

2017_CT2_286

OBJET : Habitat et politique de la ville - Habitat - Observatoire de l'Habitat - "Le suivi des logements : un nouvel indicateur pour le Pays d'Aix" (2012 - 2014)

Le 6 juillet 2017, le Conseil de Territoire 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 du Territoire le 30 juin 2017, conformément à l'article L.5211-1 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Etaient Présents : JOISSAINS MASINI Maryse – ALBERT Guy – ARDHUIN Philippe – BACHI Abbassia – BARRET Guy – BONTHOUX Odile – BOUDON Jacques – BOULAN Michel – BOUVET Jean-Pierre – BRAMOULLÉ Gérard – CALAFAT Roxane – CANAL Jean-Louis – CASTRONOVO Lucien-Alexandre – CESARI Martine – CHAZEAU Maurice – CICCOLINI-JOUFFRET Noëlle – CORNO Jean-François – CRISTIANI Georges – de SAINTDO Philippe – DELAVET Christian – FABRE-AUBRESPY Hervé – FREGEAC Olivier – GACHON Loïc – GERARD Jacky – GOUIRAND Daniel – GROSSI Jean-Christophe – HOUEIX Roger – LAFON Henri – LENFANT Gaëlle – LHEN Hélène – MANCEL Joël – MARTIN Régis – MENFI Jeannot – MONDOLONI Jean-Claude – MORBELLI Pascale – NERINI Nathalie – PELLENC Roger – PERRIN Jean-Marc – PIZOT Roger – POLITANO Jean-Jacques – PRIMO Yveline – RENAUDIN Michel – SERRUS Jean-Pierre – SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre – SLISSA Monique – TALASSINOS Luc – TAULAN Francis – TERME Françoise – 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 – AMAROUCHE Annie donne pouvoir à LAFON Henri – AMIEL Michel donne pouvoir à SLISSA Monique – AUGHEY Dominique donne pouvoir à BRAMOULLÉ Gérard – BALDO Edouard donne pouvoir à CASTRONOVO Lucien-Alexandre – BENKACI Moussa donne pouvoir à BACHI Abbassia – BUCCI Dominique donne pouvoir à CALAFAT Roxane – DEVESA Brigitte donne pouvoir à PERRIN Jean-Marc – DI CARO Sylvaine donne pouvoir à JOISSAINS MASINI Maryse – GUINIERI Frédéric donne pouvoir à PELLENC Roger – MALAUZAT Irène donne pouvoir à de SAINTDO Philippe – MALLIÉ Richard donne pouvoir à HOUEIX Roger – MEI Roger donne pouvoir à PRIMO Yveline – MERCIER Arnaud donne pouvoir à FREGEAC Olivier – MERGER Reine donne pouvoir à CHAZEAU Maurice – MICHEL Marie-Claude donne pouvoir à MONDOLONI Jean-Claude – PAOLI Stéphane donne pouvoir à BOUDON Jacques – RAMOND Bernard donne pouvoir à MANCEL Joël – ROLANDO Christian donne pouvoir à GROSSI Jean-Christophe – SALOMON Monique donne pouvoir à SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre – TRAINAR Nadia donne pouvoir à FABRE-AUBRESPY Hervé – ZERKANI-RAYNAL Karima donne pouvoir à TERME Françoise

Etai(en)t excusé(es) sans pouvoir : AMEN Mireille – BORELLI Christian – BOYER Raoul – BURLE Christian – CHARRIN Philippe – CIOT Jean-David – DAGORNE Robert – de BUSSCHERE Charlotte – FERAUD Jean-Claude – FILIPPI Claude – GALLESE Alexandre – GARELLA Jean-Brice – JOISSAINS Sophie – JOUVE Mireille – LAGIER Robert – LEGIER Michel – PEREZ Fabien – PROVITINA-JABET Valérie – ROUVIER Catherine – SUSINI Jules

Secrétaire de séance : Roxane CALAFAT

Monsieur Joël MANCEL donne lecture du rapport ci-joint.

Accusé de réception en préfecture 013-200054807-20170706-2017_CT2_286- DE Date de télétransmission : 20/07/2017 Date de réception préfecture : 20/07/2017

RAPPORT AU CONSEIL DE TERRITOIRE DU PAYS D'AIX

Habitat et politique de la ville

Habitat

■ Séance du 6 juillet 2017

04_1_06

■ **Observatoire de l'Habitat - « Le suivi des logements : un nouvel indicateur pour le Pays d'Aix » (2012-2014)**

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

Dans le cadre de l'Observatoire de l'Habitat du Pays d'Aix, l'Agence d'Urbanisme Pays d'Aix-Durance (AUPA) a mené, avec les communes, la mission observatoire et les services de l'Etat (Service Statistique Logement-Construction des Ministères du Logement et du Développement Durable), une démarche destinée à mieux connaître la réalité de la construction.

Ainsi, au 31 décembre 2015, plus de 3 600 logements individuels et collectifs ont été livrés sur les 7 800 logements ayant fait l'objet d'un permis de construire autorisé entre 2012 et 2014. Cette démarche permet également d'appréhender les temps nécessaires pour construire des logements individuels et collectifs une fois le permis de construire accordé.

À l'aube de l'élaboration du Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Métropole Aix-Marseille-Provence, cette publication apporte aux élus une connaissance sur la réalité de la construction, de l'autorisation du permis à la livraison du logement sur le Territoire du Pays d'Aix.

Telles sont les raisons qui nous incitent à proposer au Conseil de Territoire de prendre connaissance du document de l'observatoire de l'habitat « Le suivi des logements : un nouvel indicateur pour le Pays d'Aix »

Le Conseil de Territoire du Pays d'Aix,

Vu

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- La loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles ;
- La loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République ;
- Les délibérations n°HN 088-219/16/CM du Conseil de la Métropole du 28 avril 2016 et n°FAG 002-542/16/CM du Conseil de la Métropole du 30 juin 2016 portant délégation du Conseil de la Métropole au Conseil de Territoire du Pays d'Aix ;
- L'avis de la Commission de Territoire Habitat et Politique de la Ville du 8 juin 2017.

Oùï le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Délibère

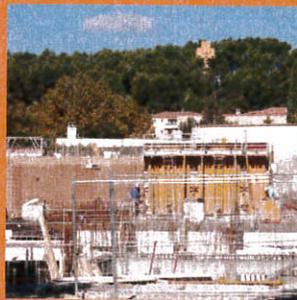
Article unique :

Il est pris acte de la présentation du document « Le suivi des logements : un nouvel indicateur pour le Pays d'Aix » joint en annexe.



OBSERVATOIRE DE L'HABITAT

LE SUIVI DES LOGEMENTS UN NOUVEL INDICATEUR POUR LE PAYS D'AIX



RETOUR SUR 3 ANNÉES D'AUTORISATIONS (2012-2014)

Dans le cadre de l'Observatoire de l'Habitat du Pays d'Aix, l'Agence d'Urbanisme Pays d'Aix-Durance (AUPA) a mené, avec les communes et les services de l'Etat (Service Statistique Logement-Construction des Ministères du Logement et du Développement Durable), une démarche destinée à mieux connaître la réalité de la construction.

Ainsi, au 31 décembre 2015, plus de 3 600 logements individuels et collectifs ont été livrés sur les 7 800 logements ayant fait l'objet d'un permis de construire autorisé entre 2012 et 2014. Cette démarche permet également d'appréhender les temps nécessaires pour construire des logements individuels et collectifs une fois le permis de construire accordé.

À l'aube de l'élaboration du Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Métropole Aix-Marseille-Provence, cette publication apporte aux élus une connaissance sur la réalité de la construction, de l'autorisation du permis à la livraison du logement sur le Pays d'Aix.

■ AVRIL 2017

**MÉTROPOLE
AIX-MARSEILLE
PROVENCE**

**Territoire
du Pays d'Aix**



UN RYTHME D'AUTORISATION SUPÉRIEUR À LA PÉRIODE PASSÉE

Entre 2012 et 2014, les communes du Pays d'Aix ont autorisé la construction de plus de 7 800 logements, soit une moyenne de 2 600 logements par an. Ce rythme d'autorisation a progressé de 25% comparé à celui des dix années précédentes (2002-2011 : 2 070 logements en moyenne par an). Cette augmentation est principalement liée aux programmes collectifs autorisés en 2013, situés à Aix-en-Provence, dans les secteurs de la Duranne (865 logements) et de la Beauvalle (600 logements).

Au 31/12/2015, la «photographie» des 7 800 logements étudiés montre que :

- 46% ont été livrés (3 610 logements)
- 36% étaient en cours de construction (2 774)
- 10% en attente de débiter (817)
- 8% annulés (623) soit par décision de justice, soit par retrait du pétitionnaire.

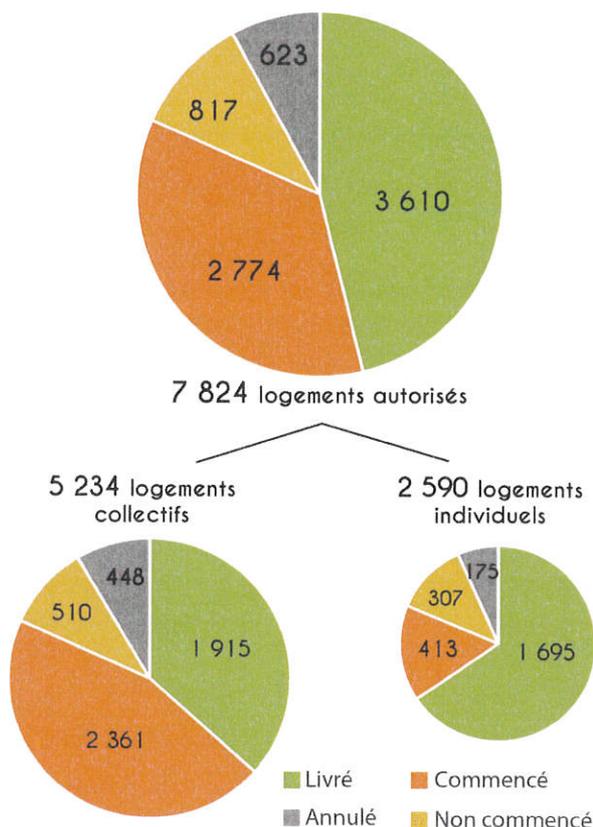
Par ailleurs, l'observation du cycle de vie des permis construire permet de relativiser la part des logements «annulés»...en effet 60% d'entre eux ont fait l'objet d'un nouveau dépôt de permis. Au final, les logements «annulés» ne représentent que 3% du total des autorisés, soit 240 logements.

PAROLES D'EXPERT

«La base Sitadel recueille l'ensemble des données des actes d'urbanisme transmises par les centres instructeurs. Elle constitue ainsi une source précieuse pour les collectivités territoriales en matière de planification et de suivi opérationnel de politiques publiques comme le PLH. Malgré les traitements et les corrections apportées par les trois pôles en charge de la collecte des données, une bonne transmission mensuelle reste la meilleure garantie de la qualité des données exploitées par la suite.»

Sokorn MARIGOT, responsable du PISLC de Montpellier
 (pôle interrégional des statistiques Logement-Construction)

PLUS DE 3 600 LOGEMENTS LIVRÉS AVANT 2016



Etat, au 31/12/2015, des logements autorisés entre 2012 et 2014

BASE D'ENQUÊTE ET PRECAUTIONS D'INTERPRÉTATIONS

L'ENQUÊTE CONCERNE LES LOGEMENTS AUTORISÉS, POUR LA PÉRIODE 2012-2014, QUI SONT ISSUES DE LA BASE SIT@DEL2 DU MINISTÈRE DE L'ENVIRONNEMENT, DE L'ÉNERGIE ET DE LA MER.

LES DONNÉES SONT GEOLOCALISÉES, VÉRIFIÉES AVEC LES COMMUNES, PUIS MISES À JOUR. AU 31/12/2015, UN BILAN EST RÉALISÉ : ILS SONT LIVRÉS, COMMENCÉS OU NON, OU ANNULÉS.

LES DÉLAIS DE LIVRAISON SONT CALCULÉS À L'AIDE DES DÉCLARATIONS D'OUVERTURE DE CHANTIER (DOC) ET D'ACHEVEMENT DES TRAVAUX (DACT). LES VOLUMES DE LIVRAISON ANNONCÉS POUR LES ANNÉES 2016 ET 2017 SONT ESTIMÉS AVEC CES DÉLAIS.

LES RÉSULTATS DE CETTE ÉTUDE NE PEUVENT PAS QUANTIFIER UNE PRODUCTION ANNUELLE.

Accusé de réception en préfecture
 013-200054807-20170706-2017_CT2_286-DE
 Date de télétransmission : 20/07/2017
 Date de réception préfecture : 20/07/2017

DES DÉLAIS DE LIVRAISON QUI VARIENT SELON LE TYPE DE LOGEMENTS

Calculé entre l'autorisation du permis et l'achèvement des travaux, le délai moyen de livraison nous informe sur le temps nécessaire à la réalisation d'un projet immobilier une fois le permis accordé. Ce délai varie selon la typologie des logements :

- 16 mois pour un logement individuel
- 29 mois pour un programme collectif (+5 logements)

Dans ce délai, deux périodes se distinguent : une étape «administrative» (affichage, période recours, assurance...) et une étape «construction» dès le dépôt de la Déclaration d'Ouverture du Chantier (DOC). Là encore, la nature du projet influe sur la durée des périodes :

- pour un logement individuel : 5 mois pour l'étape administrative et 11 mois pour la construction.
- pour un programme collectif : 9 mois pour l'étape administrative et 20 mois pour réaliser les travaux.

L'étape administrative d'un programme collectif est plus longue car les opérateurs immobiliers ne commencent les travaux qu'une fois le projet sécurisé financièrement, c'est-à-dire commercialisé à hauteur de 60%.

Sur le territoire du Pays d'Aix, le délai moyen pour un programme collectif s'inscrit dans une tendance nationale. Il faut en général entre 24 et 36 mois entre le moment où le promoteur dispose d'un terrain constructible et la livraison de l'appartement.

Au-delà des logements livrés avant 2016, les délais de livraison appliqués aux logements en cours de construction apportent une analyse prospective : plus de 80% des logements autorisés seront livrés avant 2018, soit environ 6 400 logements (cf. carte page suivante).

PAROLES D'ELU

« Cette nouvelle publication de l'observatoire de l'habitat du Pays d'Aix met en lumière le cycle de vie d'un logement, de son autorisation à sa livraison. Comprendre cette analyse permettra de mieux appréhender les objectifs du futur PLH métropolitain. De plus, à l'échelle communale, ce travail exhaustif et précis sur les constructions permet d'avoir un indicateur fiable pour le suivi du PLU mais également de valoriser le bilan annuel des permis en les localisant. »

Jean Claude FERAUD - Maire de Trets

PLUS DE 85% EN ZONAGE URBAIN

Les zonages urbains accueillent plus de 85% des logements autorisés : 76% en zone U et 10% en zone AU/NA. La période d'enquête (2012-2014) coïncide avec l'élaboration du PLU pour 14 communes du Pays d'Aix, une procédure entraînant notamment la suppression des zones NB. Un changement qui se vérifie avec seulement 7% des logements autorisés en zone NB. Les autres logements sont disséminés dans des zonages naturels (4% en N/ND), agricoles (1% en A/NC) et économiques (2% en UE/NAE/AUE).

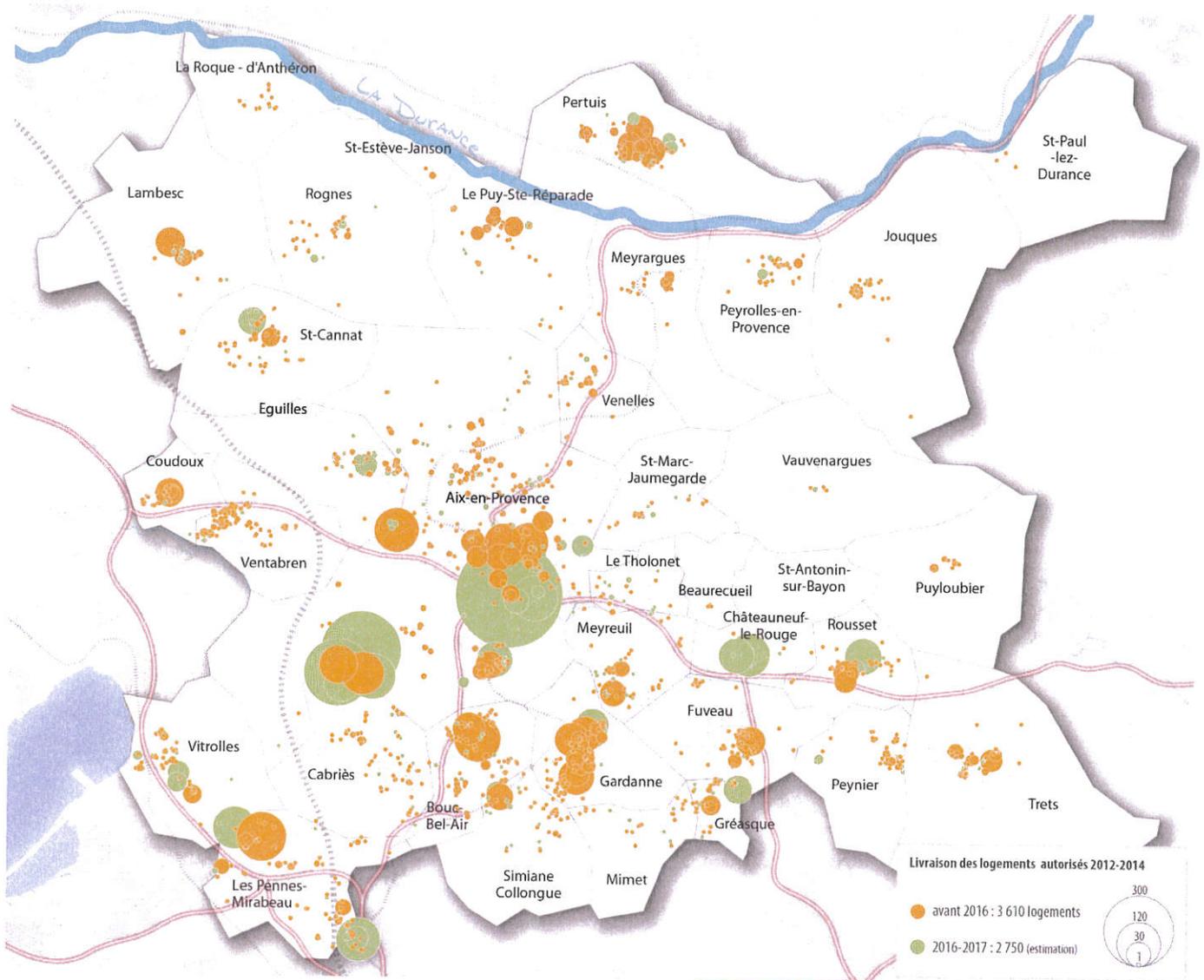
500 M² CONSOMMÉS PAR LOGEMENT LIVRÉ

Un échantillon, composé de 750 logements autorisés en 2012 et livrés avant 2016, a été associé à une analyse foncière (cf. ID20, Zoom sur la consommation d'espaces entre 2012 et 2015, janvier 2017) pour estimer «l'efficacité foncière» du territoire, soit le rapport entre le nombre de logements livrés et l'espace consommé par ces logements.

En Pays d'Aix, environ 38 hectares ont été consommés par cet échantillon, soit un ratio moyen d'environ 500 M² par logement. L'habitat individuel reste prédominant avec 85% des surfaces artificialisées pour seulement 40% des logements livrés. Ce ratio est de 330 M² dans les 35 agglomérations françaises de plus de 200.000 habitants (source : FNAU-ACDF

Accusé de réception en préfecture
n° 200654807-20170706-2017_CT2_286-
DE
Date de téltransmission : 20/07/2017
Date de réception préfecture : 20/07/2017

LE TERRITOIRE DES LOGEMENTS EN FONCTION DE LEUR PÉRIODE DE LIVRAISON



Localisation des logements autorisés 2012-2014 et livrés avant 2018

UNE LIVRAISON À DEUX VITESSES...

La localisation des logements selon la période de livraison (avant et après 2016) apporte des résultats différenciés pour la ville-centre, les communes de plus de 15 000 habitants (Gardanne, Pertuis, Les Pennes-Mirabeau et Vitrolles) et les communes de moins de 15 000 habitants.

Avant 2016, au total, 3 610 logements ont été livrés dont environ 50% dans les communes de moins de 15 000 habitants. Pour les logements collectifs (1 915 livrés), la répartition territoriale est équilibrée (35% à Aix-en-Provence, 34% dans les communes de plus de 15 000 habitants et 31% dans les

autres communes), contrairement aux logements individuels (1 615 livrés) dont les 2/3 sont situés dans les communes de moins de 15 000 habitants.

Après 2016, le volume total de livraison est estimé à 2 750 logements dont 85% dans le collectif.

Au niveau spatial, la tendance s'inverse par rapport à la période passée, les opérations immobilières d'envergure (Durance et Beauville) s'achèvent, et la ville-centre concentre 60% des logements livrés. Sur le reste du territoire, une dizaine de programmes collectifs supérieurs à 30 logements seront achevés avant la fin de l'année 2017.

OBJET : Habitat et politique de la ville - Habitat - Observatoire de l'Habitat - "Le suivi des logements : un nouvel indicateur pour le Pays d'Aix" (2012 - 2014)

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 17 JUIL. 2017

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20170706-2017_CT2_286-
DE
Date de télétransmission : 20/07/2017
Date de réception préfecture : 20/07/2017