

2016_CT2_165

OBJET : Habitat et politique de la ville - Habitat - Evolution du parc locatif social 2013 /2014 en Pays d'Aix - Analyse de la production nouvelle de logements locatifs sociaux

Le 12 octobre 2016, le Conseil de Territoire du Pays d'Aix, s'est réuni en session ordinaire au gymnase Guy Drut à Bouc-Bel-Air, sur la convocation qui lui a été adressée par Madame le Président du Territoire le 6 octobre 2016, conformément à l'article L.5211-1 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Etaient Présents : JOISSAINS MASINI Maryse – ALBERT Guy – AMAROUCHE Annie – BACHI Abbassia – BALDO Edouard – BARRET Guy – BONTHOUX Odile – BORELLI Christian – BOUDON Jacques – BOULAN Michel – BOUVET Jean-Pierre – BOYER Raoul – BRAMOULLÉ Gérard – BUCCI Dominique – CALAFAT Roxane – CANAL Jean-Louis – CASTRONOVO Lucien-Alexandre – CESARI Martine – CHARRIN Philippe – CICCOLINI-JOUFFRET Noëlle – CORNO Jean-François – CRISTIANI Georges – DAGORNE Robert – de SAINTDO Philippe – DELAVET Christian – DEVESA Brigitte – DI CARO Sylvaine – FABRE-AUBRESPY Hervé – FREGEAC Olivier – GACHON Loïc – GARELLA Jean-Brice – GERARD Jacky – GOUIRAND Daniel – GROSSI Jean-Christophe – GUINIERI Frédéric – HOUEIX Roger – LAFON Henri – LHEN Hélène – MALLIÉ Richard – MANCEL Joël – MARTIN Régis – MENFI Jeannot – MERCIER Arnaud – MERGER Reine – MONDOLONI Jean-Claude – MORBELLI Pascale – NERINI Nathalie – PAOLI Stéphane – PELLENC Roger – PERRIN Jean-Marc – POLITANO Jean-Jacques – RAMOND Bernard – RENAUDIN Michel – SALOMON Monique – SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre – SUSINI Jules – TALASSINOS Luc – TAULAN Francis – TERME Françoise – TRAINAR Nadia – YDE Marcel

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 RENAUDIN Michel – AMIEL Michel donne pouvoir à BUCCI Dominique – ARDHUIN Philippe donne pouvoir à MALLIÉ Richard – AUGEY Dominique donne pouvoir à BRAMOULLÉ Gérard – BENKACI Moussa donne pouvoir à BACHI Abbassia – CIOT Jean-David donne pouvoir à CICCOLINI-JOUFFRET Noëlle – de BUSSCHERE Charlotte donne pouvoir à BALDO Edouard – JOISSAINS Sophie donne pouvoir à JOISSAINS MASINI Maryse – JOUVE Mireille donne pouvoir à CANAL Jean-Loius – LAGIER Robert donne pouvoir à CESARI Martine – LENFANT Gaëlle donne pouvoir à CASTRONOVO Lucien-Alexandre – MALAUZAT Irène donne pouvoir à de SAINTDO Philippe – MEÏ Roger donne pouvoir à MENFI Jeannot – MICHEL Marie-Claude donne pouvoir à MONDOLONI Jean-Claude – PIZOT Roger donne pouvoir à ALBERT Guy – PRIMO Yveline donne pouvoir à NERINI Nathalie – ROLANDO Christian donne pouvoir à BOUVET Jean-Pierre – SERRUS Jean-Pierre donne pouvoir à CHARRIN Philippe – SLISSA Monique donne pouvoir à CALAFAT Roxane

Etai(en)t excusé(es) sans pouvoir : AMEN Mireille – BURLE Christian – CHAZEAU Maurice – FERAUD Jean-Claude – FILIPPI Claude – GALLESE Alexandre – LEGIER Michel – PEREZ Fabien – PROVITINA-JABET Valérie – ROUVIER Catherine – ZERKANI-RAYNAL Karima

Secrétaire de séance : Roxane CALAFAT

Monsieur Frédéric GUINIERI donne lecture du rapport ci-joint.

RAPPORT AU CONSEIL DE TERRITOIRE DU PAYS D'AIX

Habitat et Politique de la Ville / Habitat

■ Séance du 12 octobre 2016

04_1_01

■ Evolution du parc locatif social 2013 /2014 en Pays d'Aix - Analyse de la production nouvelle de logements locatifs sociaux

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 et la Direction de l'Habitat proposent un document synthétique permettant de suivre l'évolution du parc locatif social entre 2013 et 2014.

Ce document a été réalisé avec le concours de l'Agence d'Urbanisme du Pays d'Aix - Durance (AUPA).

Il fait la synthèse des informations qui seront contenues dans l'Atlas du Parc Locatif Social du Pays d'Aix, disponible à l'automne 2016 dans sa version complète. Cet Atlas, dont la dernière édition date de 2014, permet un suivi très précis des nouvelles livraisons de logements locatifs sociaux (typologie, taille, localisation par géo référencement, caractéristiques concernant leur taille, consommation énergétique..).

L'Agence d'Urbanisme Pays d'Aix - Durance (AUPA) a ainsi étudié l'évolution du parc locatif social à partir des données issues de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM13) des Bouches du Rhône (inventaire SRU au 01/01/2015)..

Cette analyse porte sur la production nouvelle de logements locatifs sociaux en 2013 et 2014 (au sens de la loi SRU). Elle a été réalisée avec les services du Pays d'Aix et a bénéficié de l'appui de l'Association Régionale HLM PACA-Corse.

Dans un contexte où les difficultés pour se loger sont sans cesse plus importantes, l'offre locative sociale se développe aussi bien en termes de production que de localisation, une grande majorité des communes ayant réalisé des logements sociaux sur leur territoire.

Ce sont ainsi plus de 900 logements locatifs sociaux qui ont été livrés en deux ans, contribuant ainsi à apporter des réponses diversifiées aux habitants du Pays d'Aix.

23 communes du Pays d'Aix ont livré des programmes de logements sociaux familiaux sur cette période. Ce qui marque le rééquilibrage territorial de la production. L'année 2014 fut une année exceptionnelle avec plus de 600 logements sociaux livrés, il faut remonter à 1993 pour relever un tel niveau de production.

La majorité des programmes livrés sont des petits programmes (17 logements en moyenne). Les bailleurs se sont adaptés aux besoins de la population du Pays d'Aix en produisant une offre plus souvent constituée de petits logements que par le passé.

Enfin, la part des logements très sociaux (PLAI) progresse fortement sur cette période (de 8 % à 24%).

Au 1^{er} janvier 2015, le Pays d'Aix compte donc 26 779 logements sociaux sur son territoire, dont près de 83 % de logements familiaux dans le parc HLM.

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 mise en œuvre de l'observatoire de l'habitat ;
- La délibération n°HN 088-219/16/CM du Conseil de la Métropole du 28 avril 2016 portant délégation du Conseil de la Métropole au Conseil de Territoire du Pays d'Aix ;
- La délibération n°FAG 002-542/16/CM du Conseil de la Métropole du 30 juin 2016 relative aux modalités de décision d'octroi de subventions aux associations par les Conseils de Territoire ;
- L'avis de la commission Habitat et Politique de la Ville en date du 20 septembre 2016.

Où le rapport ci-dessus,

Délibère

Article unique :

Le Conseil de Territoire prend acte de la publication de l'observatoire de l'habitat : « Evolution du parc locatif social en 2013 et 2014 »



OBSERVATOIRE DE L'HABITAT

PLUS DE 900 NOUVEAUX LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX LIVRÉS EN 2 ANS DANS LE PAYS D'AIX



ÉVOLUTION DU PARC LOCATIF SOCIAL EN 2013 ET 2014

Dans le cadre de l'Observatoire de l'Habitat du Pays d'Aix, l'Agence d'Urbanisme Pays d'Aix-Durance (AUPA) a étudié l'évolution du parc de logements locatifs sociaux à partir des données issues de la Direction départementale des territoires et de la mer (DDTM) des Bouches du Rhône. Cette analyse porte sur la production nouvelle de logements locatifs sociaux en 2013 et 2014 (au sens de la loi SRU). Elle a été réalisée avec les services du Pays d'Aix et a bénéficié de l'appui de l'Association Régionale HLM PACA-Corse.

Dans un contexte où les difficultés pour se loger sont sans cesse plus importantes, l'offre locative sociale se développe aussi bien en termes de production que de localisation, une grande majorité des communes ayant réalisé des logements sociaux sur leur territoire. Ce sont ainsi plus de 900 logements locatifs sociaux qui ont été livrés en deux ans, contribuant ainsi à apporter des réponses diversifiées aux habitants du Pays d'Aix.

JUILLET 2016

MÉTROPOLE
AIX-MARSEILLE
PROVENCE

PAYS D'AIX

ARHLM
PACA
CORSE

AUPA

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20161012-2016_CT2_165-
DE
Date de télétransmission : 21/10/2016
Date de réception préfecture : 21/10/2016

PLUS DE 900 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX NEUFS MIS EN LOCATION EN DEUX ANS

925 logements familiaux neufs ont été livrés entre 2013 et 2014

L'essentiel de la production (85%) est destiné aux familles, le reste étant composé de structures collectives qui accueillent des publics spécifiques (personnes âgées, jeunes travailleurs, étudiants...). 2014 est une année exceptionnelle avec plus de 600 logements sociaux livrés et il faut remonter à 1993 pour relever un tel niveau de production.

Vers un rééquilibrage de la production

23 communes sur 36 ont livré des programmes entre 2013 et 2014. Si trois concentrent toujours l'essentiel du parc existant, la production nouvelle participe à un rééquilibrage territorial, avec plus de 75% des logements livrés en dehors d'Aix-en-Provence.

La loi SRU a été renforcée le 18 janvier 2013 par la loi dite de «mobilisation du foncier public en faveur du logement». Le taux de logements sociaux à atteindre par les communes de plus de 3 500 habitants a été porté de 20% à 25% à l'horizon 2025.



Domaine de la Grassie - Sacogiva - AIX-EN-PROVENCE

Au sein du Pays d'Aix, 25 communes sont assujetties à la loi SRU. 21 d'entre elles ont réalisé des logements locatifs sociaux ces deux dernières années

Les quatre communes n'ayant pas livré de logements sociaux en 2013 et 2014 font l'objet d'un constat de carence. Trois d'entre-elles ont cependant des projets financés qui seront livrés dans les prochaines années.

29 mois en moyenne par opération, peu de VEFA

En décalage avec les tendances observées à l'échelle régionale (50 à 60 mois), les délais de livraison des programmes de logements sociaux semblent réduits. En effet, 29 mois en moyenne se déroulent entre l'autorisation de permis et la livraison du programme.

Le Pays d'Aix se démarque à nouveau sur cette période puisque les logements sociaux réalisés en VEFA représentent moins du tiers de la production, contre plus de la moitié à l'échelle régionale ces dernières années (source AR Hlm PACA & Corse).

La VEFA

LA VENTE EN ÉTAT FUTUR D'ACHÈVEMENT (VEFA) EST NOTAMMENT UTILISÉE PAR LES BAILLEURS SOCIAUX POUR ACHETER DES LOGEMENTS À DES OPÉRATEURS PRIVÉS AFIN DE LES PROPOSER À LA LOCATION SOCIALE.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20161012-2016_CT2_165-DE
Date de télétransmission : 21/10/2016
Date de réception préfecture : 21/10/2016

Une majorité de petits programmes à «taille humaine»

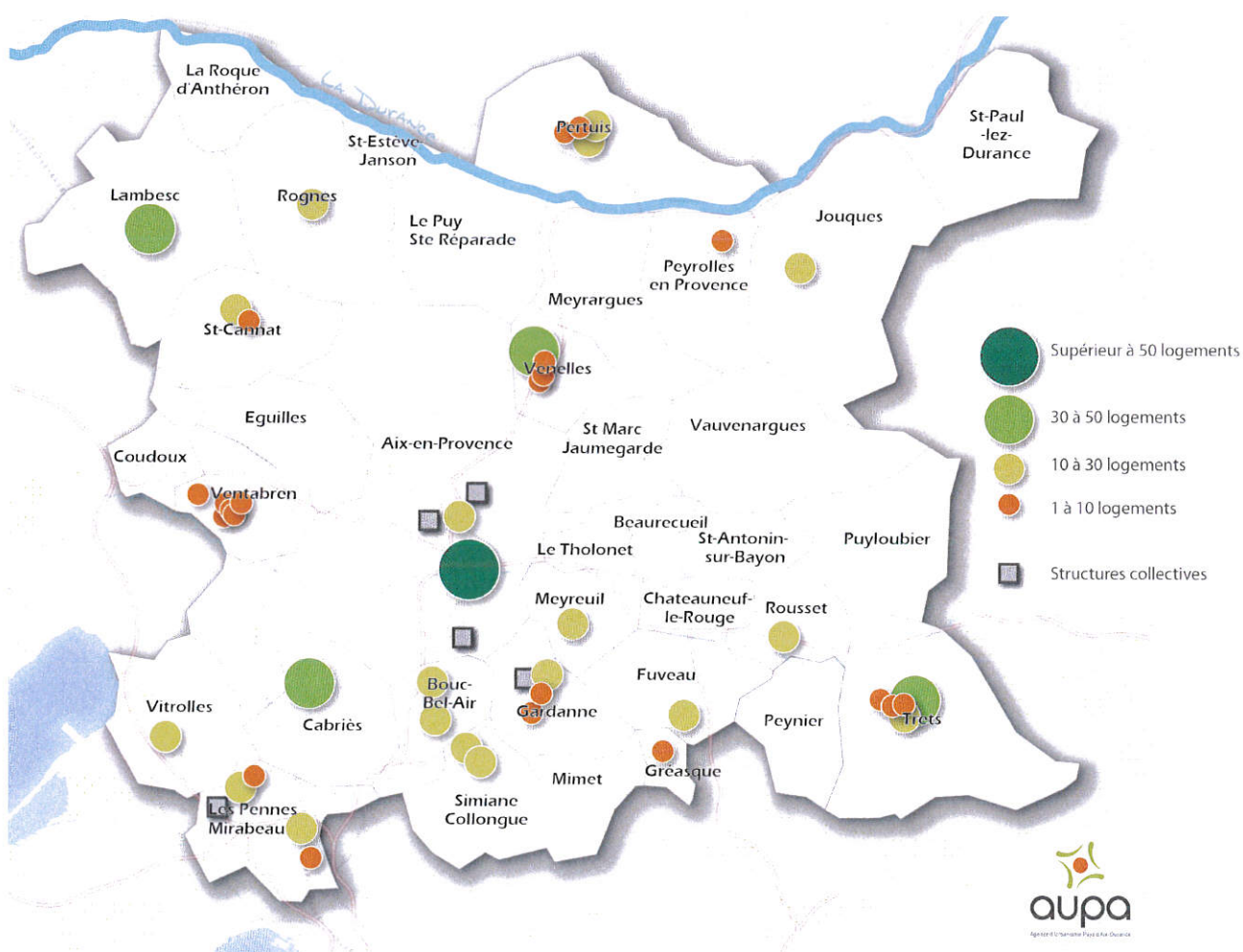
La quasi-totalité des programmes réalisés en 2013 et 2014 est composée de logements familiaux. Ils représentent 46 des 52 programmes immobiliers sociaux livrés en deux ans.

Malgré le caractère résidentiel du territoire, les programmes collectifs représentent la quasi-totalité des livraisons (83% des logements sociaux livrés).

Ces programmes de 17 logements en moyenne s'adaptent aux caractéristiques des villes et villages du Pays d'Aix.

En comparaison, les programmes de logements neufs commercialisés sur le marché privé s'établissent autour de 35 logements en moyenne à l'échelle du pays d'Aix.

Plus de la moitié des programmes sociaux comptent moins de dix logements et un seul programme, le «domaine de la Grassie» à Aix en Provence, compte plus de 50 logements (livré en 2013).



Programmes de logements sociaux mis en location en 2013 et 2014

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20161012-2016_CT2_165-DE

Date de télétransmission : 21/10/2016
Date de réception préfecture : 21/10/2016

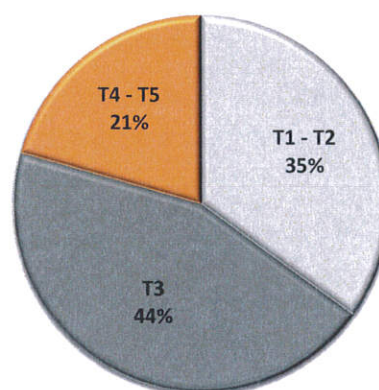
Plus de petits logements pour répondre aux besoins du territoire

Les bailleurs sociaux se sont adaptés aux besoins de la population du pays d'Aix en produisant une offre plus souvent constituée de petits logements que par le passé.

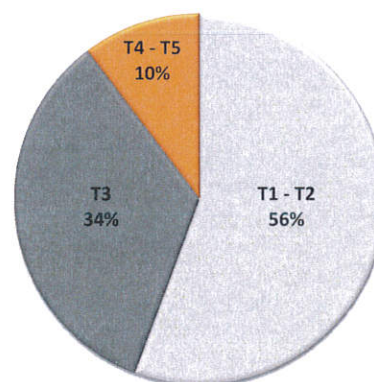
Les T1 et T2 représentent plus du tiers des logements sociaux livrés, alors qu'ils ne représentent que 16% du parc total de logements sociaux du territoire.

En effet, les petits logements sont nettement sous représentés ou inexistant dans le parc social de plusieurs communes alors qu'ils répondent directement aux besoins des jeunes ménages, des jeunes actifs et des personnes âgées.

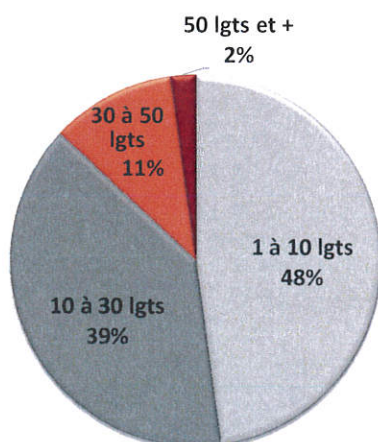
En 2014, les T1 et T2 représentaient 43% des demandes de logement social exprimées en 2014 : 12% des demandeurs souhaitent un T1 et 31% des demandeurs souhaitent un T2. La tendance actuelle à la production de T2 (32% des mises en location en 2013 et 2014) est donc en adéquation avec la demande exprimée.



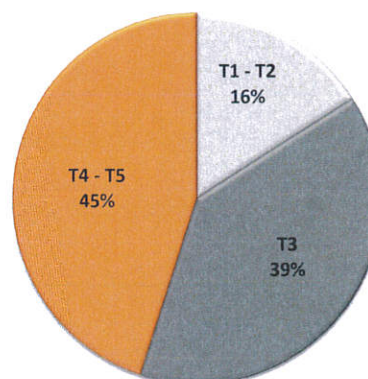
TYPOLOGIE DES LOGEMENTS SOCIAUX FAMILIAUX
LIVRÉS EN 2013 ET 2014



TYPOLOGIE DES LOGEMENTS PRIVÉS NEUFS LIVRÉS
ENTRE 2010 ET 2014



TAILLE DES PROGRAMMES DES LOGEMENTS SOCIAUX
FAMILIAUX LIVRÉS EN 2013 ET 2014



TYPOLOGIE DU PARC LOCATIF SOCIAL TOTAL

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20161012-2016_CT2_165-
DE
Date de télétransmission : 21/10/2016
Date de réception préfecture : 21/10/2016



Villa des Impressionnistes - Famille et Provence - GARDANNE

Cette évolution s'inscrit dans une tendance plus générale du marché de l'immobilier neuf, où les petits logements représentent depuis quelques années plus de la moitié des livraisons réalisées sur le territoire.

Les moyens et grands logements restent au cœur de la production des bailleurs sociaux

Même si la production de T1 et T2 est en augmentation, les T3 restent fortement majoritaires dans la production neuve de logements sociaux, puisqu'ils représentent encore 44% des livraisons de 2013 et 2014. A titre de comparaison, ce segment ne représente qu'un tiers de la production neuve privée.

Enfin, si la production de grands logements est en baisse (23% de «T4 et +»), elle reste proportionnellement supérieure à l'offre neuve privée (10%).

La production de «T4 et +» est proportionnelle à la demande sur ce type de logements, qui sont visés par 21% des demandes exprimées.

Cette production vient ainsi utilement compléter le parc social existant (45%) en proposant une offre de logements adaptée aux familles souhaitant vivre sur le territoire du pays d'Aix.

LES OPERATIONS ANRU

La modification du parc de logements sociaux passe également par des opérations de renouvellement urbain. L'objectif est de transformer en profondeur les quartiers qui présentent une forte concentration de ménages en difficulté sociale et économique. Deux quartiers du Pays d'Aix font l'objet d'intervention à ce titre :

Vitrolles, Quartier Les Pins

- 167 nouveaux logements.
- 104 logements des résidences Sauge et Sarriette démolis en mars 2014

Aix-en-Provence, Corsy-Beisson

- 147 nouveaux logements dont 65 dans le périmètre ANRU et 82 à proximité
- 145 logements démolis

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20161012-2016_CT2_165-
DE
Date de télétransmission : 21/10/2016
Date de réception en préfecture : 21/10/2016

PAROLES D'EXPERT

« Cette nouvelle publication de l'observatoire de l'habitat du Pays d'Aix met parfaitement en évidence la diversité et la dynamique positive de l'activité des organismes de logement social et de leurs partenaires sur un territoire particulièrement tendu. Elle a le grand mérite de ne pas oublier les opérations de renouvellement urbain trop souvent traitées à part. En effet, au même titre que le développement de l'offre sociale en communes SRU, la reconstruction ou la réhabilitation lourde de programmes immobiliers sociaux consomme une part non négligeable des fonds propres des opérateurs tout en mobilisant leurs équipes de maîtrise d'ouvrage. L'une comme l'autre convergent pour répondre à des besoins importants. »

Bernard Oliver

Président de l'AR Hlm PACA & Corse

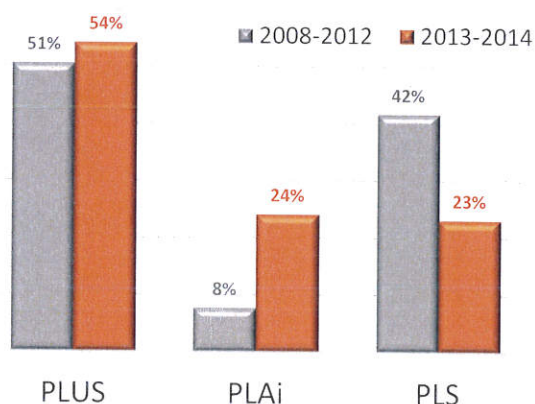
Une forte augmentation de la production de logements à loyers très sociaux (PLAi)

A l'image de la moyenne régionale, les logements sont majoritairement financés en PLUS. Cette proportion reste stable depuis plusieurs années.

Elle représente plus de la moitié des logements sociaux familiaux livrés (55% en 2014).

La production très sociale du logement (PLAi) est en très forte hausse, puisqu'elle a triplé entre 2004 et 2012 pour dépasser 24% des livraisons (8% en moyenne sur la période 2008 – 2012).

Enfin, les logements financés en PLS sont en baisse sensible. Ils représentent aujourd'hui moins de 25% des livraisons réalisées en 2013 et 2014, alors que plus de 40% des logements livrés entre 2008 et 2012 relevaient de ce régime de financement.



RÉPARTITION DES FINANCEMENTS DES LOGEMENTS SOCIAUX LIVRÉS ENTRE 2008 ET 2014

Près de 160 logements locatifs sociaux dans le parc privé

Depuis plusieurs années, avec l'appui de l'ANAH, le Pays d'Aix a mis en place plusieurs dispositifs visant à améliorer la qualité du parc de logements anciens. Le Pays d'Aix recense ainsi 158 logements sociaux privés conventionnés.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20161012-2016_CT2_165-DE
Date de télétransmission : 21/10/2016
Date de réception préfecture : 21/10/2016

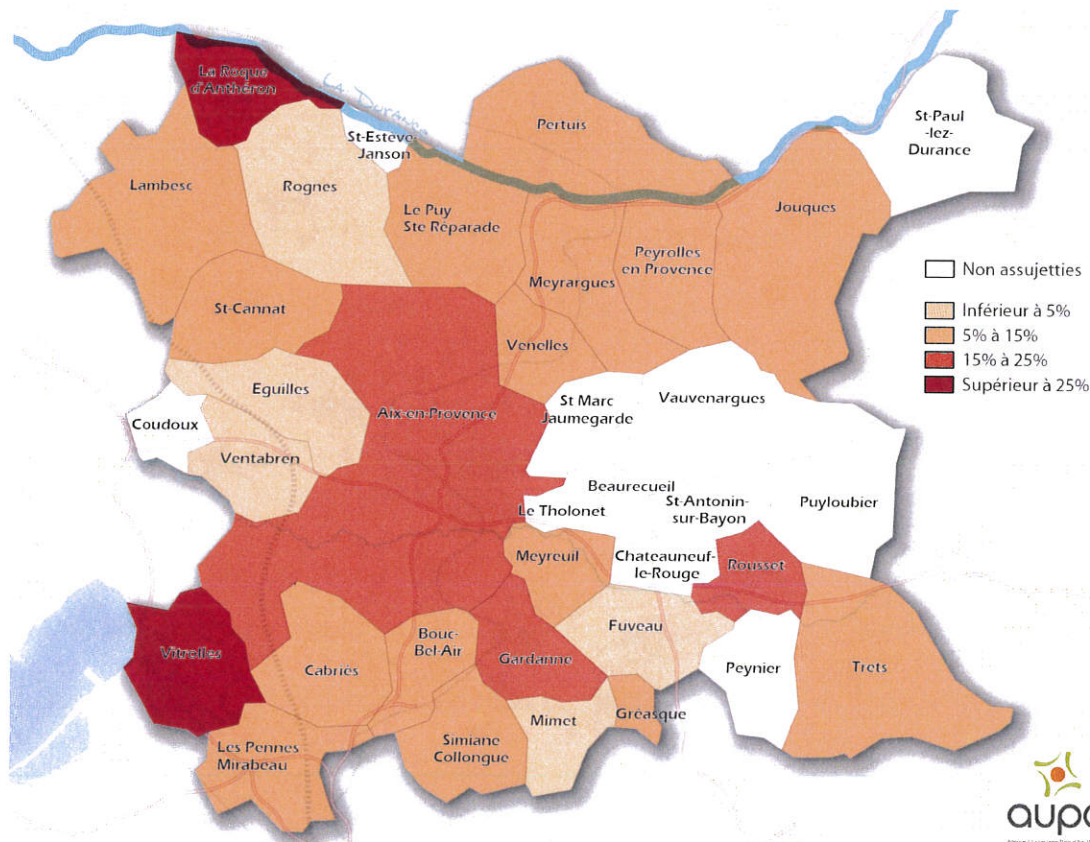
LE PARC DE LOGEMENT SOCIAL

TAUX SRU AU 1er JANVIER 2015

	LOGEMENTS SOCIAUX SRU	TAUX SRU
AIX-EN-PROVENCE	13 663	18,9%
BOUC-BEL-AIR	496	8,7%
CABRIES	219	5,5%
EGUILLES	135	4,0%
FUVEAU	183	4,6%
GARDANNE	2 125	23,6%
GREASQUE	169	9,5%
JOQUES	170	9,0%
LA ROQUE-D'ANTHERON	650	31,8%
LAMBESC	278	6,7%
LE PUY-SAINTE-REPARADE	223	10,5%
LES PENNES-MIRABEAU	639	7,5%
MEYRARGUES	185	11,8%
MEYREUIL	207	9,1%
MIMET	73	4,1%
PEYROLLES-EN-PROVENCE	179	8,6%
ROGNES	89	4,5%
ROUSSET	352	17,7%
SAINT-CANNAT	206	8,8%
VENELLES	198	5,3%
SIMIANE-COLLONGUE	147	6,5%
TRETS	338	7,48%
VENTABREN	16	0,7%
VITROLLES	4 469	31,8%
PERTUIS	938	10,4%

26 779 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX EN PAYS D'AIX AU 1ER JANVIER 2015

- 22 175 logements familiaux dans le parc HLM
- 158 logements dans le parc conventionné privé
- 2 421 logements en structures collectives
- 2 025 logements en résidences étudiantes conventionnés APL.



Taux de logements sociaux pour les communes assujetties à la loi SRU au 1er janvier 2015



Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20161012-2016_CT2_165-
DE
Date de télétransmission : 21/10/2016
Date de réception préfecture : 21/10/2016

PROSPECTIVE

Selon l'Observatoire Immobilier de Provence «le pays d'Aix est l'un des espaces qui connaît la dynamique la plus importante et où les logements à vocation sociale (PLAi et PLUS) tirent le mouvement».

L'OIP confirme par ailleurs le dynamisme du Pays d'Aix en matière de financement de logements sociaux pour l'année 2015. Ces programmes seront livrés d'ici 3 à 4 ans.

Baromètre immobilier 2015 - OIP, 22/03/16

Une résidence étudiante conventionnée

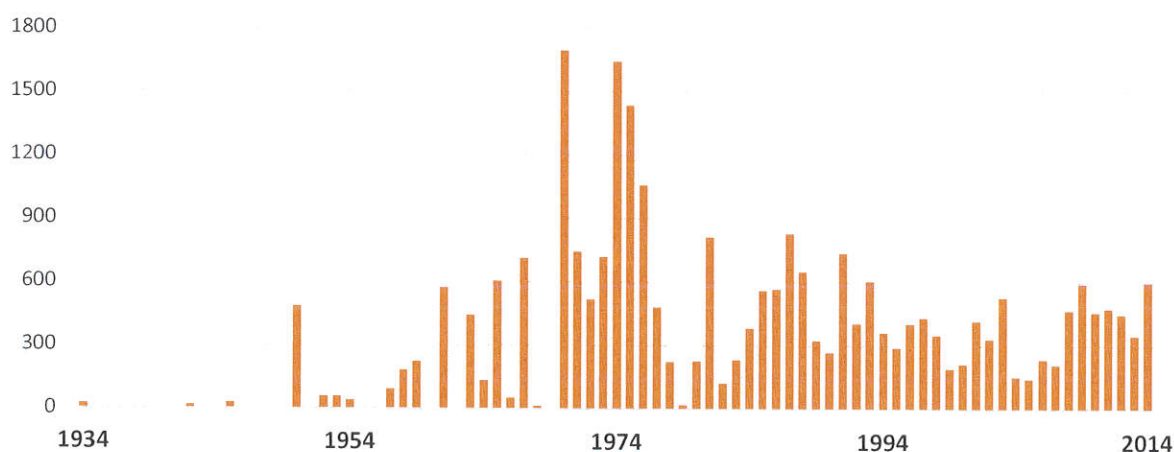
La résidence Frédéric Mistral à Aix en Provence compte 39 logements. C'est la seule résidence étudiante conventionnée livrée en Pays d'Aix sur cette période. Le territoire recense désormais plus de 2 000 logements étudiants en résidences conventionnées leur permettant ainsi de bénéficier de l'APL.

Plus de 100 logements en structures collectives pour des publics spécifiques

Les opérateurs sociaux peuvent développer des logements sociaux pour des publics spécifiques, regroupées ici sous le terme générique de

structures collectives, dont la gestion est le plus souvent réalisée par des associations spécialisées :

- L'Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées (EHPA) Villa Mirabeau, résidence non médicalisée pour personnes âgées, de 64 logements. Cet établissement, à destination de personnes âgées autonomes, est localisé aux Pennes- Mirabeau.
- A cela s'ajoute le «foyer des Acacias» à Gardanne pour personnes handicapées (9 équivalent logements), ainsi que deux structures pour public en insertion à Aix-en-Provence : Les Prytanés (3 équivalent logements) et Les Pléiades (22 logements).



PÉRIODES DE MISE EN LOCATION DES LOGEMENTS SOCIAUX (SRU 2015)

MÉTROPOLÉ
AIX-MARSEILLE
PROVENCE



Direction Habitat
CS 40 868
13626 Aix-en-Provence - Cedex 1
Tél. : 04 42 91 55 54



ARHm PACA & Corse
Le Saint Georges
97, avenue de la Corse
13007 Marseille
Tél. : 04 91 13 73 26



Agence d'Urbanisme Pays d'Aix- Durance
Le Mansard - Bâtiment C
Avenue du 8 mai 45

Accusé de réception en préfecture
013-20054807-20161012-2016_CT2_165-
DE

Date de télétransmission : 21/10/2016
Date de réception préfecture : 21/10/2016

OBJET : Habitat et politique de la ville - Habitat - Evolution du parc locatif social 2013 /2014 en Pays d'Aix - Analyse de la production nouvelle de logements locatifs sociaux

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 de Territoire présents
Maryse JOISSAINS MASINI

Signé, le 19 OCT. 2016