovation Urbaine (PNRU) 2.

Sur Vitrolles, 16 copropriétés présenteraient des caractéristiques de grandes fragilités (classées en « D »), selon l'outil statistique d'aide au repérage des copropriétés fragiles de l'Anah.

PARC SOCIAL

- **4 537 logements sociaux recensés au 1^{er} janvier 2013 soit un taux de 33%**

Le parc social est très demandé (900 demandes pour 4 500 logements avec une rotation de 2%, soit 90 libérations par an), y compris par des personnes en difficultés venues d'autres communes. Le parc social communal compte 82 logements, dont 40 de gardiens (dont 10 à réhabiliter), 2 logements d'instituteurs, certains loués à des professeurs, ou en logements de fonction. La mairie souhaite les vendre en accession.

LOGEMENTS SPECIFIQUES

Structures personnes âgées :

- › Foyer-logement les Hermes : 70 apparts
- › EHPAD La Bastide des Oliviers : 101 places
- › Hotelia Les Alpilles Korian : 103 places

Gens du Voyage:

- › Obligation Vitrolles/ Cabriès ont l'obligation de créer 40 places d'accueil pour les gens du voyage.

Les personnes âgées sont nombreuses dans le parc social comme privé et captives: la solution choisie jusqu'ici consistait à les maintenir à domicile après adaptation du logement, mais des solutions intermédiaires sont actuellement recherchées, avec un accompagnement social.

Les gens du voyage sont regroupés dans le quartier de l'Anjoly en zone inondable et en trois aires illégales. Une aire est prévue avec Cabriès et des industriels pour 30 à 50 places et une aire de grand passage à Aix. Mais la majorité, bien que menacée, ne souhaite pas partir et s'est de fait sédentarisée, même sans papiers.

PERSPECTIVES DE CROISSANCE ET CAPACITE DES EQUIPEMENTS

La commune a pour objectif de redresser sa démographie, en préservant son cadre de vie naturel et en reconquérant ses quartiers en difficultés: le PLU achevé en novembre 2013 a fixé un objectif de 42 000 habitants, tout en renouvelant ses zones d'activités vieillissantes et en poursuivant son travail sur les quartiers sociaux existants (contrat ANRU et les effets levier qu'il a induit) par un projet d'un second Projet de Rénovation Urbaine (PRU) sur le « grand centre », pour favoriser la trajectoire résidentielle des habitants (accession à la propriété, résidence sociale produit, logement adapté). L'objectif est de diversifier l'offre de logements en raison du fort poids du parc social.

Du point de vue économique, la commune souhaite enrayer l'évolution vers des activités d'entrepôts ou de logistique, pour attirer à long terme des activités spécialisées à plus forte densité d'emplois, des PME de production ou des bureaux, grâce à des projets de renouvellement urbain et économique de type (CAP HORIZON), à l'amélioration de la qualité des locaux (projet de réhabilitation des zones Industrielles) et à la densification du tissu.

La commune a gelé ses zones d'extension ex zone NA du POS ou terrains disponibles importants (parcs) et protégé ses espaces naturels, qui couvrent 50% du territoire. L'objectif du PLU est de densifier les parcelles existantes par renouvellement urbain. De plus des parcours résidentiels doivent être mis en place afin d'offrir un relogement pour les personnes âgées en centre-ville, et libérer ainsi leurs villas désormais sous peuplées ; cette stratégie est pour le moment gênée par l'absence de capacités d'accueil au centre. En revanche, dans le Nord, un fort renouvellement urbain s'est produit avec le remplacement de villas par des petits immeubles. La Ville discute avec les promoteurs pour faire des regroupements de parcelles et faire sortir des projets cohérents. La ville a entrepris la réalisation d'un schéma de cohérence urbain dans le cadre du PSL (Plan Stratégique Local).

PROJETS ET GISEMENTS FONCIERS

SITES DE PROJET IDENTIFIÉS À ECHEANCE PLH (PLH 2015-2021)

Code d'identification	Commune	Nom du Projet	Échéance	Nombre de logements envisagés	Dont LLS	Logements en Accession sociale	Observations
01_VITR	Vitrolles	Secteur Monnet	MT	550			Transformation zone d'activités en logements à l'entrée de la ville coté sud. Dont 100 déjà accordés
02_VITR	Vitrolles	Reine Jeanne et La Louvière	CT	42	0		3 lotissements pour jeunes ménages : PL délivré. 15+10+17
03_VITR	Vitrolles	Entrepôts de l'aéroport	CT	600	50	450	7,5 ha Premium capital, zone logements avec 2 résidences actifs et seniors, UPm, multifonctionnelle : 300 à 600 logements avec services + 2500 m² de commerces, des bureaux, des équipements, renforcement de la desserte en bus. Soit zonage, soit PPP en co-conception.
04_VITR	Vitrolles	Frangé du centre vers l'autoroute					A traiter dans le PRU2
05_VITR	Vitrolles	FJT Mercadier	MT	85	85		Reconstruction du FJT (transfert des baux glissants à La Liourat) et construction Logimed (dont l'agence); 60+25
06_VITR	Vitrolles	Les Hermes	CT	28	28		Réunion de plusieurs terrains
07_VITR	Vitrolles	Diffus	MT	45			Divisions, mais problèmes de voisinage. Forte capacité potentielle. 5 ou 10 /an
08_VITR	Vitrolles	Dents creuses	MT	9	0		Deux lotissements, voirie étroite; 5+4
09_VITR	Vitrolles	Quartier des Pins		70			En deux projets AFL
10_VITR	Vitrolles	Secteur Croze	MT	100			Collectifs envisagés
11_VITR	Vitrolles	118 av Marseille	CT	39	0		Collectif privé dans le cadre de l'éventuel PNRU2. 19+20
12_VITR	Vitrolles	Arnoux	CT	10			Lotissement sur ave de Marseille
13_VITR	Vitrolles	Le Castor	CT	50	0		Immeuble camping 30 à 50 logements de capacité, en zone des 100m du littoral
				1628	163		

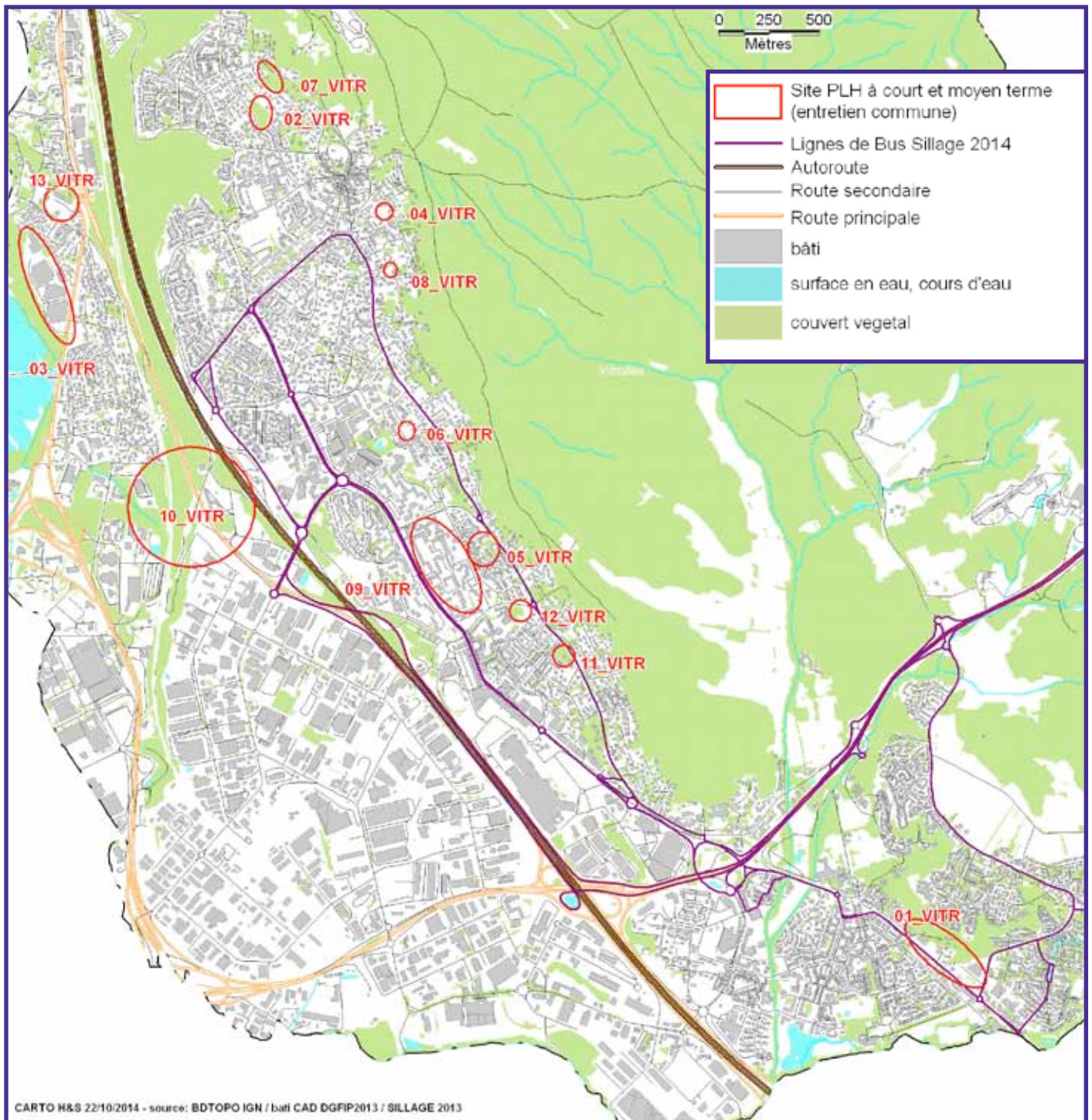
Document transmis par mail le 16/05/2014

HYPOTHÈSE RECYCLAGE PARC EXISTANT – PÉRIODE 2015 -2021

Nombre de logements concernés	Dont LLS	Logements en Accession sociale
183	72	

HYPOTHÈSE CHANGEMENT DE STATUT PARC EXISTANT – PÉRIODE 2015 -2021

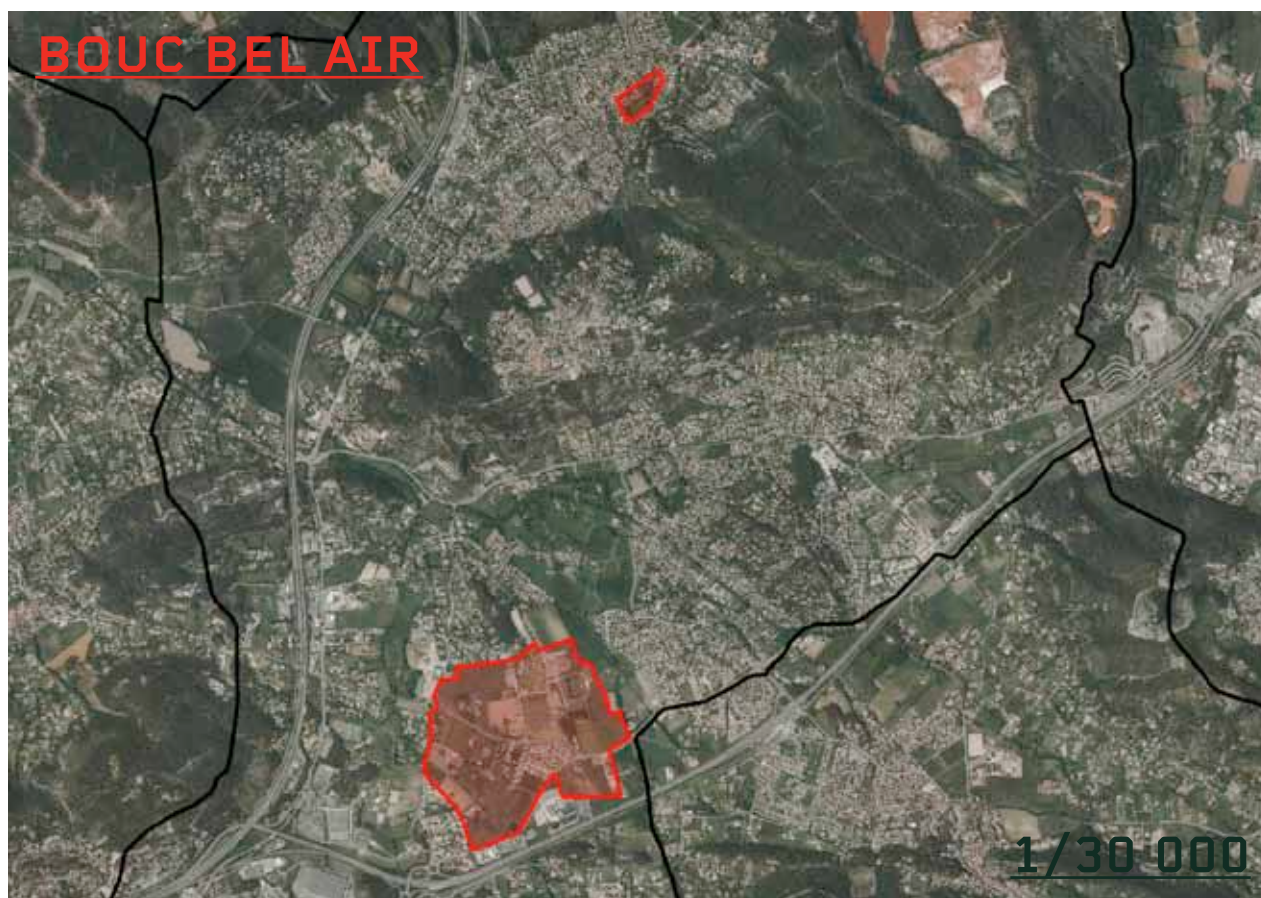
Nombre de logements concernés	dont LLS	Logements en Accession sociale
81	66	



Neuf		Existant									
Projets identifiés en neuf	dont social	Réhabilitation et conventionnement parc communal	Vacants OPAH PIG	Vacants hors opération	Divisions de logements sous occupés	Bureaux transformés	Acquisition copropriétés	Conventionnés sans travaux	Total parc existant	Production sociale dans l'existant	Total LLS
Aix-en-Provence	5333	1733	233	425	202	695	126	1272	89	3043	3747
Beaurecueil	15	-	3	2	1	5	-	-	0	11	5
Bouc-Bel-Air	540	180	33	13	6	90	12	3	3	161	257
Cabriès	30	30	16	11	5	61	-	-	2	96	116
Châteauneuf-le-Rouge	120	-	3	2	1	13	-	-	0	19	10
Éguilles	81	47	12	7	4	52	6	7	3	90	90
Fuveau	259	176	16	17	8	51	12	-	3	108	222
Gardanne	1396	474	44	47	22	95	12	3	13	236	585
Gréasque	190	129	18	8	4	25	6	-	1	62	163
Jouques	10	10	11	15	7	26	3	-	2	64	38
Lambesc	420	169	20	21	10	51	12	-	5	119	222
Meyrargues	134	38	9	8	4	18	3	-	2	44	59
Meyreuil	689	218	8	5	3	27	-	-	2	45	238
Mimet	37	14	6	7	3	27	-	-	1	44	31
Pennes-Mirabeau	1040	309	25	34	16	142	12	-	7	237	402
Peynier	147	34	8	8	4	21	-	-	1	42	52
Peyrolles-en-Provence	47	17	9	8	4	24	3	24	2	74	63
Puylobier	-	-	6	2	1	8	-	-	1	18	10
Puy-Sainte-Réparate	311	180	6	7	3	27	-	-	2	46	199
Rognes	174	53	10	8	4	14	6	-	2	44	75
Roque-d'Anthéron	73	35	9	5	2	21	-	-	3	41	55
Rousset	370	139	39	7	3	18	12	14	2	94	190
Saint-Antonin-sur-Bayon	5	-	4	2	1	1	-	-	0	8	5
Saint-Cannat	103	19	7	9	4	32	3	-	2	59	43
Saint-Estève-Janson	5	-	3	2	1	2	-	-	0	8	4
Saint-Marc-Jaumegarde	20	6	1	2	1	8	-	-	0	12	11
Saint-Paul-lès-Durance	85	30	4	5	2	4	-	3	0	19	41
Simiane-Collongue	40	20	26	11	5	32	3	-	2	79	63
Tholonet	161	25	4	4	2	16	3	-	1	30	37
Trets	143	30	23	31	15	53	12	14	5	154	107
Vauvenargues	28	-	4	3	1	6	-	-	0	14	7
Venelles	365	152	4	5	2	58	3	-	2	74	179
Ventabren	302	79	7	8	4	36	-	-	1	55	100
Vitrolles	1628	163	27	13	6	136	30	28	23	263	301
Coudoux	129	60	4	4	2	20	3	-	1	33	73
Pertuis	1446	602	60	73	35	106	12	41	14	341	781
CPA	15876	5171	721	831	400	1987	294	1409	197	5887	8581
Soit par an	2646	862	120	140	67	330	49	235	33	981	1430

ANNEXE 3

PERIMETRES D'INTERVENTION DE L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER (EPF) PACA
EN 2014



PERIMETRES D'INTERVENTION DE L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER (EPF) PACA
EN 2014



PERIMETRES D'INTERVENTION DE L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER (EPF) PACA
EN 2014

FUVEAU



GARDANNE



PERIMETRES D'INTERVENTION DE L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER (EPF) PACA
EN 2014



PERIMETRES D'INTERVENTION DE L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER (EPF) PACA
EN 2014

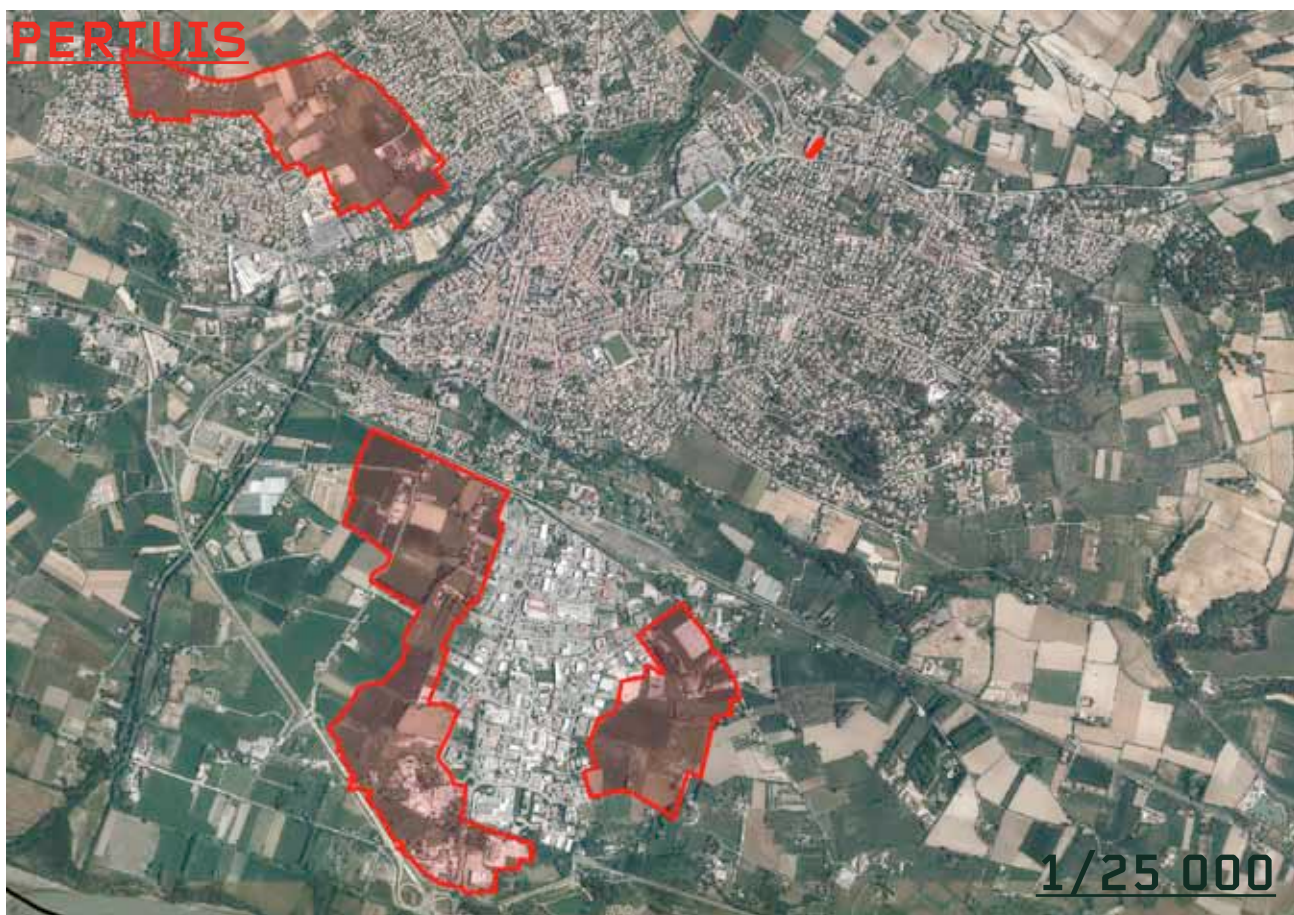
LAMBESC



LE PUY SAINTE REPARADE

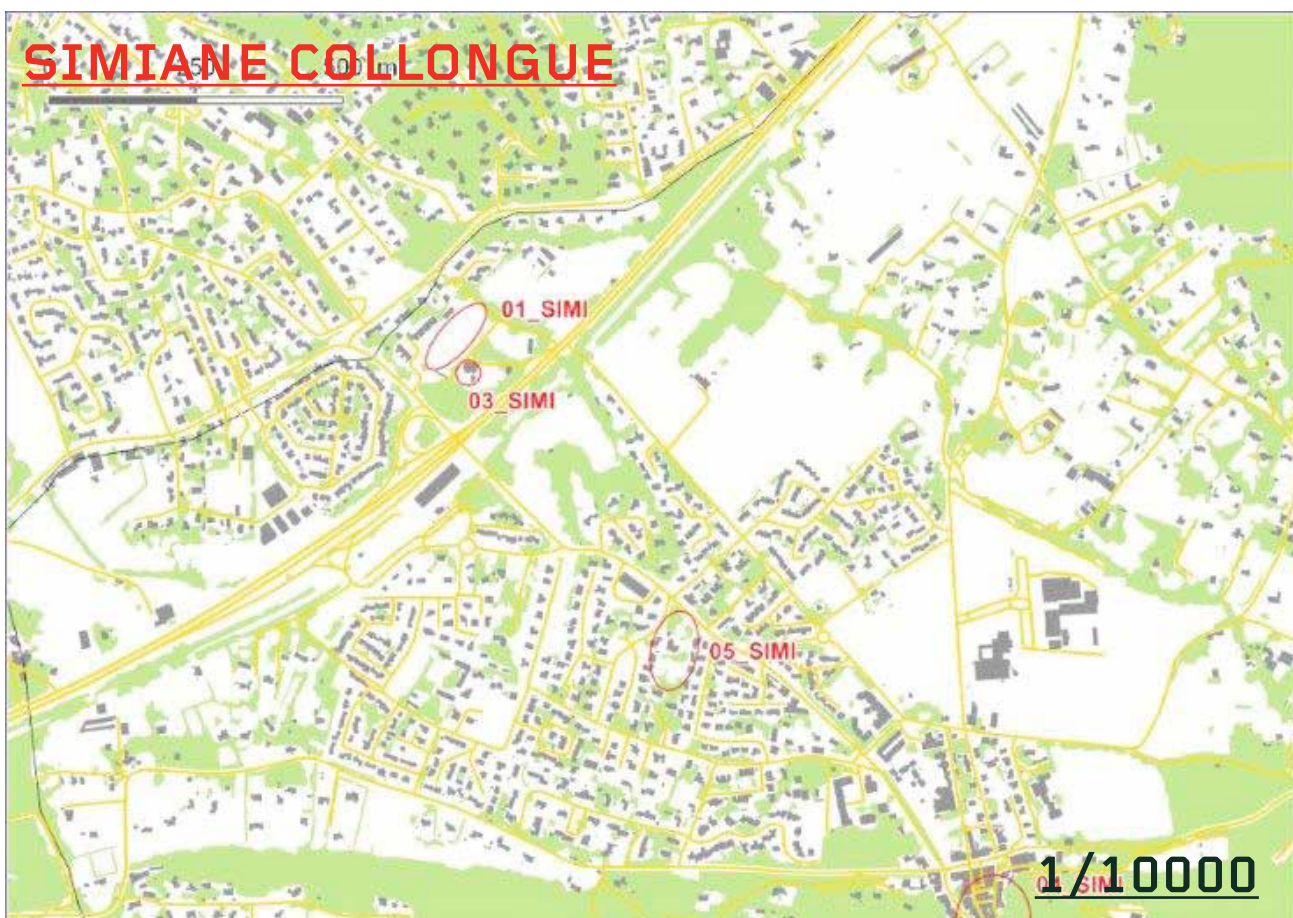


PERIMETRES D'INTERVENTION DE L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER (EPF) PACA
EN 2014



PERIMETRES D'INTERVENTION DE L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER (EPF) PACA
EN 2014



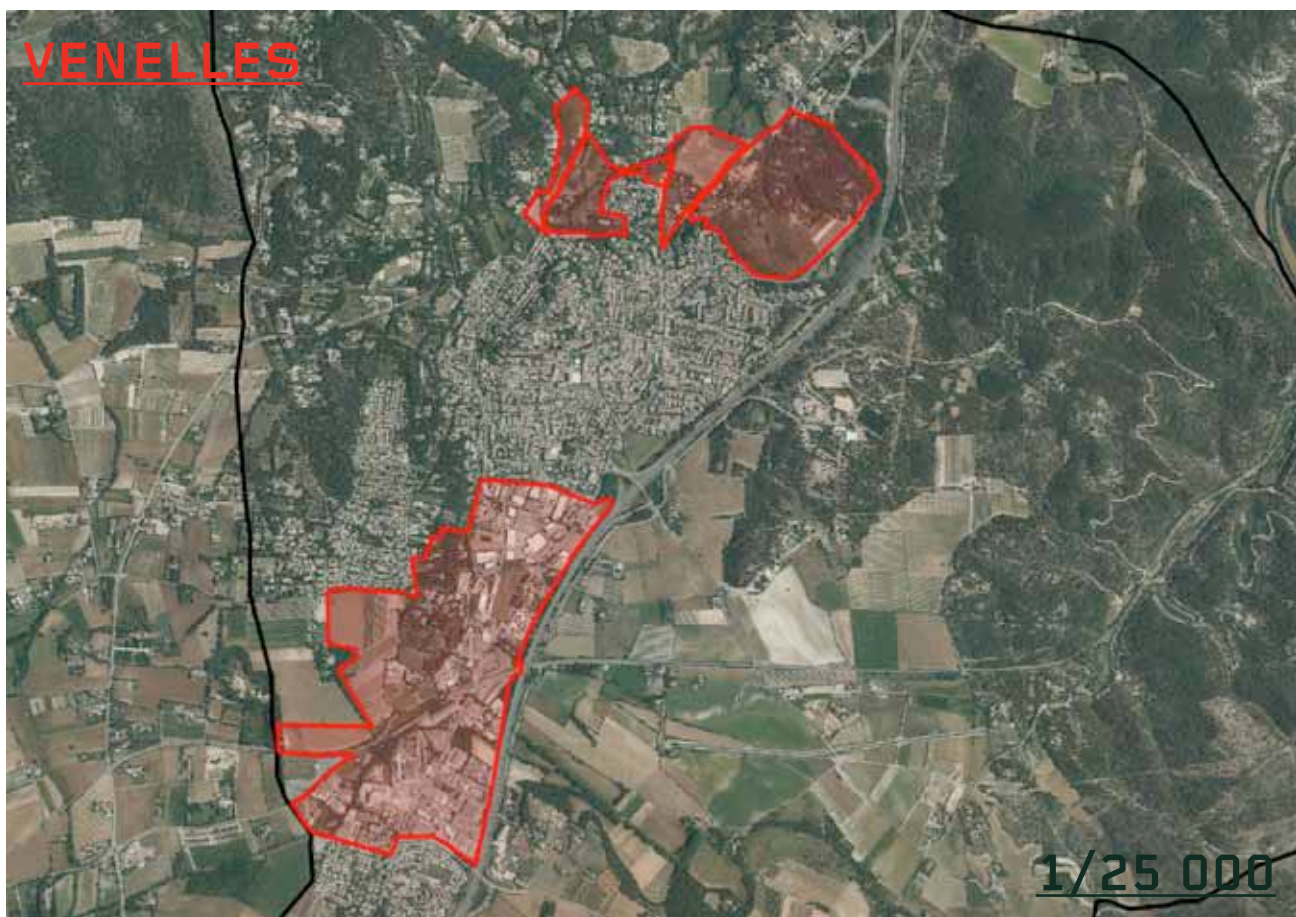


PERIMETRES D'INTERVENTION DE L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER (EPF) PACA
EN 2014

TRETS



VENELLES



PERIMETRES D'INTERVENTION DE L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER (EPF) PACA
EN 2014



**CONVENTIONS ENTRE LA CPA
L'EPF ET LES COMMUNES** (TABLEAU MIS A JOUR LE 01042015)

COMMUNE	OBJET	LIEU	N° AV	DATE	DELAIS	Engt compt	Surface en ha
BOUC BEL AIR	Anticipation	Montaury		24/05/12	24/05/16		57
	multisite			30/07/12	30/07/15		
CABRIES	multisite			24/10/11	24/10/14		
COUDOUX	tripartite - AV1 à AV 5	Grand Coudoux	5	14/12/13	31/12/13	3,5 M€	1,5
	multisite			14/11/12	12/11/15		
EGUILLES	multisite			13/10/10	13/10/13		
FUVEAU	multisite			08/07/13	08/07/16		
GARDANNE							
GREASQUE	multisite			18/11/14	18/11/17		
JOUQUES	tripartite - AV 1- AV2	Dessus Colline	2	07/06/11	31/12/14	3,5 M€	16
LAMBESC	Anticipation	Moulin Neuf		16/10/08	16/10/12		5
	multisite			25/02/09	25/02/12		
LE THOLONET	multisite			24/01/13	24/01/16		
LES PENNES	tripartite - AV 1-AV2-AV3	Les Pallières	3	12/02/13	31/12/17	8 M€	30
	multisite			29/08/07	29/08/10		
LE PUY STE REPARADE	Anticipation	Les Bonnauds		24/09/08	24/09/12		11
	multisite			22/09/09	22/09/12		
PERTUIS	multisite			28/02/14	28/02/17		
	Anticipation	Jas de Beaumont		24/01/11	24/01/15		32
		Pie Ste Anne					—
PEYNIER	multisite			17/07/12	17/07/15		
PEYROLLES	multisite			14/06/13	14/06/16		
ROGNES	multisite			05/11/08	05/11/11		
ROUSSET	Anticipation	Les Ribas		13/10/11	04/11/15		20
	multisite			02/02/10	02/02/13		
SIMIANE	Réalisation	Les Charmilles		19/02/13	31/12/16	3 M€	10
	multisite			05/10/10	05/10/13		
ST ESTEVE	multisite			24/03/10	24/03/13		
ST PAUL	tripartite - AV1	Les Lauves	1	27/02/12	31/12/12	0,5 M€	2,5
TRETS	multisite			11/06/07	11/06/10		
VAUVENARGUES	multisite			19/12/07	19/12/10		
	multisite			29/01/14	29/01/17		
VENELLES	Anticipation	Figueras 2011		20/12/11	20/12/15		—
		Logissons 2009		23/03/09	23/03/13		82
	multisite			11/06/07	11/06/10		
	tripartite - AV 1 – 2	Font Trompette	3	29/01/15	31/12/17	3 M€	38
VENTABREN	multisites			10/02/14	20/02/17		

EPF / CPA conventions cadre	multisite (engagement sur 3 ans)	avenant n° 7			27 M€	
	Anticipation (engagement sur 4 ans)	avenant n° 4			20 M€	



Direction Générale Adjointe Prospective, Aménagement, Emploi et Formation
Département Stratégies, Aménagement, Habitat et Politique de la Ville

CS 40868

13 626 Aix-en-Provence Cedex 1

habitat@agglo-paysdaix.fr