

**2016\_CT2\_078**

**OBJET : Habitat et politique de la ville - Habitat - Présentation de "la situation du logement en Pays d'Aix" - Document de synthèse réalisé en partenariat avec l'AUPA et l'ADIL 13**

Le 23 juin 2016, le Conseil de Territoire du Pays d'Aix, s'est réuni en session ordinaire à la Salle de la Reine Jeanne à Ventabren, sur la convocation qui lui a été adressée par Madame le Président du Territoire le 17 juin 2016, conformément à l'article L.5211-1 du Code Général des Collectivités Territoriales.

**Étaient Présents** : JOISSAINS MASINI Maryse – ALBERT Guy – AMAROUCHE Annie – AMEN Mireille – ARDHUIN Philippe – BACHI Abbassia – BALDO Edouard – BARRET Guy – BORELLI Christian – BOUDON Jacques – BOULAN Michel – BOUVET Jean-Pierre – BOYER Raoul – BRAMOULLÉ Gérard – CALAFAT Roxane – CANAL Jean-Louis – CASTRONOVO Lucien-Alexandre – CESARI Martine – CHAZEAU Maurice – CICCOLINI-JOUFFRET Noëlle – CRISTIANI Georges – DELAVET Christian – FILIPPI Claude – FREGEAC Olivier – GACHON Loïc – GERARD Jacky – GOUIRAND Daniel – GUINIERI Frédéric – HOUEIX Roger – JOISSAINS Sophie – LAFON Henri – LENFANT Gaëlle – LHEN Hélène – MANCEL Joël – MARTIN Régis – MENFI Jeannot – MERCIER Arnaud – MERGER Reine – MICHEL Marie-Claude – MONDOLONI Jean-Claude – MORBELLI Pascale – NERINI Nathalie – PELLENC Roger – PERRIN Jean-Marc – POLITANO Jean-Jacques – PRIMO Yveline – RAMOND Bernard – RENAUDIN Michel – SALOMON Monique – SERRUS Jean-Pierre – SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre – SUSINI Jules – TALASSINOS Luc – TAULAN Francis – TERME Françoise – TRAINAR Nadia – YDE Marcel – ZERKANI-RAYNAL Karima

**Étai(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 – AUGÉY Dominique donne pouvoir à BRAMOULLÉ Gérard – BENKACI Moussa donne pouvoir à BACHI Abbassia – BERNARD Christine donne pouvoir à BOUVET Jean-Pierre – CIOT Jean-David donne pouvoir à CANAL Jean-Louis – CORNO Jean-François donne pouvoir à DELAVET Christian – de BUSSCHERE Charlotte donne pouvoir à BALDO Edouard – DEVESA Brigitte donne pouvoir à JOISSAINS Sophie – DI CARO Sylvaine donne pouvoir à PERRIN Jean-Marc – FABRE-AUBRESPY Hervé donne pouvoir à TRAINAR Nadia – FERAUD Jean-Claude donne pouvoir à CRISTIANI Georges – GALLESE Alexandre donne pouvoir à ZERKANI-RAYNAL Karima – JOUVE Mireille donne pouvoir à FREGEAC Olivier - de SAINTDO Philippe donne pouvoir à SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre – MALLIÉ Richard donne pouvoir à SALOMON Monique – MEÏ Roger donne pouvoir à PRIMO Yveline – PAOLI Stéphane donne pouvoir à SUSINI Jules – PIZOT Roger donne pouvoir à MANCEL Joël – ROLANDO Christian donne pouvoir à BOUDON Jacques – ROUVIER Catherine donne pouvoir à BOYER Raoul

**Étai(en)t excusé(es) sans pouvoir** : AMIEL Michel – BONTHOUX Odile – BUCCI Dominique – BURLE Christian – CHARRIN Philippe – DAGORNE Robert – GARELLA Jean-Brice – GROSSI Jean-Christophe – LAGIER Robert – LEGIER Michel – MALAUZAT Irène – PEREZ Fabien – PROVITINA-JABET Valérie – SLISSA Monique

**Secrétaire de séance** : Roxane CALAFAT

**Monsieur Frédéric GUINIERI** donne lecture du rapport ci-joint.

## RAPPORT AU CONSEIL DE TERRITOIRE

### Habitat et Politique de la Ville / Habitat

#### ■ Séance du 23 juin 2016

04\_1\_01

#### ■ Présentation de "la situation du logement en Pays d'Aix" - Document de synthèse réalisé en partenariat avec l'AUPA et l'ADIL 13

Madame le Président soumet pour information au Conseil de Territoire le rapport suivant :

Dans le cadre de la compétence Habitat, équilibre de l'habitat et renouvellement urbain de la Métropole, l'observatoire de l'habitat du Pays d'Aix présente un document synthétique qui permet, notamment aux élus et aux techniciens des autres territoires, de connaître la situation du logement et son évolution sur les 36 communes et la part que le Territoire du Pays d'Aix représente dans la Métropole d'Aix-Marseille-Provence.

Ce document a été co-réalisé en partenariat étroit avec l'AUPA-Durance et l'ADIL 13.

En résumé, en 2012, le Pays d'Aix comptait 184 000 logements et 392 600 habitants. Il représente 21% des habitants et des logements de la Métropole et connaît un ralentissement de sa croissance démographique depuis 2007. Cependant, les dynamiques démographiques restent élevées dans les communes périurbaines. 67% des logements collectifs sont localisés à Aix-en-Provence.

2 500 logements ont été autorisés par an en moyenne, entre 2010 et 2014. Malgré cette dynamique, les marges de la Métropole sont très attractives. En effet, le parc de logements dans le Pays d'Aix reste sous pression avec un poids de résidences principales très important (88.5%) et un potentiel de reconquête et de transformation (résidences secondaires et logements vacants) faible même s'il est en progression.

Concernant les logements sociaux, 26 303 sont recensés au titre de l'article 55 de la loi SRU (inventaire 2014), soit près de 17 % de la part métropolitaine. Ce parc est inégalement réparti. 3 communes accueillent près de 80 % du parc social à vocation familiale. Et la moitié des communes du territoire offre un parc social inférieur à 10 % du parc de logements.

En terme de parcours résidentiels et de dynamiques de marchés, en Pays d'Aix, le coût immobilier est élevé, véritable frein à l'accession à la propriété pour les jeunes en particulier, dans l'ancien (3 300€/m<sup>2</sup> en moyenne) comme dans le neuf (4 200€/m<sup>2</sup> en moyenne). En outre, le Prêt à Taux Zéro (PTZ) a une portée réduite sur l'accession sociale à la propriété. En effet, son obtention est restrictive.

L'analyse de la demande en logement social montre que le Pays d'Aix représente 16 % de la demande départementale en 2015. Son accès est limité avec des délais d'attribution de logement assez longs.

Pour le parc privé, 14 % des ménages vivent sous le seuil de pauvreté sachant que pour l'ensemble de la Métropole, ce pourcentage est de 20 %. Aussi, la demande sociale insatisfaite dans le parc public, se reporte dans le parc privé. 1/3 des ménages (hors Aix-en-Provence) consacrent plus de 40 % de leurs revenus au logement. En 2011, 5 % du parc privé est considéré comme dégradé. La moitié de ces logements potentiellement indignes est concentrée à Aix-en-Provence et les autres sont situés au cœur des noyaux villageois anciens où sont vivent beaucoup de personnes âgées.

Le document complet qui détaille l'ensemble des éléments pour le suivi des politiques de l'habitat est annexé au rapport. En effet, cette publication vise à alimenter la réflexion sur le futur PLH métropolitain et servir de base aux diagnostics nécessaires à l'élaboration de la nouvelle politique du logement métropolitain.

Telles sont les raisons qui nous incitent à proposer au Conseil de Territoire de prendre la délibération ci-après ,

**Le Conseil de Territoire,**

**Vu**

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- la délibération N°2014\_B222 du Bureau communautaire de la CPA du 19 juin 2014 précisant les modalités de mis en œuvre de l'observatoire de l'habitat ;
- l'avis du comité technique du 15 mars 2016 et du comité de pilotage du 29 mars 2016.

**Où le rapport ci-dessus,**

**Délibère**

**Article unique :**

Le Conseil de Territoire prend acte de la publication de l'observatoire de l'habitat : Le logement en Pays d'Aix.

METROPOLE D'AIX-MARSEILLE-PROVENCE

NOTE DE SYNTHÈSE RELATIVE AU RAPPORT AU  
CONSEIL DE TERRITOIRE

N°

**Présentation de "la situation du logement en Pays d'Aix" - Document de synthèse réalisé en partenariat avec l'AUPA et l'ADIL 13**

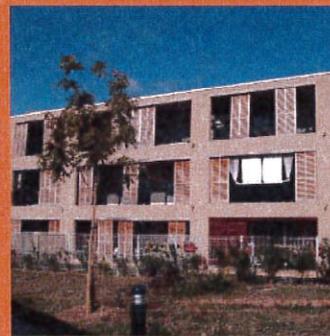
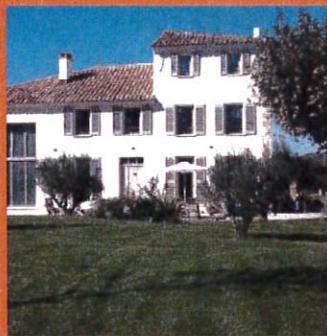
Dans le cadre de la compétence Habitat, équilibre de l'habitat et renouvellement urbain de la Métropole, l'observatoire de l'habitat du Pays d'Aix présente un document synthétique qui permet, notamment aux élus et aux techniciens des autres territoires, de connaître la situation du logement et son évolution sur les 36 communes et la part que le territoire du Pays d'Aix représente dans la Métropole d'Aix-Marseille-Provence.

En annexe, vous trouverez le document complet, de 20 pages qui détaille l'ensemble des éléments pour le suivi des politiques de l'habitat. En effet, cette publication vise à alimenter la réflexion sur le futur PLH métropolitain et servir de base aux diagnostics nécessaires à l'élaboration de la nouvelle politique du logement métropolitaine.



# OBSERVATOIRE DE L'HABITAT

## LE LOGEMENT EN PAYS D'AIX

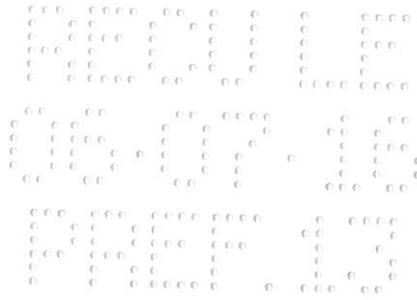


DES DONNÉES DE RÉFÉRENCE POUR LE SUIVI DES POLITIQUES DE L'HABITAT

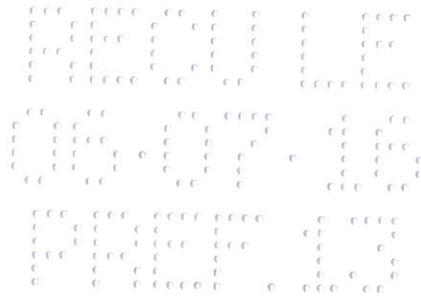
■ AVRIL 2016

MÉTROPOLE  
AIX-MARSEILLE  
PROVENCE





<b>I. LA SITUATION DU LOGEMENT</b>	<b>3</b>
Le Pays d'Aix : 36 communes, 184 000 logements	4
Des dynamiques démographiques plus élevées dans les communes périurbaines	5
Les logements collectifs concentrés dans les villes centres	6
Les marges de la métropole toujours plus attractives	7
Un parc de logements sous pression	8
Le parc social inégalement réparti	9
<b>II. PARCOURS RÉSIDENTIELS ET DYNAMIQUES DE MARCHÉS</b>	<b>10</b>
Un coût immobilier élevé, frein à l'accession à la propriété dans l'ancien...	11
... comme dans le neuf	13
Le PTZ : un effet réduit sur l'accession sociale à la propriété	14
Un accès limité au parc locatif social	15
Des ménages pauvres très présents dans le parc privé	16
Un report de la demande sociale dans le parc privé	17
Le logement, un poids important dans le budget des ménages	18
La dégradation du parc privé	19



# I.

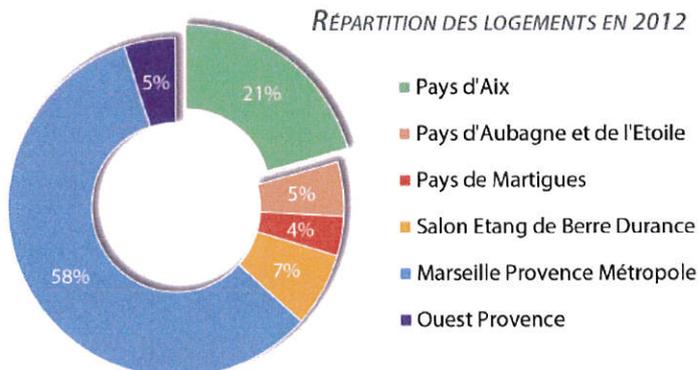
# LA SITUATION DU LOGEMENT

# LE PAYS D'AIX : 36 COMMUNES, 184 000 LOGEMENTS



## Le Pays d'Aix compte 184 000 logements et 392 600 habitants

Le territoire métropolitain regroupe 92 communes, 1 876 019 habitants et 890 000 logements. Le Pays d'Aix représente 21% des habitants et des logements de la métropole. Cette part passe à 16% si l'on considère uniquement les logements collectifs, et 28% pour les logements individuels.

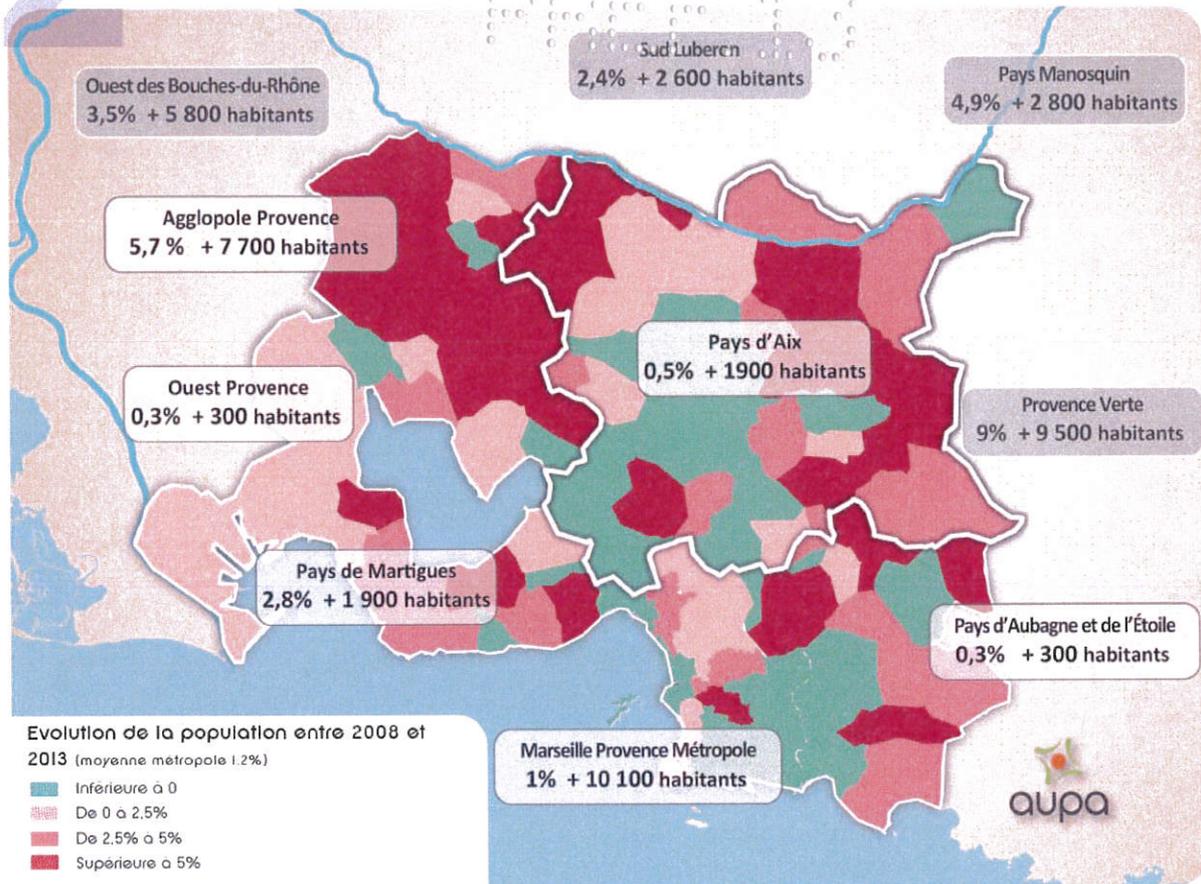


### Précaution de lecture

Le 4 août 2015, la population du Pays d'Aix a été portée à 414 756 habitants par un arrêté préfectoral portant surclassement démographique en application de l'article 88 de la loi n°84-53 du 26 janvier 1984, modifié par l'article 26 de la loi n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine.

La présente publication s'appuie sur les dernières données de l'INSEE comparables aux échelles d'études proposées (grand territoire, département des Bouches-Rhône), c'est à dire aux chiffres des recensements disponibles de l'INSEE (2012 et 2013).

## DES DYNAMIQUES DÉMOGRAPHIQUES PLUS ÉLEVÉES DANS LES COMMUNES PÉRIURBAINES



### Le Pays d'Aix connaît un ralentissement de la croissance démographique depuis 2008

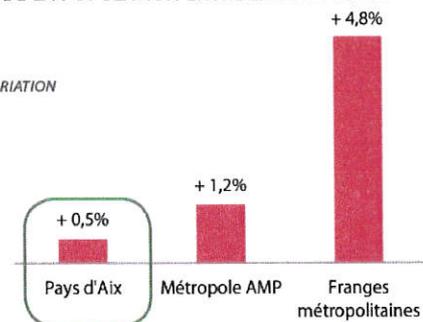
Ce ralentissement est perceptible au centre ouest du territoire, tandis que le nord et l'est du Pays d'Aix enregistrent des évolutions démographiques à la hausse sur cette période.

A l'échelle de la métropole, la croissance démographique est de 1,2% entre 2008 et 2013.

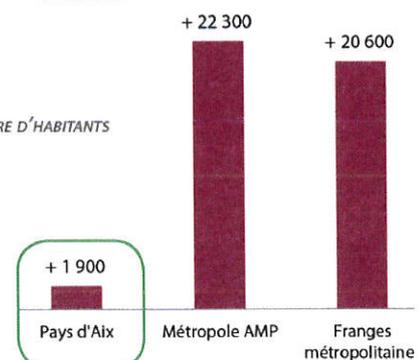
En 5 ans, les territoires situés aux franges de la métropole ont connu une augmentation démographique de 4,8% (20 600 habitants) soit autant d'habitants supplémentaires que dans la métropole (22 300 habitants).

### ÉVOLUTION DE LA POPULATION ENTRE 2008 ET 2013

TAUX DE VARIATION



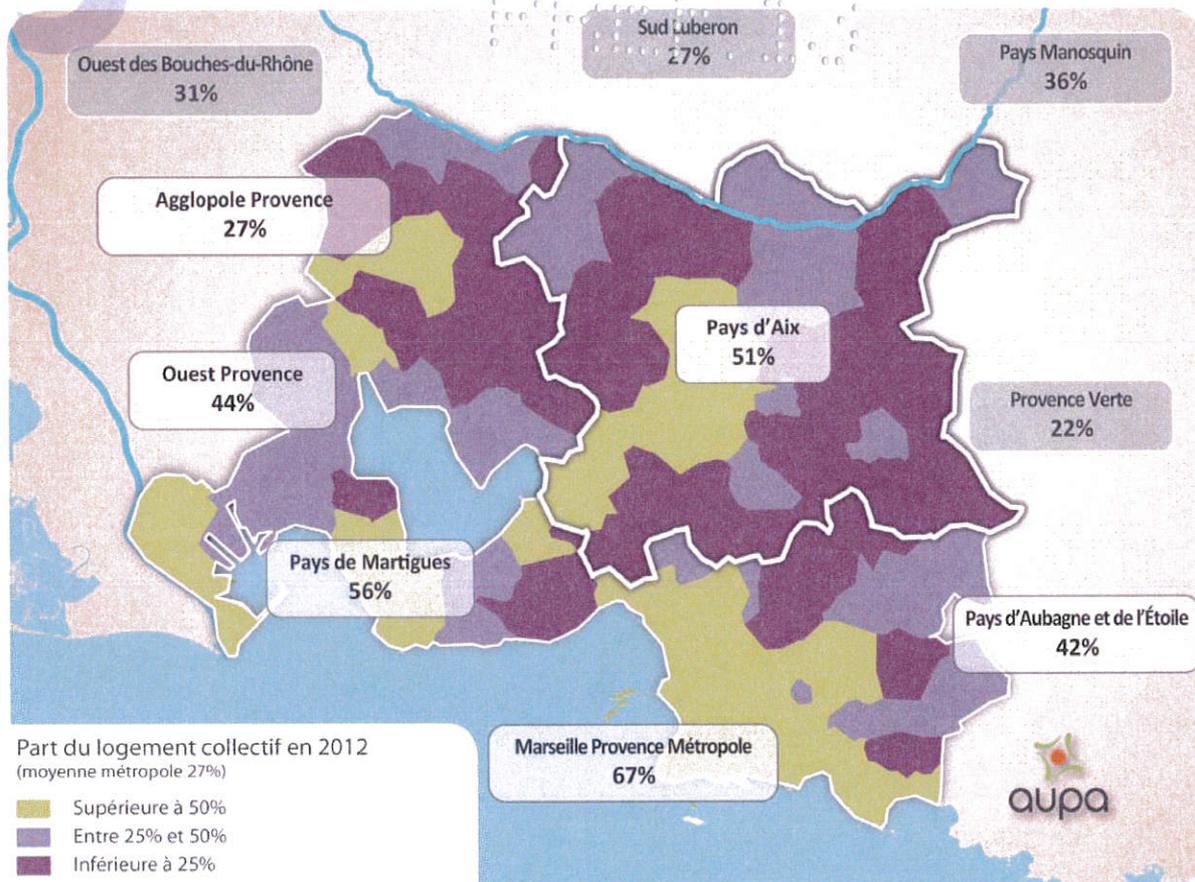
EN NOMBRE D'HABITANTS



Source : INSEE RP 2008 et RP 2013 - Traitement AUPA



## LES LOGEMENTS COLLECTIFS CONCENTRÉS DANS LES VILLES CENTRES



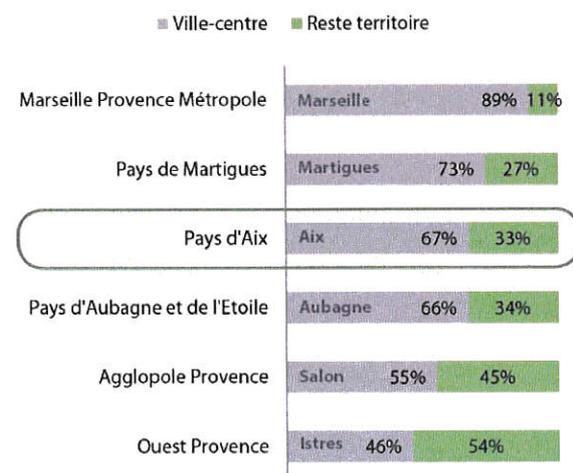
Source : INSEE RP 2012- Traitement AUPA.

### 91 800 logements collectifs en Pays d'Aix, dont 67% localisés à Aix-en-Provence

La métropole compte 63% d'appartements (logements collectifs), essentiellement concentrés dans les villes de plus de 15 000 habitants. Ces villes rassemblent plus de 80% des appartements de la métropole, soit 459 000 logements. Marseille, avec 350 000 appartements, représente près de 2 logements collectifs sur 3 de la métropole.

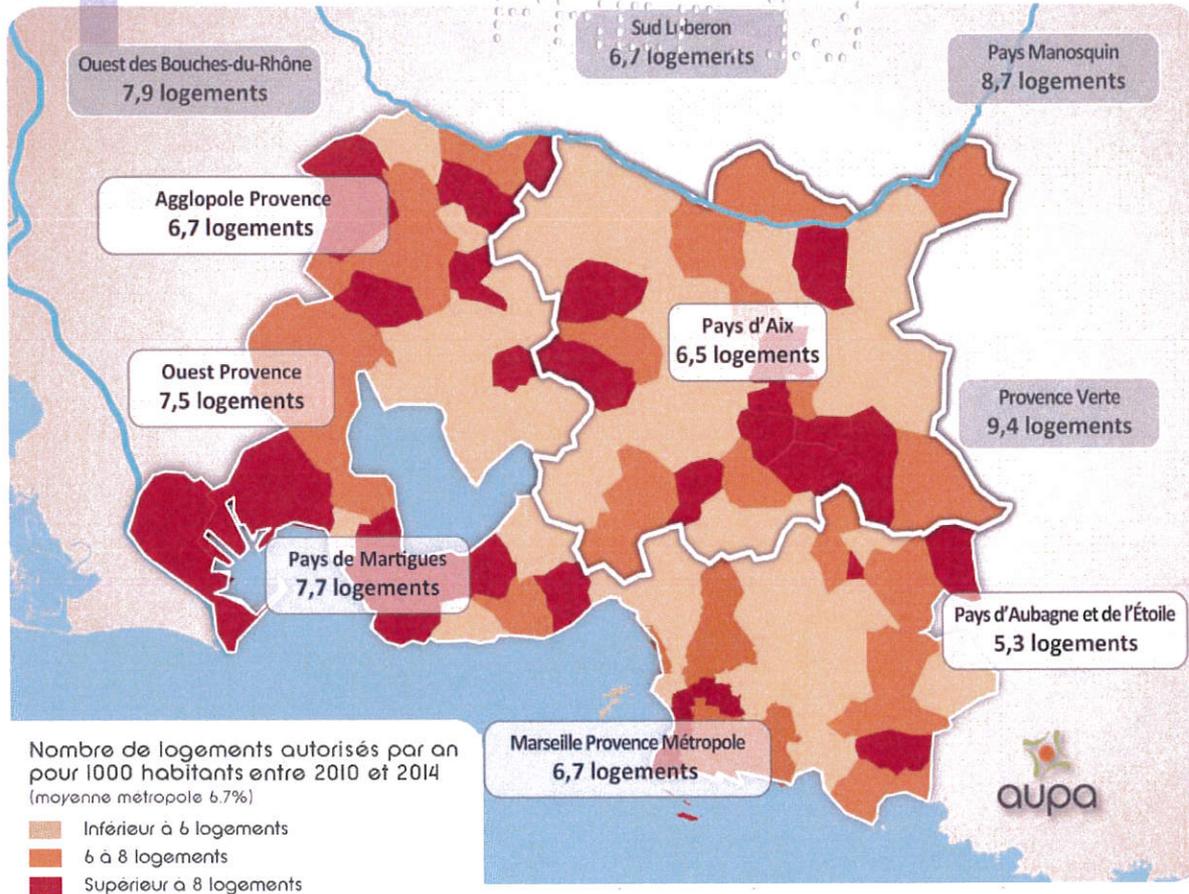
Dans les territoires situés aux franges de la métropole, le logement individuel domine (71% du parc), en particulier dans le Var sur le territoire de Provence Verte (78%).

### POIDS DE LA VILLE-CENTRE DANS LA REPARTITION DU PARC COLLECTIF



Source : INSEE RGP 2012- Traitement AUPA.

# 4 LES FRANGES NORD, EST ET OUEST SONT TOUJOURS PLUS ATTRACTIVES



Source : Sit@del - Logements autorisés en date réelle - Traitement AUPA.

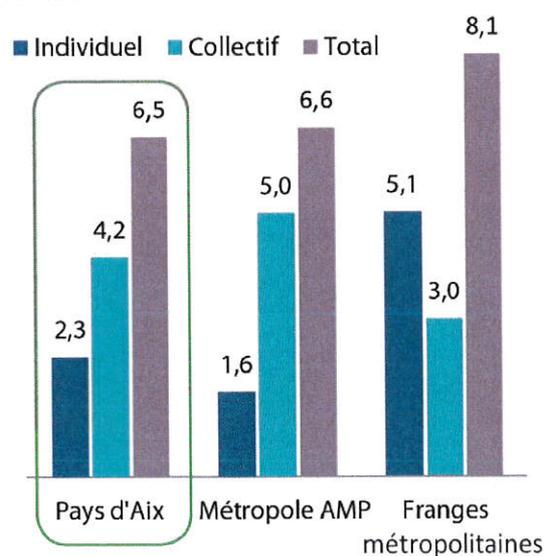
## 2 500 logements autorisés par an en Pays d'Aix, entre 2010 et 2014

Soit un ratio de 6,5 logements/an pour 1 000 habitants. La dynamique est essentiellement portée par le collectif.

Le rythme de construction est similaire à celui de la métropole (6,6 logements/an pour 1 000 habitants) qui a enregistré 12 300 logements/an sur cette période.

Sur les franges de la métropole, le contexte est particulièrement dynamique (8,1 logements/an/ 1 000 habitants) avec une moyenne annuelle de 3 600 logements/an. Ce sont les logements individuels qui prédominent (5,1 logements autorisés /an /1000 hab.).

## NOMBRE DE LOGEMENTS AUTORISÉS PAR AN POUR 1000 HABITANTS

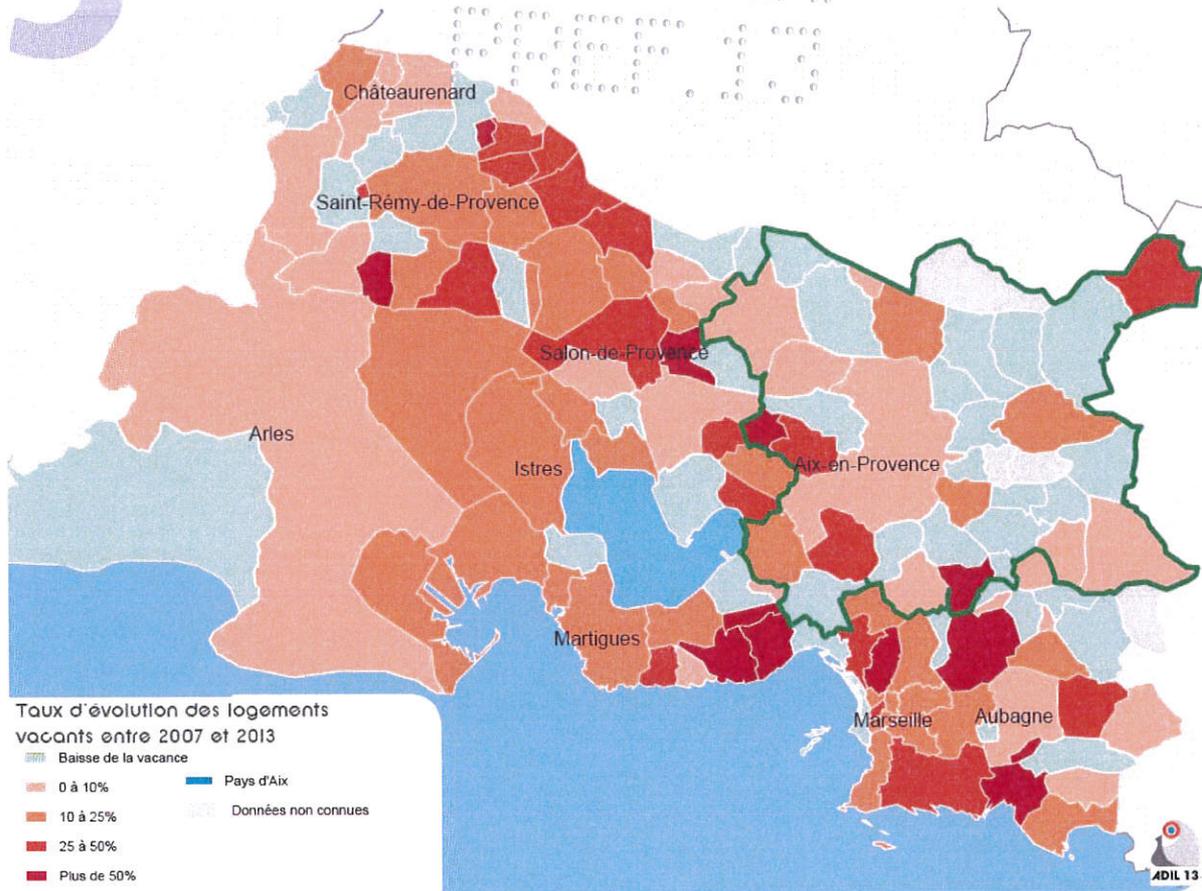


aupa

Source : INSEE RGP 2012- Traitement AUPA

# 5

## UN PARC DE LOGEMENTS SOUS PRESSION



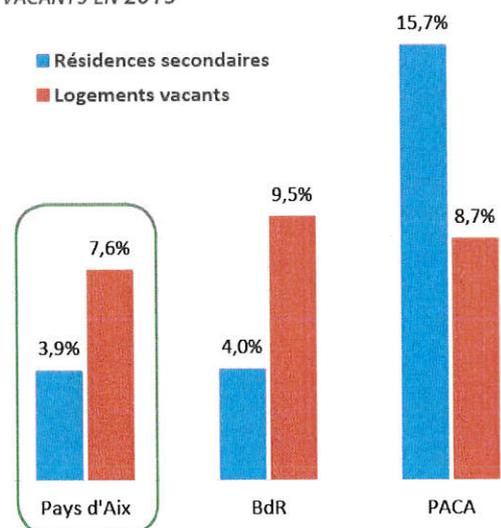
### Dans le Pays d'Aix, 88,5% des logements sont des résidences principales

Le poids des résidences secondaires (3,9%) et des logements vacants (7,6%) est relativement réduit.

Le potentiel de reconquête et de transformation de ces deux types de parc en résidences principales est faible et difficilement mobilisable.

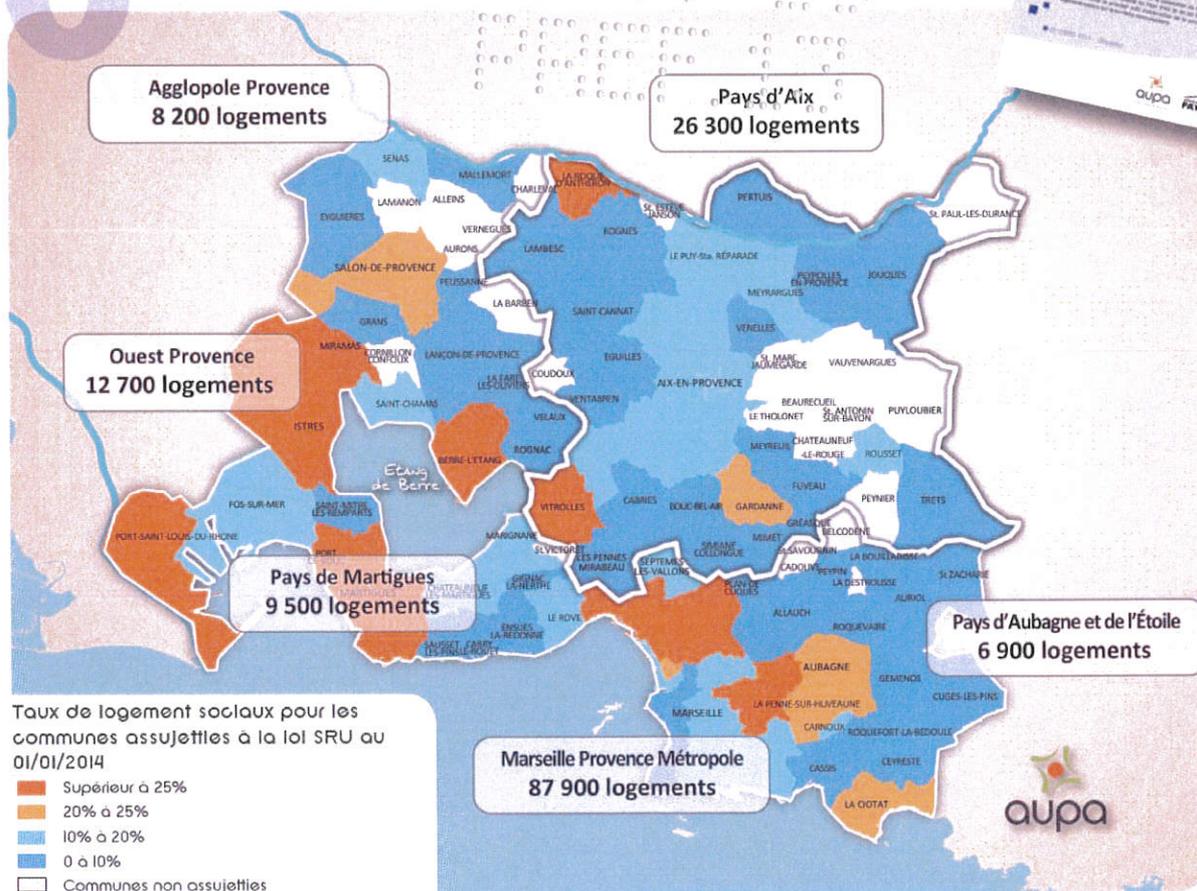
Ce constat vient illustrer la tension qui s'exerce sur l'ensemble du parc, aussi bien dans le Pays d'Aix que dans les Bouches-du-Rhône.

### POIDS DES RÉSIDENCES SECONDAIRES ET DES LOGEMENTS VACANTS EN 2013



Source : Filocom 2013- Traitement ADIL 13

# UN PARC SOCIAL INÉGALEMENT RÉPARTI



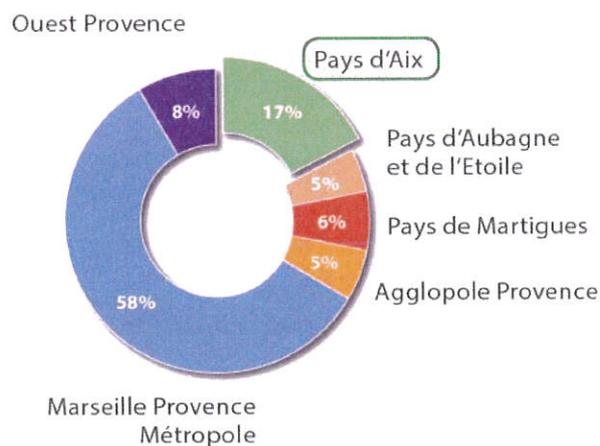
## 26 303 logements sociaux sont recensés au titre de l'article 55 de la loi SRU en Pays d'Aix (inventaire 2014)

Sur les 92 communes de la métropole, 69 sont assujetties à la loi SRU, dont 25 dans le Pays d'Aix. 36 sont carencées, dont 15 dans le Pays d'Aix\*.

L'offre en logements sociaux est très inégalement répartie sur le Pays d'Aix comme dans l'espace métropolitain et reste la quasi exclusivité des villes de plus de 20 000 habitants. Les états de carence sont essentiellement localisés dans les communes auparavant «villageoises», qui ont connu des croissances importantes durant les 30 dernières années. Toutefois, face au besoin des populations et avec l'amélioration de la qualité architecturale de ces produits, la plupart de ces communes ont amorcé un développement de l'offre locative sociale.

\*source MLETR, bilan provisoire avril 2015

## RÉPARTITION DES LOGEMENTS SOCIAUX AU 01/01/2014



Source : SRU - DDTM 13- Traitement AUPA

BOULE  
DES  
MARCHÉS

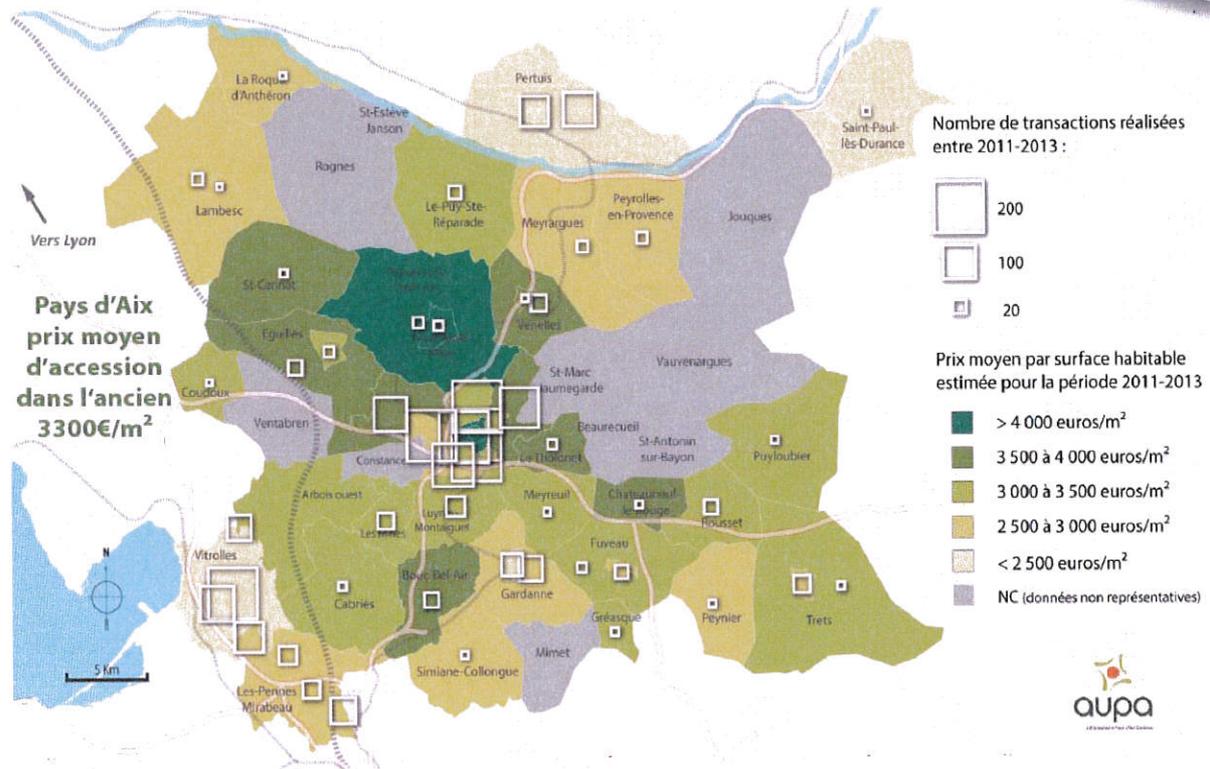
II.

PARCOURS  
RÉSIDENTIELS  
ET DYNAMIQUES  
DE MARCHÉS

# 71 UN COÛT IMMOBILIER ÉLEVÉ, FREIN À L'ACCÉSSION À LA PROPRIÉTÉ DANS L'ANCIEN...



VOLUMES ET PRIX DES TRANSACTIONS DES APPARTEMENTS À LA REVENTE EN PAYS D'AIX  
(PRIX MOYEN EN €/M<sup>2</sup> 2011-2013)



Le « marché de l'ancien » correspond à l'ensemble des logements revendus par propriétaire (revente).

Source : PERVAL - Notaires de France - Traitement AUPA

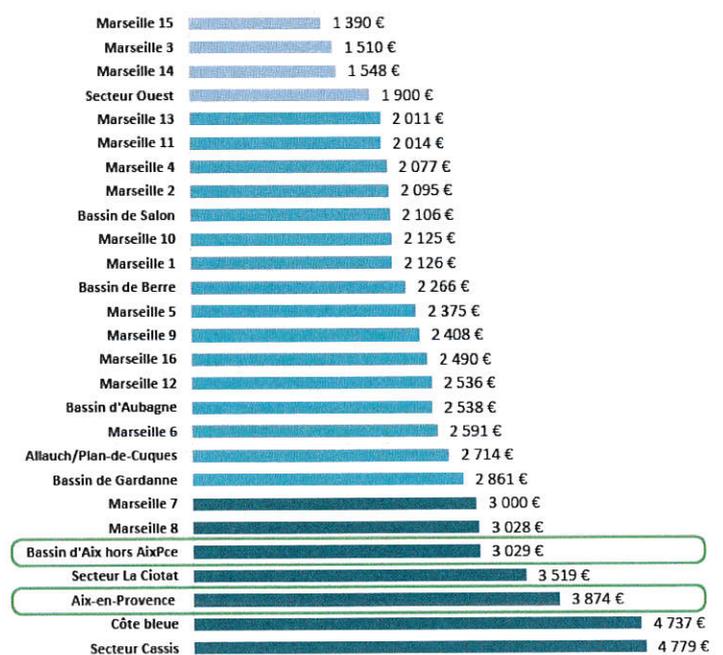
## Le coût de l'immobilier en Pays d'Aix est parmi les plus élevés du département

Seuls les secteurs littoraux de La Ciotat, la Côte Bleue ou Cassis connaissent des prix supérieurs ou équivalents.

En Pays d'Aix, les transactions d'appartements dans l'ancien s'effectuent en moyenne à 3 300 € / m<sup>2</sup>. Le marché est porté par Aix-en-Provence qui représente la moitié des transactions entre 2011 et 2013 (3 800 € / m<sup>2</sup> en moyenne jusqu'à 4 000 € / m<sup>2</sup> dans le centre historique). Pertuis et Vitrolles (20% des transactions) ont les prix moyens les plus bas du Pays d'Aix, respectivement 2 200 € et 2 500 €.

Les communes limitrophes à l'Ouest et à l'Est, en particulier Venelles, Eguilles, Saint-Cannat sous influence aixoise, présentent des prix sélectifs compris entre 3 500 et 4 000 € / m<sup>2</sup>.

## PRIX MÉDIANS AU M<sup>2</sup> DES APPARTEMENTS EN 2014

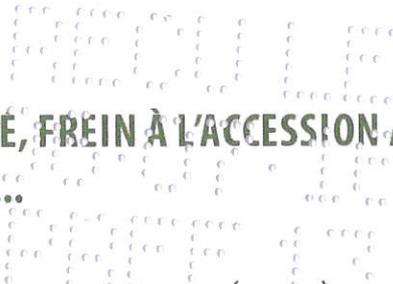


Source : PERVAL - Notaires de France - Traitement ADIL 13



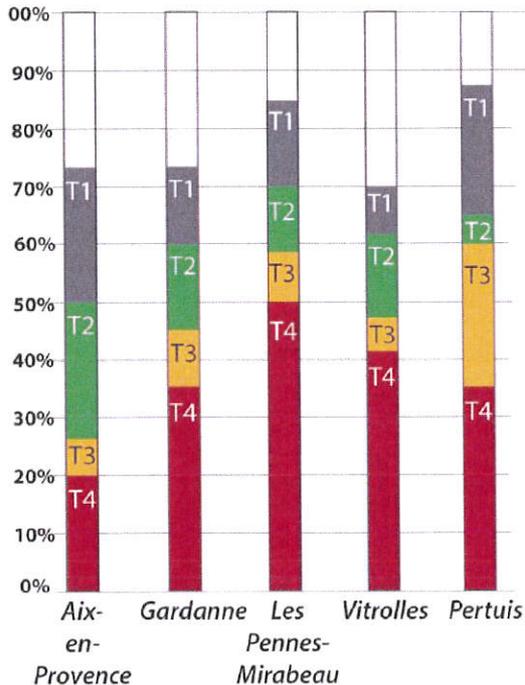
# 7.2

## UN COÛT IMMOBILIER ÉLEVÉ, FREIN À L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ DANS L'ANCIEN...

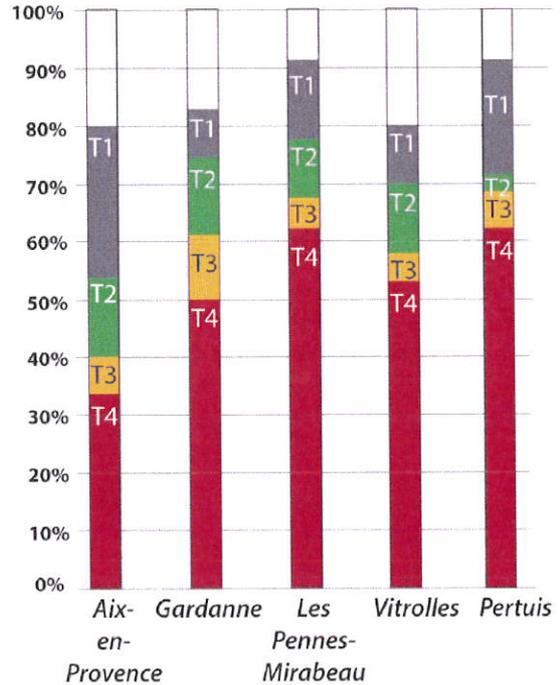


ESTIMATION DES CAPACITÉS D'ACHAT DES MÉNAGES DANS LE COLLECTIF (REVENTE)

POUR LES 30-39 ANS



POUR LES 40-49 ANS



Exemple de lecture : Aux Pennes-Mirabeau, 50% des Pennois de 30-39 ans ont un revenu suffisant pour acquérir un T4 dans la commune, 57% un T3, 70% un T2 et 84% un T1

Sources : Base PERVAL - Notaires de France - INSEE - DGFIP Revenus fiscaux localisés des ménages 2011 - Indicateur de distribution par ménage, dont le référent à entre 30 et 39 ans et entre 40 et 49 ans - [www.meilleurtaux.com](http://www.meilleurtaux.com)



### Dans les principales villes du Pays d'Aix, de faibles possibilités d'accession pour les jeunes ménages

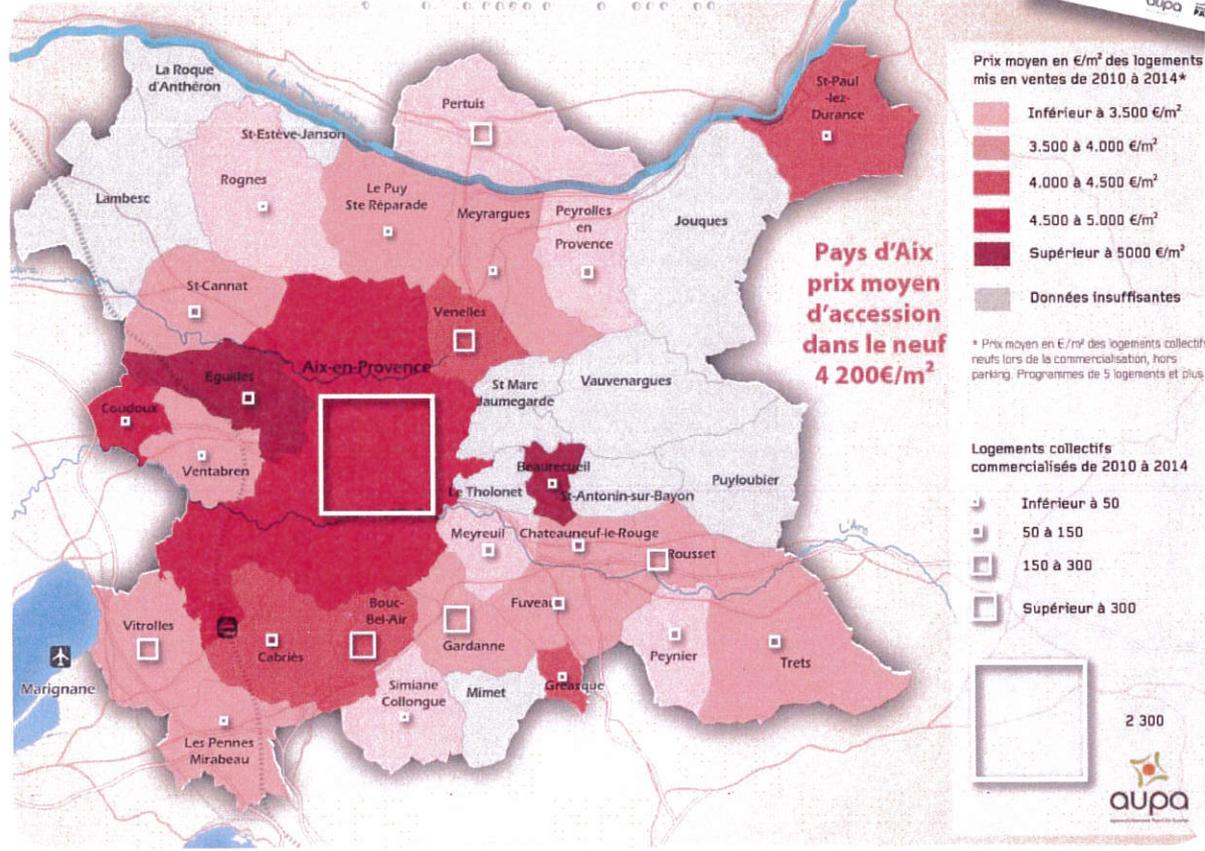
Si l'on met en relation les prix de l'immobilier, les conditions d'emprunt et les niveaux de revenus dans les cinq principales villes du Pays d'Aix, la moitié des ménages ayant entre 30 à 39 ans ne peut acquérir un T3 (ou plus) à la revente sur sa commune de résidence.

Aux Pennes-Mirabeau et à Pertuis, c'est environ 60% d'entre eux qui ont des ressources suffisantes pour ce type d'acquisition. A Aix-en-Provence, cette part est à 25%.

Ces constats interrogent la capacité des villes à attirer ou garder les jeunes actifs et/ou couples (avec et sans enfant). Cette tendance trouve une résonance dans le dynamisme des territoires périphériques où il est encore possible d'accéder à la propriété (territoires de plus en plus éloignés sur les franges métropolitaines notamment).

# 8 ... COMME DANS LE NEUF

VOLUMES ET PRIX DES LOGEMENTS COLLECTIFS COMMERCIALISÉS DE 2010 À 2014 (PRIX MOYEN EN €/m<sup>2</sup>)



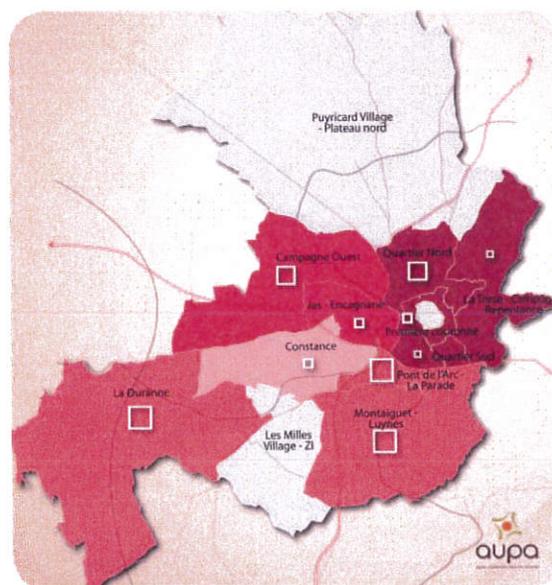
## Plus de 5 100 logements collectifs neufs mis en vente en 5 ans pour un prix moyen de 4 200 €/ m<sup>2</sup> en Pays d'Aix

Les communes de Gardanne et Bouc-Bel-Air concentrent une offre nouvelle importante, supérieure à 300 logements mis en vente sur la période.

Dans le nord du Pays d'Aix, ce sont les communes de Pertuis et Venelles qui ont porté le marché. Pertuis reste l'une des communes les plus accessibles avec un prix moyen inférieur à 3 500 €/ m<sup>2</sup> dans le neuf.

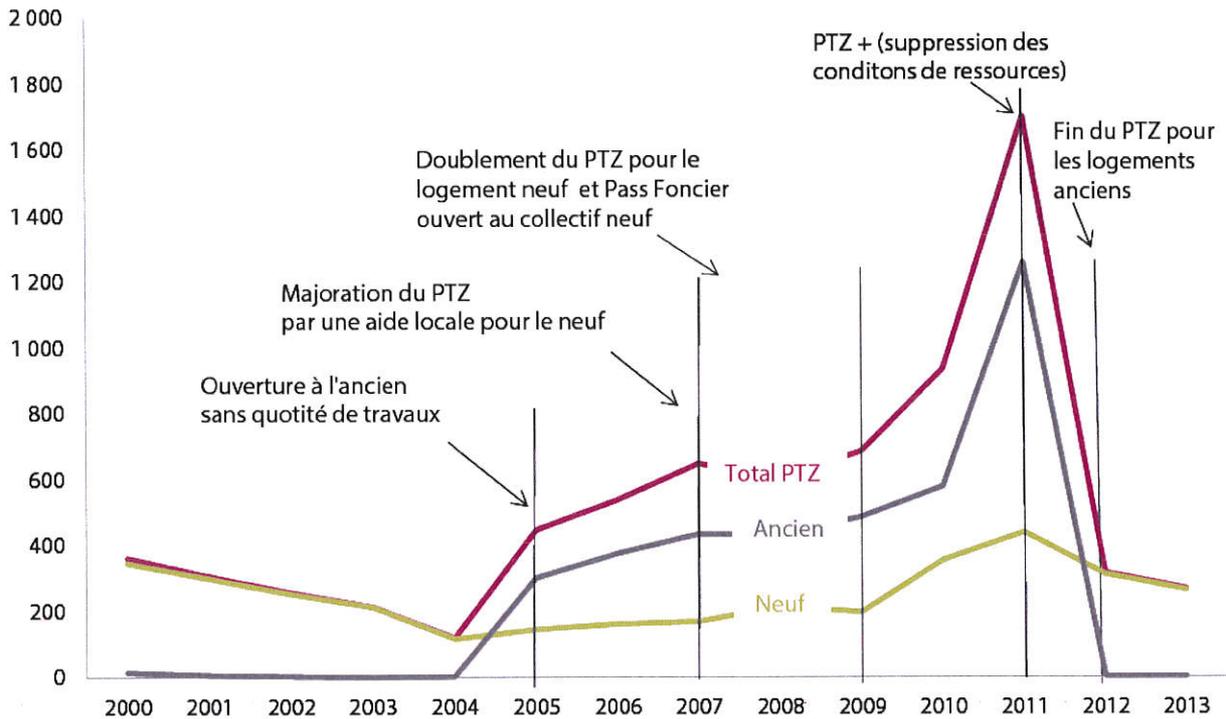
Aix-en-Provence compte plus de 40% des logements neufs commercialisés sur la période. L'offre nouvelle est essentiellement localisée au sud (Durance, Beauvalle/ Pont de l'Arc et Luynes) avec des prix moyens compris entre 4 000 €/ m<sup>2</sup> et 4 500 €/ m<sup>2</sup>.

## ZOOM SUR LA COMMUNE D'AIX-EN-PROVENCE



# 9 LE PTZ : UN EFFET RÉDUIT SUR L'ACCESSION SOCIALE À LA PROPRIÉTÉ

ÉVOLUTION DU NOMBRE DE PRÊTS À TAUX ZÉRO DANS LE PAYS D'AIX



Source : SGFGAS 2013- Traitement ADIL 13



## 269 prêts à taux zéro (PTZ) ont été attribués en Pays d'Aix en 2013

L'évolution du nombre de prêts à taux zéro est fortement liée aux changements de réglementation. Ces dernières années, la restriction du prêt aux logements neufs a limité ses effets en faveur de l'accès social à la propriété.

Dans le Pays d'Aix, le montant moyen du PTZ est de 40 688€ pour un coût d'opération de 223 000€. 75% des bénéficiaires étaient locataires du parc privé avant leur acquisition et 20% vivaient chez leurs parents. Réservé aux primo-accédants, le PTZ constitue donc une aide à prendre en compte pour la décohabitation des jeunes.

## LE PRÊT À TAUX ZÉRO EN 2010

	Pays d'Aix	Bouches-du-Rhône
<b>Caractéristiques des prêts</b>		
Nb de PTZ	269	1 642
Montant moyen des opérations	223 066 €	206 144 €
Montant moyen du PTZ	40 688 €	39 220 €
Montant moyen du total des prêts	183 153 €	176 049 €
Durée moyenne du prêt principal	280 mois	295 mois
Montant moyen de l'apport personnel	40 105 €	30 143 €
Revenu mensuel par UC	2 852 €	2 658 €
Montant moyen des mensualités	686 €	666 €
<b>Statut d'occupation du logement actuel</b>		
Locataire HLM	1%	2%
Locataire parc privé	75%	75%
Vit chez ses parents	20%	20%
Autres	3%	3%
<b>Nature du logement</b>		
Individuel	38%	34%
Collectif	62%	66%

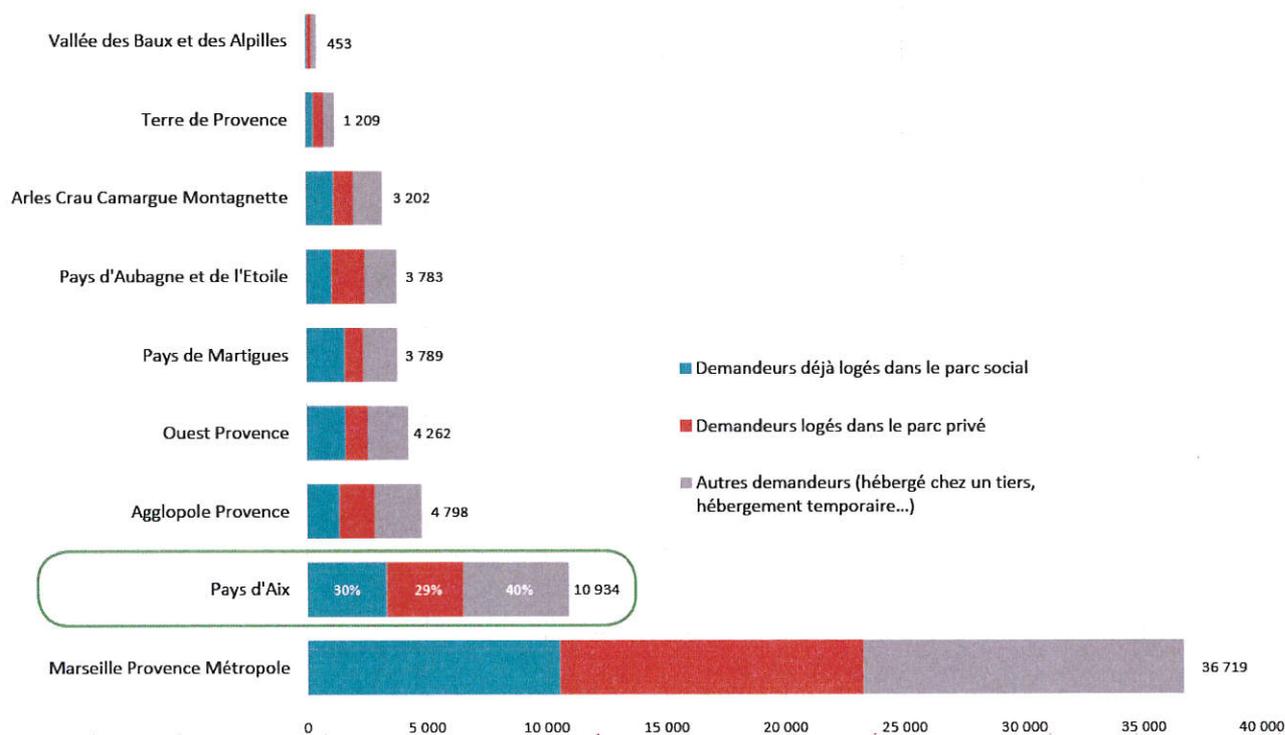
Source : SGFGAS 2013- Traitement ADIL 13



# 10 ANS

## UN ACCÈS LIMITÉ AU PARC LOCATIF SOCIAL

VOLUME DE LA DEMANDE LOCATIVE SOCIALE EN 2015



Source : SN. Aatiko Conseils, mars 2015- Traitement ADIL 13



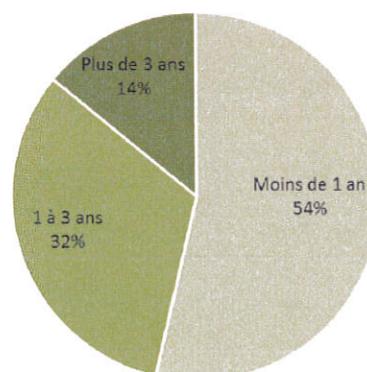
### Près de 11 000 demandes en logements sociaux dans le Pays d'Aix en 2015

La demande du Pays d'Aix représente 16% de la demande départementale.

30% des demandeurs occupent déjà un logement social et autant sont actuellement locataires du parc privé. 40% sont dans une autre situation, souvent précaire (hébergé chez un tiers, en hébergement temporaire, foyer...).

Les délais d'attribution sont relativement longs et témoignent de la pression exercée sur le parc social. 46% de la demande est supérieure à un an et 14% supérieure à trois ans.

### ANCIENNETÉ DE LA DEMANDE LOCATIVE SOCIALE DANS LE PAYS D'AIX



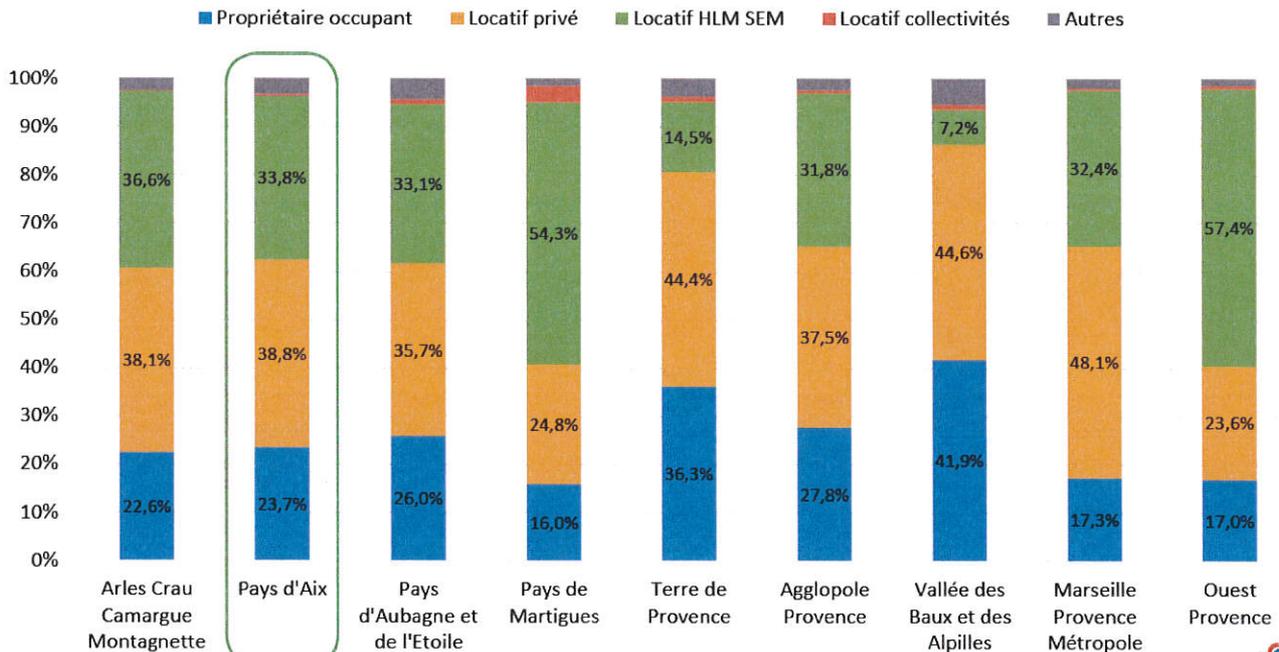
Source : SNE – Aatiko Conseils, mars 2015 – Traitement ADIL 13



# 11

## DES MÉNAGES PAUVRES TRÈS PRÉSENTS DANS LE PARC PRIVÉ

PART DES MÉNAGES SOUS LE SEUIL DE PAUVRETÉ SELON LE STATUT D'OCCUPATION



Source : DREAL PACA, Filocom 2013 - Traitement ADIL 13

Source : Filocom 2013 - Traitement ADIL 13



Note de lecture : 38,8% des ménages du Pays d'Aix qui vivent sous le seuil de pauvreté sont locataires du parc privé, 33,8% sont locataires du parc social et 23,7% sont propriétaires de leur logement.

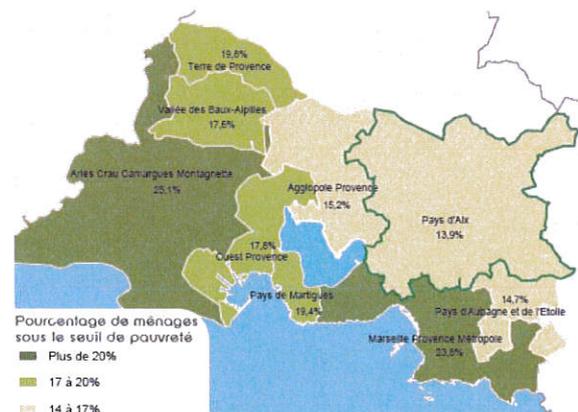
### 21 000 ménages du Pays d'Aix vivent sous le seuil de pauvreté, soit 14% du total des ménages

Dans la métropole, le taux de pauvreté s'élève à 20% et touche 156 000 ménages.

Les ménages pauvres ne se concentrent pas uniquement sur le parc social. Une grande part d'entre eux sont locataires du parc privé (39%), et un quart sont propriétaires de leur logement.

A défaut de pouvoir accéder à un logement social, une partie des ménages précaires se reportent donc sur le parc privé.

### TAUX DE PAUVRETÉ DANS LES TERRITOIRES DES BOUCHES-DU-RHÔNE EN 2013



Pourcentage de ménages sous le seuil de pauvreté

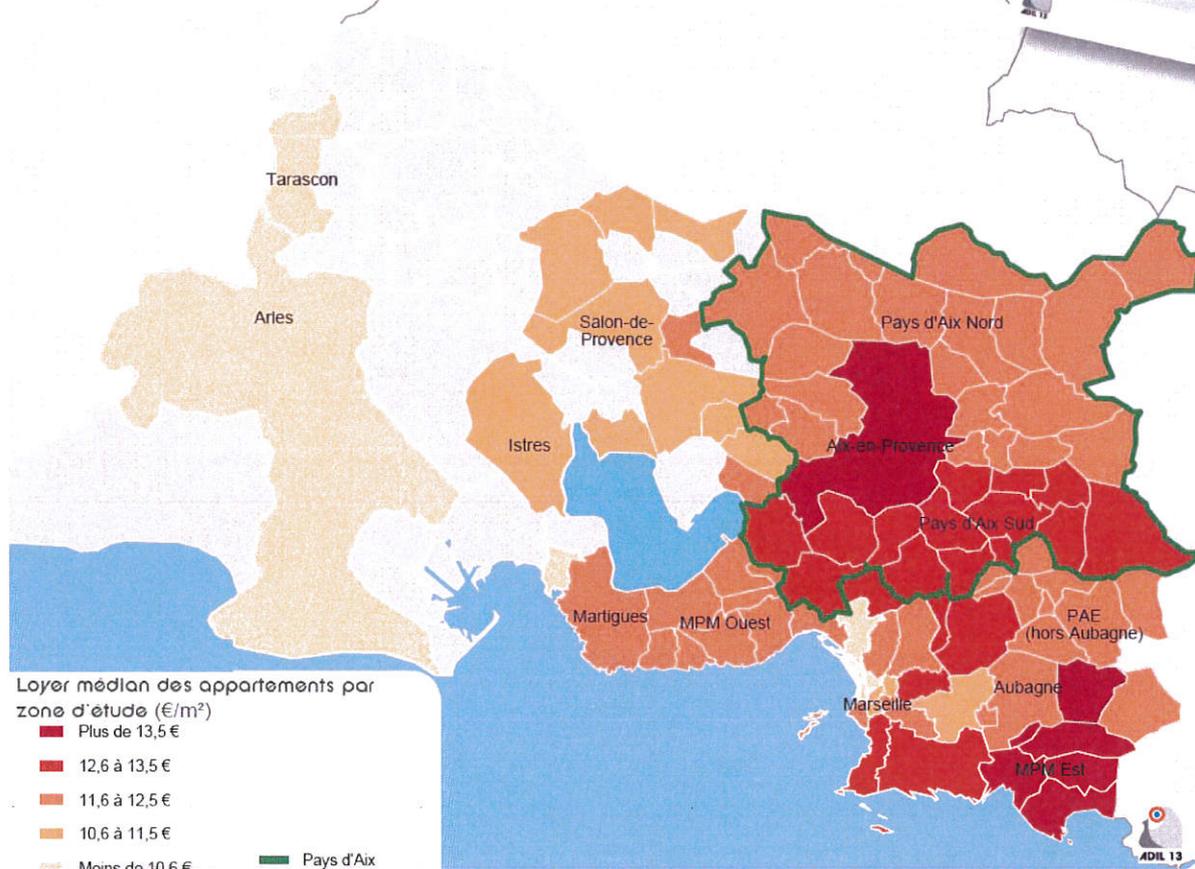
- Plus de 20%
- 17 à 20%
- 14 à 17%



Source : Filocom 2013 - Traitement ADIL 13

# 12 UN REPORT DE LA DEMANDE SOCIALE DANS LE PARC PRIVÉ

LES LOYERS DU PARC PRIVÉ DANS LES BOUCHES-DU-RHÔNE EN 2014



Source : Filocom 2013- Traitement ADIL 13

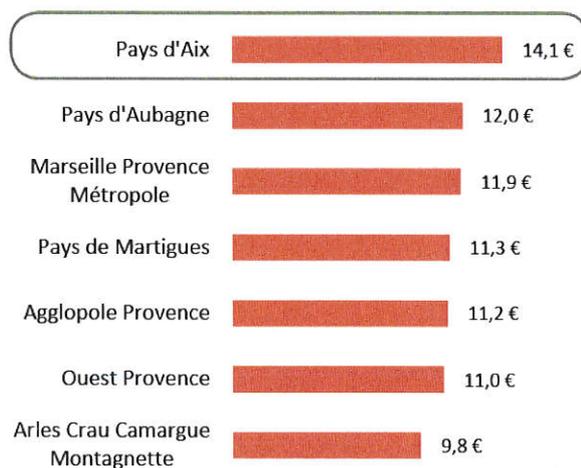
**Avec 14,1€/m<sup>2</sup>, les niveaux de loyers du parc privé dans le Pays d'Aix sont les plus élevés du département**

Louer un appartement dans la ville d'Aix-en-Provence (14,6 €/m<sup>2</sup>) coûte plus cher que dans le Pays d'Aix sud (13 €/m<sup>2</sup>) ou le Pays d'Aix nord (12,2 €/m<sup>2</sup>).

Les prix aixois sont notamment tirés vers le haut par le marché de l'immobilier étudiant, les petites surfaces étant proportionnellement plus chères que les grands appartements.

Aujourd'hui, on assiste à une évolution de la tendance dans le Pays d'Aix, les petits logements se louant moins bien que par le passé.

**LOYER MÉDIAN DES APPARTEMENTS EN 2014 EN €/m<sup>2</sup>**

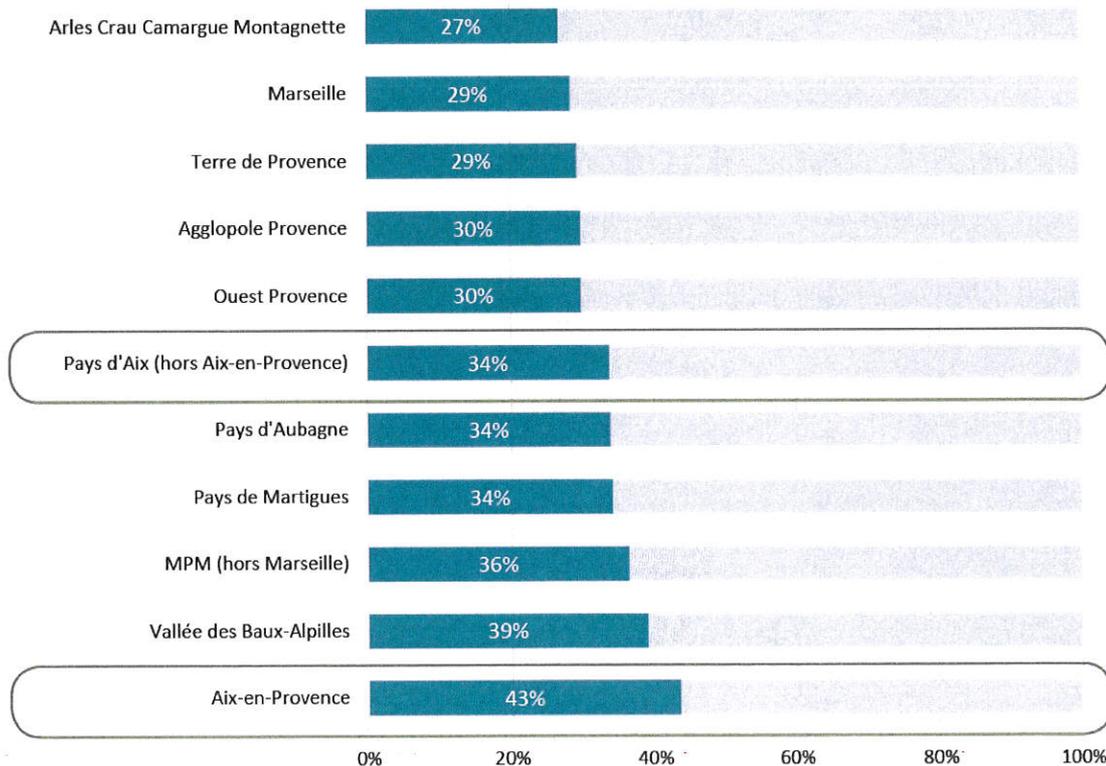


Source : ODL13, collecte 2014

# 13

## LE LOGEMENT, UN POIDS IMPORTANT DANS LE BUDGET DES MÉNAGES

POIDS DES MÉNAGES DU PARC PRIVÉ (ALLOCATAIRES LOGEMENT DE LA CAF) QUI CONSACRENT PLUS DE 40% DE LEURS REVENUS AU LOGEMENT



Source : CAF 13 - Traitement ADIL 13

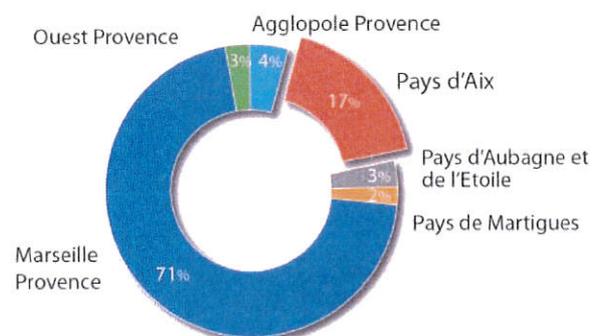
### 34 700 ménages du Pays d'Aix sont allocataires logements de la CAF 13, dont 20 000 dans le parc locatif privé

Dans le Pays d'Aix (hors ville d'Aix), un tiers de ces ménages consacrent plus de 40% de leurs revenus au logement.

A Aix-en-Provence, ville où les loyers sont particulièrement élevés, c'est 43% des ménages allocataires qui sont dans cette situation.

L'intensité du taux d'effort des ménages souligne l'inadéquation entre les montants de loyers pratiqués dans le parc privé et les niveaux de revenus d'une partie de ses occupants.

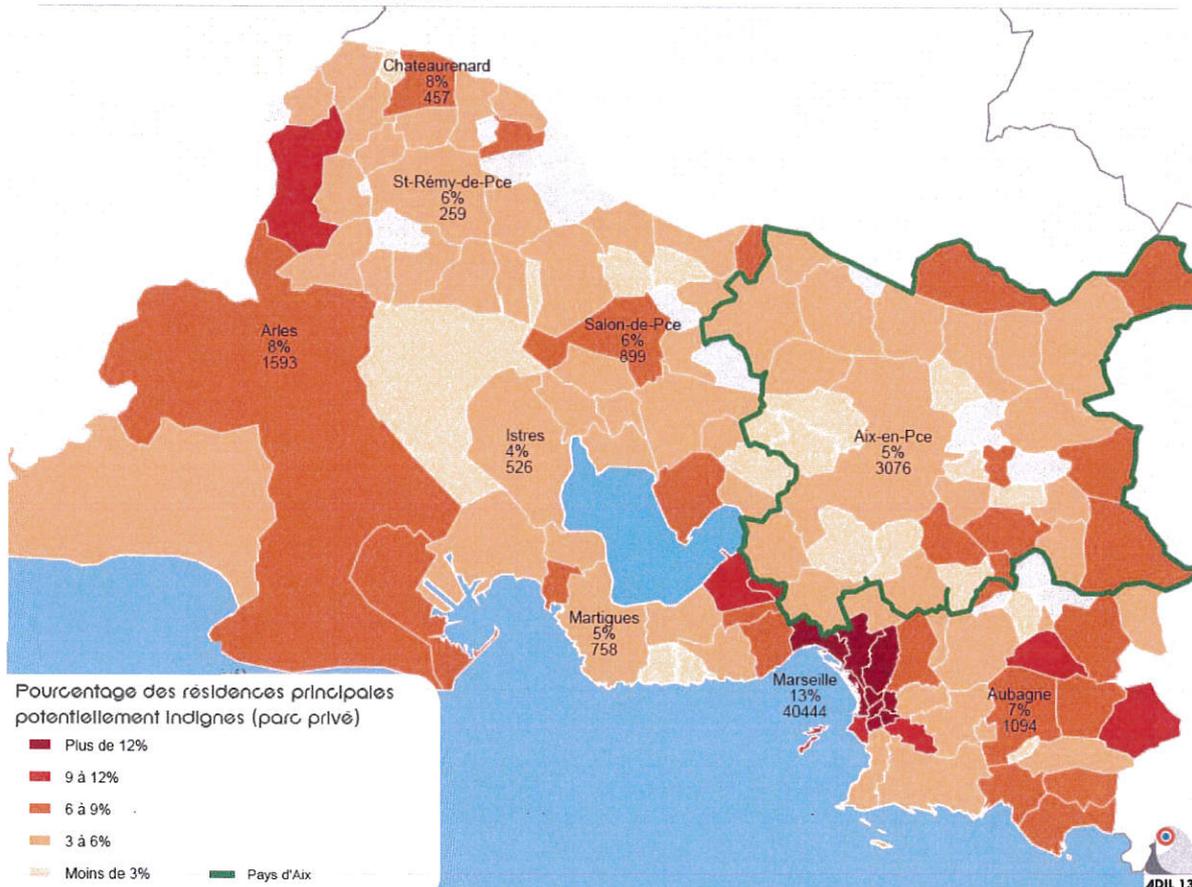
### RÉPARTITION DES LOCATAIRES DU PARC PRIVÉ BÉNÉFICIAIRES D'UNE AIDE AU LOGEMENT DE LA CAF



Source : CAF 13 - Traitement ADIL 13

# 14 LA DÉGRADATION DU PARC PRIVÉ

LE PARC PRIVÉ POTENTIELLEMENT INDIGNE EN 2011



Source : Filocom 2011- MEDDE d'après DGFiP - Traitement ADIL 13

## 6 537 logements potentiellement indignes dans le Pays d'Aix, soit 5% de l'ensemble du parc privé

La ville d'Aix-en-Provence concentre près de la moitié de ces logements potentiellement indignes. Mais leur présence est également notable dans d'autres communes du Pays d'Aix, souvent au cœur des noyaux villageois anciens.

Le parc potentiellement indigne est majoritairement occupé par des locataires (67%). Les personnes âgées sont également très présentes dans ce parc (32%).

*Nota : le parc potentiellement indigne est défini à partir du classement cadastral du logement et des revenus de ses occupants. Il s'agit de la probabilité qu'un logement soit indigne et non pas d'un dénombrement effectué sur le terrain.*

### Copropriétés dégradées

- 8545 copropriétés de classe D dans les Bouches du Rhône en 2011, dont 781 dans le Pays d'Aix.
- 90% de ces copropriétés dégradées comptent moins de 12 logements.



# OBSERVATOIRE DE L'HABITAT

## LE LOGEMENT EN PAYS D'AIX



Mission Observatoire du Territoire et de l'Habitat du Pays d'Aix  
CS 40 868 13 626 Aix en Provence cedex 1  
Tel. 04 42 91 55 54



Agence Départementale d'Information sur le Logement des Bouches-du -Rhône  
7, cours Jean Ballard  
CS 10117  
13231 MARSEILLE CEDEX 1  
Tél. 04 96 11 12 00 - [www.adil13.org](http://www.adil13.org)



Agence d'Urbanisme Pays d'Aix-Durance  
Le Mansard Bât C 4e étage, Place Martin Luther King  
Avenue du 8 mai 1945 - 13090 Aix-en-Provence  
Tél. 04 42 23 12 17 - [www.aupa.fr](http://www.aupa.fr)

AVRIL 2016

MÉTROPOLE  
AIX-MARSEILLE  
PROVENCE



2016\_CT2\_078

**OBJET : Habitat et politique de la ville - Habitat - Présentation de "la situation du logement en Pays d'Aix" - Document de synthèse réalisé en partenariat avec l'AUPA et l'ADIL 13**

---

Après avoir pris connaissance du rapport, le Conseil de Territoire en prend acte et le transforme en délibération.

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



**30 JUIN 2016**